

**Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Волгоградский институт управления - филиал РАНХиГС

Экономический факультет

(наименование структурного подразделения (института/факультета/филиала))

Экономики и финансов

(наименование кафедры)

УТВЕРЖДЕНА  
учёным советом  
Волгоградского института  
управления –  
филиала РАНХиГС  
Протокол №2 от 21.09.2023 г.

**АДАптиРОВАННАЯ ПРОГРАММА БАКАЛАВРИАТА**

**Финансы и кредит**

---

(наименование образовательной программы)

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ,  
реализуемой без применения электронного (онлайн) курса**

**Б1.В.22 ОЦЕНКА БИЗНЕСА**

---

(код и наименование дисциплины)

**38.03.01 Экономика**

---

(код, наименование направления подготовки /специальности)

**Очная**

---

(форма (формы) обучения)

Год набора – 2024 г.

Волгоград, 2023 г.

**Автор–составитель:**

Канд.экон.наук., доцент кафедры экономики и финансов Бондарева С.А.  
(ученая степень и(или) ученое звание, должность) (наименование кафедры) (Ф.И.О.)

**И. о. заведующего кафедрой**

Экономики и финансов канд. экон. наук, Чумакова Е.А..  
(ученая степень и(или) ученое звание, должность) (наименование кафедры) (Ф.И.О.)

РПД Б1.В.ДВ.16.02 «Оценка бизнеса» одобрена на заседании кафедры экономики и финансов. Протокол от 30 августа 2023 года № 1

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы	4
1.1. Осваиваемые компетенции	4
1.2. Результаты обучения	4
2. Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО	4
3.Содержание и структура дисциплины	5
3.1. Структура дисциплины	5
3.2. Содержание дисциплины	5
4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся	7
4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости обучающихся и промежуточной аттестации	7
4.2. Типовые материалы текущего контроля успеваемости обучающихся	7
5. Оценочные материалы промежуточной аттестации по дисциплине	16
5.1. Методы проведения экзамена	16
5.2. Оценочные материалы промежуточной аттестации	16
6. Методические материалы по освоению дисциплины	18
7. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет	22
7.1. Основная литература	22
7.2. Дополнительная литература	22
7.3. Нормативные правовые документы и иная правовая информация	23
7.4. Интернет-ресурсы, справочные системы.	23
7.5. Иные источники	23
8. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы	23
Приложение 1. Фонды оценочных средств	25

## 1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы

### 1.1. Осваиваемые компетенции

Дисциплина Б1.В.22 «Оценка бизнеса» обеспечивает овладение следующими компетенциями:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код компонента компетенции	Наименование компонента компетенции
ПКс ОС II - 5	Способен документировать процесс управления рисками и проводить корректировку реестров рисков в рамках отдельных бизнес-процессов и функциональных направлений	ПКс ОС II – 5.1	Демонстрирует целостное понимание принципов, процессов, правил и методов оценки рисков

### 1.2. Результаты обучения

В результате освоения дисциплины у студентов должны быть сформированы:

ОТФ/ТФ (при наличии профстандарта)	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения
<b>ОТФ</b> А. Консультирование клиентов по использованию финансовых продуктов и услуг <b>ТФ</b> – А/01.6. Мониторинг конъюнктуры рынка банковских услуг, рынка ценных бумаг, иностранной валюты, товарно-сырьевых рынков; (п.)	ПКс ОС II – 5.1	<b>На уровне знаний:</b> инструменты оценки бизнеса и кредитного анализа;
		<b>На уровне умений:</b> определить текущее положение хозяйствующего субъекта и оценить его положение в будущем посредством применения инструментов кредитного анализа, оценки бизнеса, проведения аудиторских проверок
		<b>На уровне навыков:</b> навыками проведения расчета экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, навыками сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных

## 2. Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО

Учебная дисциплина Б1.В.22 «Оценка бизнеса» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений. В соответствии с учебным планом, по очной форме обучения дисциплина осваивается в 7 семестре, общая трудоемкость дисциплины в зачетных единицах составляет 72 часа (2 ЗЕТ).

По очной форме обучения количество академических часов, выделенных на контактную работу с преподавателем (по видам учебных занятий) – 64 часа (лекций – 32 часа, практических занятий – 32 часа) и на самостоятельную работу обучающихся – 4 часа, на контроль - 4 часа.

Форма промежуточной аттестации в соответствии с учебным планом – зачет с оценкой.

Освоение дисциплины опирается на минимально необходимый объем теоретических знаний в области экономики и финансов, налогам и налогообложению,

экономике фирмы, финансам предприятий (организаций), а также на приобретенные ранее умения и навыки по математике и экономическому анализу. Знания и навыки, получаемые студентами в результате изучения дисциплины, необходимы для организации финансового менеджмента, принятия решений в области страхования, рынка ценных бумаг, налогового менеджмента в организации, финансовой среды предпринимательства и предпринимательских рисков.

Учебная дисциплина Б1.В.22 «Оценка бизнеса» реализуется после изучения дисциплин Микроэкономика, Макроэкономика, Эконометрика, Финансовая математика, Основы теории финансов, Бухгалтерский учет и анализ, Экономика труда, Налоги и налогообложение, Финансы предприятий (организаций), Экономический анализ, Экономика фирмы.

### 3. Содержание и структура дисциплины

#### 3.1. Структура дисциплины

Очная форма обучения

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины (модуля), час.					СР	Форма текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий					
			Л	ЛР	ПЗ	КСР		
<i>7 семестр</i>								
Тема 1	Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности	8,5	4		4		0,5	О
Тема 2	Особенности бизнеса (компании) как объекта оценки	8,5	4		4		0,5	О
Тема 3	Затратный подход к оценке бизнеса	8,5	4		4		0,5	О,З
Тема 4	Сравнительный подход к оценке бизнеса	8,5	4		4		0,5	О,З
Тема 5	Доходный подход к оценке бизнеса	8,5	4		4		0,5	О,З
Тема 6	Оценка инвестиционных проектов	8,5	4		4		0,5	О,З
Тема 7	Особенности оценки стоимости различных видов активов	8,5	4		4		0,5	О
Тема 8	Концепция управления стоимостью компании	8,5	4		4		0,5	О, Т
Промежуточная аттестация		4						ЗО
<b>Всего:</b>		<b>72</b>	<b>32</b>		<b>32</b>		<b>4</b>	

*Примечание:*

\* формы заданий текущего контроля успеваемости: контрольные работы (К), опрос (О), тестирование (Т), коллоквиум (Кол), задачи (З) и виды учебных заданий: эссе (Э), реферат (Р), доклад (Д)

\*\* формы промежуточной аттестации: экзамен (Экз), зачет (З), зачет с оценкой (ЗО).

#### 3.2. Содержание дисциплины

##### Тема 1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности

Становление специальности и профессии оценщика в России. Сущность и содержание оценочной деятельности. Субъекты оценочной деятельности. Права и

обязанности оценщика. Объекты оценочной деятельности. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки.

Правовое регулирование оценочной деятельности. Российские и международные стандарты оценки. Цели оценки. Виды стоимости. Обязательные случаи проведения оценки объектов оценки. Основания для проведения оценки.

## **Тема 2. Особенности бизнеса (компании) как объекта оценки**

Понятие бизнеса. Основные подходы к определению бизнеса. Особенности бизнеса как товара. Цели оценки бизнеса с позиций различных субъектов. Виды стоимости бизнеса. Принципы оценки бизнеса. Принципы, основанные на представлениях собственника. Принципы обусловленные действием рыночной среды. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности. Факторы, влияющие на величину стоимости бизнеса: спрос, доход, риск, контроль, время, ликвидность, ограничения.

## **Тема 3. Затратный подход к оценке бизнеса**

Сущность затратного подхода к оценке бизнеса. Основные характеристики затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода и необходимость его применения. Метод чистых активов. Содержание метода накопления активов. Экономическое содержание метода ликвидационной стоимости.

## **Тема 4. Сравнительный подход к оценке бизнеса**

Сущность сравнительного подхода к оценке имущества. Основные характеристики сравнительного подхода. Основные этапы применения сравнительного подхода и необходимость его применения.

Основные методы оценки в рамках сравнительного подхода. Метод рынка капитала, метод сделок, метод отраслевых коэффициентов: сущность и основные этапы использования. Основные принципы отбора предприятий-аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов. Формирование итоговой величины стоимости.

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

Сущность доходного подхода к оценке бизнеса. Основные характеристики доходного подхода. Основные этапы применения доходного подхода и необходимость его применения.

Методы доходного подхода оценки бизнеса. Метод дисконтированных денежных потоков. Основные этапы оценки. Выбор модели денежного потока. Длительность прогнозного периода. Анализ и прогноз валовой выручки, расходов и инвестиций. Методы расчета величины потока денежных средств. Ставка дисконта. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период. Сущность и основные этапы применения метода капитализации прибыли. Методы расчета ставки капитализации. Модель Ольсона. Модель Блэка-Шоулза.

## **Тема 6. Оценка инвестиционных проектов**

Понятие, классификация и особенности инвестиционных проектов. Денежные потоки по инвестиционному проекту. Бюджет капиталовложений. Критерии оценки инвестиционных проектов. Методы оценки инвестиционных проектов: метод срока окупаемости (PP и DPP); метод учетной доходности (ARR); метод чистой текущей стоимости (NPV); метод индекса рентабельности (PI); метод внутренней нормы доходности (IRR).

## **Тема 7. Особенности оценки стоимости различных видов активов**

Особенности зданий и сооружений как объектов оценки. Оценка стоимости зданий и сооружений с позиций затратного, сравнительного доходного подходов.

Земля как объект экономической оценки. Оценка стоимости земельного участка на основе доходного подхода. Применимость затратного подхода к оценке стоимости земельного участка. Оценка стоимости земельного участка сравнительным подходом.

Затратный, рыночный и доходный подходы к оценке машин и оборудования.

Цели и методы оценки нематериальных активов.

Ценные бумаги как объект оценки и методы их оценки.

#### **Тема 8. Концепция управления стоимостью компании**

Система «добавленной стоимости акционерного капитала» (shareholder value added, SVA): принципы анализа, основные показатели, особенности. Система экономической добавленной стоимости (economic value added, EVA): принципы и способы трансформации бухгалтерских оценок прибыли и капитала в «норму экономической прибыли» в модели Stern-Stewart company. Основные показатели и принципы управления компанией в системе EVA.

Драйверы стоимости. Факторы роста рыночной капитализации компании: фактические показатели финансово-хозяйственной деятельности, реструктуризация предприятия, крупные инвестиционные проекты, реконструкция, слияния и поглощения.

### **4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся**

#### **4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости обучающихся и промежуточной аттестации**

В ходе реализации дисциплины Б1.В.ДВ.16.02 «Оценка бизнеса» используются следующие **методы текущего контроля успеваемости обучающихся**

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Методы текущего контроля успеваемости
Тема 1	Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности	Устный опрос
Тема 2	Особенности бизнеса (компаний) как объекта оценки	Устный опрос
Тема 3	Затратный подход к оценке бизнеса	Устный опрос, решение задач
Тема 4	Сравнительный подход к оценке бизнеса	Устный опрос, решение задач
Тема 5	Доходный подход к оценке бизнеса	Устный опрос, решение задач
Тема 6	Оценка инвестиционных проектов	Устный опрос, решение задач
Тема 7	Особенности оценки стоимости различных видов активов	Устный опрос
Тема 8	Концепция управления стоимостью компании	Устный опрос, тестирование

#### **4.2. Типовые материалы текущего контроля успеваемости обучающихся**

##### **Типовые оценочные материалы по теме 1**

##### **Тема 1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности**

Вопросы для устного опроса:

1. Понятие оценочной деятельности
2. Цели оценки
3. Условия для обязательной оценки
4. Виды стоимости
5. Этапы оценки, договор и задание на оценку

6. Требования к отчету по результатам оценки
7. Принципы оценочной деятельности
8. Права, обязанности и ответственность оценщика
9. Понятие и виды объектов оценки

## **Типовые оценочные материалы по теме 2**

### **Тема 2. Особенности бизнеса (компании) как объекта оценки**

Вопросы для устного опроса:

1. Понятие бизнеса.
2. Особенности бизнеса как товара.
3. Цели оценки бизнеса с позиций различных субъектов.
4. Принципы, основанные на представлениях собственника.
5. Принципы обусловленные действием рыночной среды.
6. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности.
7. Факторы, влияющие на величину стоимости бизнеса

## **Типовые оценочные материалы по теме 3**

### **Тема 3. Затратный подход к оценке бизнеса**

Вопросы для устного опроса:

1. Понятие затратного подхода
2. Условия применения затратного подходы
3. Причины различия балансовой и рыночной стоимости
4. Понятие и этапы применения метода плановой ликвидации.
5. Сфера применения метода ликвидационной стоимости
6. Понятие и этапы применения метода чистых активов.
7. Особенности корректировки актива баланса при методе чистых активов
8. Сфера применения метода чистых активов и ограничения его применения
9. Алгоритм расчета стоимости активов по затратному подходу
10. Понятие, виды и методы определения износа

### **Задачи:**

#### **Задача 1**

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 3500 руб./кв. м.

#### **Задача 2**

Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию: известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 45000000 руб.; в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 3000000 руб.; экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

#### **Задача 3**

Определить, используя метод подрядчика (уменьшенная с учетом износа восстановительная стоимость зданий с добавлением стоимости земли), стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом



в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию: в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 350 руб./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%; удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 1000 руб./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

#### **Задача 4**

Оценить бизнес методом чистых активов.

Данные последнего баланса: недвижимость – 1000 д.е., оборудование – 2000 д.е., материальные запасы – 800 д.е., дебиторская задолженность – 600 д.е., денежные средства – 500 д.е., долгосрочные обязательства – 1500 д.е., краткосрочные обязательства – 1100 д.е. По мнению оценщика, рыночная стоимость недвижимости – 1800 д.е., оборудования – 1700 д.е., 45% запасов устарело и может быть продано за 10% балансовой стоимости, 35% дебиторской задолженности не будет собрано.

#### **Задача 5**

Оцениваемый объект недвижимости расположен в районе с избыточным предложением конкурирующих объектов. Оценщик установил, что это повлекло 15% снижения ставки арендной платы и соответствующее снижение стоимости здания. Стоимость земли не изменилась. Полная восстановительная стоимость здания, построенного 20 лет назад, составляет 75 млн. руб. Анализ продаж сходных объектов, осуществленных до появления избыточного предложения показал, что общий срок экономической службы здания составляет 80 лет. Определить суммарный износ объекта недвижимости.

### **Типовые оценочные материалы по теме 4**

#### **Тема 4. Сравнительный подход к оценке бизнеса**

Вопросы для устного опроса:

1. Сущность сравнительного подхода к оценке имущества.
2. Основные характеристики сравнительного подхода.
3. Основные этапы применения сравнительного подхода и необходимость его применения.
4. Основные принципы отбора предприятий-аналогов.
5. Метод рынка капитала: сущность и основные этапы использования
6. Характеристика ценовых мультипликаторов.
7. Метод сделок: сущность и основные этапы использования
8. Метод отраслевых коэффициентов: сущность и основные этапы использования.
9. Формирование итоговой величины стоимости.

#### **Задачи:**

##### **Задача 1.**

Оценить бизнес сравнительным подходом. Отраслевой мультипликатор «цена/денежный поток до % и налогов» - 10. Данные по оцениваемой компании: выручка – 2500 д.е., затраты - 1500 д.е., кроме того, амортизация - 400 д.е., сумма процентов за кредит – 140 д.е., налог на прибыль - 20%.

##### **Задача 2.**

Оценить рыночную стоимость компании «Солнце», если известно, что имеются следующие данные по компании-аналогу «Луна»: мультипликатор цена/чистая прибыль=6; мультипликатор цена/балансовая стоимость активов=2. Удельный вес мультипликатора цена/чистая прибыль – 80%, мультипликатора цена/балансовая стоимость активов – 20%. Чистая прибыль компании «Солнце» составила 420 млн. руб., балансовая стоимость активов – 800 млн. руб.

### Задача 3.

Оценить рыночную стоимость компании «Волга», если рыночная стоимость 1 акции компании-аналога «Дон» равна 1000 руб., количество обращающихся на рынке акций 180 тыс. штук. Чистая прибыль компании «Дон» 8 млн. руб. Чистая прибыль компании «Волга» 6,2 млн. руб.

### Задача 4.

Определить рыночную стоимость коттеджа площадью 300 м<sup>2</sup>, с гаражом, но без сада

Объект продажи	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, м <sup>2</sup>	150	150	200	200
Гараж	есть	есть	есть	нет
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, руб.	3 200 000	3 000 000	4 500 000	4 000 000

### Задача 5

Определить рыночную стоимость загородного дома площадью 1000 м<sup>2</sup>, с гаражом на 1 машино-место и с камином, если имеются следующие данные рыночных продаж:

	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, м <sup>2</sup>	1000	1000	1200	1200
Гараж (кол-во машино-мест)	2	2	2	1
Камин	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, руб.	7 800 000	7 650 000	8 300 000	8 000 000

### Задача 6

Определить поправку (среднее, модальное и медианное значения) на наличие террасы с учетом имеющихся данных по парным продажам.

Объект продажи	Цена продажи, тыс. руб.				
	пара 1	пара 2	пара 3	пара 4	пара 5
Объект с террасой	3300	4000	3500	2850	3800
Объект без террасы	3100	3700	3300	2700	3570

### Задача 7

Определить скорректированную стоимость квартиры.

Цена объекта-аналога, млн руб.	5,0
Время продажи объекта-аналога, мес. назад.	2
Темп изменения цены, % в мес.	0,5
Поправка на местоположение, %	1,0
Поправка на удобства, %	1,0
Поправка на экологическое положение, %	1,0
Поправка на качество ремонта, %	1,0

### Задача 8

Определить поправку (среднее, модальное и медианное значения) на наличие бани с учетом имеющихся данных по парным продажам.

Объект продажи	Цена продажи идентичных объектов, руб.				
	пара 1	пара 2	пара 3	пара 4	пара 5
Дача с баней	85 000	94 000	88 000	91000	91000
Дача без бани	69 000	78 500	72 750	75 000	74 500

### Задача 9

С использованием методов затратного и сравнительного подходов определить затраты на приобретение прав на землю, если известно, что:

Застройщик планирует приобрести земельный участок под строительство гостиницы со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 30000 руб. за 1 кв. м.

Аналогичное здание гостиницы (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 80 млн руб.

### **Задача 10.**

В бизнес-плане предприятия, создаваемого для производства нового продукта, рассчитана ожидаемая балансовая прибыль (за вычетом налога на имущество и других обязательных платежей и сборов, взимаемых с балансовой прибыли) и балансовая стоимость активов через год в размере 20 и 110 млн. руб. В этом же документе указано, что предприятие через год будет иметь непогашенные долги на сумму 15 млн. руб. и за год из не облагаемой налогом части прибыли выплатит процентов по кредитам на сумму 5 млн. руб. Ставка налога на прибыль, закладываемая в бизнес-план, равна 20%. Из опубликованного финансового отчета аналогичного предприятия (полностью специализирующегося на выпуске технически близкого продукта, который удовлетворяет те же потребности, и являющегося открытым акционерным обществом с ликвидными акциями) следует, что за несколько прошедших лет отношение котируемой на фондовой бирже стоимости одной акции этого предприятия к его приходящейся на одну акцию годовой прибыли после налогообложения оказалось равным в среднем 5,1. Мультипликатор «Цена/Чистые активы» по этому предприятию составил за ряд прошедших лет 2,2. Определить будущую рыночную стоимость создаваемого предприятия по состоянию на год вперед после начала его деятельности, если инвестор доверяет статистике и сопоставимости сравниваемых фирм по мультипликатору «Цена/Прибыль» на 85% (субъективная оценка), а по мультипликатору «Цена/Чистые активы» - на 15%.

## **Типовые оценочные материалы по теме 5**

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

Вопросы для устного опроса:

1. Сущность доходного подхода к оценке бизнеса.
2. Основные характеристики доходного подхода.
3. Основные этапы применения доходного подхода и необходимость его применения.
4. Метод дисконтированных денежных потоков.
5. Анализ и прогноз валовой выручки, расходов и инвестиций.
6. Методы расчета величины потока денежных средств.
7. Сущность и основные этапы применения метода капитализации прибыли.
8. Методы расчета ставки капитализации.

### **Задача 1.**

Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 8-этажного офисного здания-башни площадью 10000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 руб. за 1 кв. м, налоговых платежей за землю под зданием в 1000 руб./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в размере 2 млн руб. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

### Задача 2.

Рассчитать стоимость компании на основе следующих данных: прогнозный период составляет 3 года, денежный поток за первый год прогнозного периода – 500 000 руб., за второй год – 450 000 руб., за третий год – 600 000 руб. (денежные потоки возникают в конце года), ставка дисконтирования – 25%, темпы роста в постпрогнозный период – 2%.

### Задача 3.

Рассчитать текущую остаточную стоимость бизнеса. Денежный поток последнего прогнозного года - 1200 д.е., устойчивые темпы роста - 4%, длительность прогнозного периода - 5 лет, ставка дисконта -18%.

## Типовые оценочные материалы по теме 6

### Тема 6. Оценка инвестиционных проектов

Вопросы для устного опроса:

1. Понятие, классификация и особенности инвестиционных проектов.
2. Денежные потоки по инвестиционному проекту.
3. Бюджет капиталовложений.
4. Критерии оценки инвестиционных проектов.
5. Методы оценки инвестиционных проектов:
6. Неформализованные методы измерения риска проекта
7. Формализованные методы оценки риска проекта.

### Задачи:

#### Задача 1.

Определить чистую текущую стоимость проектов и выбрать наиболее эффективный инвестиционный проект при норме прибыли  $r = 15\%$  и следующих условиях:

Проект	Инвестиции, IC	Прибыль по годам, у.е.		
		1 год (P1)	2 год (P2)	3 год (P3)
П1	3200	1500	1000	1500
П2	4180	1400	2200	1400

#### Задача 2.

Определить чистую текущую стоимость проектов и выбрать наиболее эффективный инвестиционный проект при норме прибыли  $r = 15\%$  и следующих условиях:

Проект	Инвестиции, IC	Прибыль по годам (P), у.е.			
		P1	P2	P3	P4
П1	280	80	100	120	150
П2	280	150	120	100	80

## Типовые оценочные материалы по теме 7

### Тема 7. Особенности оценки стоимости различных видов активов

Вопросы для устного опроса:

1. Особенности зданий и сооружений как объектов оценки
2. Определение стоимости зданий и сооружений методом сравнительной единицы
3. Определений стоимости зданий и сооружений методом поэтажного расчета (разбивки на компоненты)
4. Индексный метод оценки зданий и сооружений.

5. Особенности земельных участков как объектов оценки
6. Специфика методик оценки машин, оборудования, транспортных средств
7. Определение износа при оценке стоимости машин и оборудования
8. Методы оценки машин, оборудования, транспортных средств в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов
9. Основные признаки и группы нематериальных активов.
10. Цели оценки нематериальных активов.
11. Основные методы оценки нематериальных активов.
12. Ценные бумаги как объект оценки.
13. Классификация ценных бумаг в целях стоимостной оценки.
14. Методы анализа и оценки стоимости долевых ценных бумаг.
15. Цели, стандарты стоимости, подходы к оценке долговых ценных бумаг.

## **Типовые оценочные материалы по теме 8**

### **Тема 8. Концепция управления стоимостью компании**

Вопросы для устного опроса:

1. Сущность концепции управления стоимостью компании
2. Возникновение и развитие ценностно-ориентированного управления компанией
3. Система «добавленной стоимости акционерного капитала»: принципы анализа, основные показатели, особенности.
4. Система экономической добавленной стоимости: принципы и способы трансформации бухгалтерских оценок прибыли и капитала в «норму экономической прибыли»
5. Основные показатели и принципы управления компанией в системе EVA.
6. Драйверы стоимости.
7. Факторы роста рыночной капитализации компании

### **Вопросы для тестирования:**

1. Стоимость, определенная в условиях чрезвычайных обстоятельств и предполагающая реализацию объекта в ускоренные сроки, которые меньше срока экспозиции:
  - 1) инвестиционная,
  - 2) ликвидационная,
  - 3) кадастровая.
2. Стоимость объекта оценки, определяемая методом массовой оценки, как правило, для целей налогообложения, называется:
  - 1) инвестиционная,
  - 2) ликвидационная,
  - 3) кадастровая.
3. Процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, называется:
  - 1) дисконтирование
  - 2) диверсификация
  - 3) компаундинг
4. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки, включает
  - 1) доходный подход
  - 2) затратный подход;
  - 3) сравнительный подход.
5. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом

износа и устареваний, включает:

- 1) доходный подход
- 2) затратный подход;
- 3) сравнительный подход.
6. Обязательства организации относятся к
  - а) активам
  - б) пассивам
  - в) капиталу
7. Положительный финансовый поток отражает
  - а) поступление финансовых ресурсов
  - б) расходование финансовых ресурсов
  - в) разницу между поступлениями и расходами финансовых ресурсов
8. Дебиторская задолженность относится к
  - 1) Оборотным активам
  - 2) Внеоборотным активам
  - 3) Обязательствам компании
9. Заемный капитал отражается в
  - 1) активе баланса
  - 2) пассиве баланса
  - 3) отчете о финансовых результатах
10. Выручка от продаж относится к
  - 1) притоку денежных средств
  - 2) оттоку денежных средств
  - 3) чистому денежному потоку
11. Разницу между положительным и отрицательным денежными потоками

характеризует

- 1) валовой денежный поток
- 2) чистый денежный поток
- 3) стандартный денежный поток
12. Приток денежных средств осуществляется за счёт
  - 1) покрытия текущих (операционных) и инвестиционных затрат;
  - 2) платежей в бюджет и взносов в государственные внебюджетные фонды;
  - 3) выручки от продажи товаров (продукции, работ, услуг)
13. Простыми методами оценки инвестиционных проектов являются расчеты

показателей:

- 1) индекс рентабельности
- 2) простая норма прибыли
- 3) внутренняя норма доходности
14. Чистая текущая стоимость при выборе проекта должна быть ... 0.
  - 1) больше
  - 2) равна
  - 3) меньше
15. Индекс рентабельности инвестиций при выборе проекта должен быть ...
  - 1) равен 0
  - 2) больше 1,0
  - 3) меньше 1,0

16. Внутренняя норма доходности инвестиционного проекта ...

- 1) зависит от ставки дисконтирования
- 2) не зависит от ставки дисконтирования
- 3) определяет ставку дисконтирования, при которой чистая текущая стоимость

равна 0

17. Если доходность инвестиций ниже средневзвешенной цены капитала, то:

а) ценность фирмы снижается;  
 б) доходы фирмы достаточны для удовлетворения лишь минимальных требований инвесторов;

в) чем быстрее темпы роста продаж, тем быстрее снижается стоимость фирмы.

18. Оценить рыночную стоимость компании, если ее прибыль равна 5 млн руб. Мультипликатор «Цена/Прибыль» равен 10.

- а) 5 млн руб
- б) 50 млн руб
- в) 0,5 млн руб

19. Оценить бизнес методом чистых активов. Стоимость активов компании равна 100 млн руб. Собственный капитал равен 10 млн руб.

- а) 110 млн руб
- б) 90 млн руб
- в) 10 млн руб

20. Рассчитать текущую стоимость бизнеса, если денежный поток первого года - 10 млн руб, второго года – 20 млн руб, ставка дисконта -10%.

- а) примерно 25 млн руб
- б) примерно 30 млн руб
- в) примерно 22 млн руб

Ответы на тесты: 1б, 2в, 3а, 4а, 5б, 6б, 7а, 8а, 9б, 10а, 11б, 12в, 13б, 14а, 15б, 16в, 17а, 18)б, 19)в, 20)а

## Шкала оценивания

### Устный опрос

Уровень знаний, умений и навыков обучающегося при устном ответе во время проведения текущего контроля определяется баллами в диапазоне 0-100 %. Критериями оценивания при проведении устного опроса является демонстрация основных теоретических положений, в рамках осваиваемой компетенции, умение применять полученные знания на практике, овладение навыками анализа и систематизации информации в области управления стоимостью компании.

При оценивании результатов устного опроса используется следующая шкала оценок:

100% - 90%	Учащийся демонстрирует совершенное знание основных теоретических положений, в рамках осваиваемой компетенции, умеет применять полученные знания на практике, владеет навыками анализа и систематизации информации в области управления стоимостью компании
89% - 75%	Учащийся демонстрирует знание большей части основных теоретических положений, в рамках осваиваемой компетенции, умеет применять полученные знания на практике в отдельных сферах профессиональной деятельности, владеет основными навыками анализа и систематизации информации в области управления стоимостью компании
74% - 60%	Учащийся демонстрирует достаточное знание основных теоретических положений, в рамках осваиваемой компетенции, умеет использовать полученные знания для решения основных практических задач в отдельных сферах профессиональной деятельности, частично владеет основными навыками анализа и систематизации информации в области управления стоимостью компании
менее 60%	Учащийся демонстрирует отсутствие знания основных теоретических положений, в рамках осваиваемой компетенции, не умеет применять полученные знания на практике, не владеет навыками анализа и систематизации информации в области управления стоимостью компании

### Тестирование

Уровень знаний, умений и навыков обучающегося при устном ответе во время проведения текущего контроля определяется баллами в диапазоне 0-100 %. Критерием оценивания при проведении тестирования, является количество верных ответов, которые

дал студент на вопросы теста. При расчете количества баллов, полученных студентом по итогам тестирования, используется следующая формула:

$$B = \frac{B}{O} \times 100\%,$$

где Б – количество баллов, полученных студентом по итогам тестирования;  
 В – количество верных ответов, данных студентом на вопросы теста;  
 О – общее количество вопросов в тесте.

### Решение задач

Уровень знаний, умений и навыков обучающегося при решении задач во время проведения текущего контроля определяется баллами в диапазоне 0-100 %. Критерием оценивания при решении задач, является количество верно решенных задач. При расчете количества баллов, полученных студентом по итогам решения задач, используется следующая формула:

$$B = \frac{B}{O} \times 100\%,$$

где Б – количество баллов, полученных студентом по итогам решения задач;  
 В – количество верно решенных задач;  
 О – общее количество задач.

## 5. Оценочные материалы промежуточной аттестации по дисциплине

### 5.1. Методы проведения зачета

Зачет проводится с применением следующих методов: метод устного опроса по вопросам из перечня примерных вопросов из п.5.2.

### 5.2. Оценочные материалы промежуточной аттестации

Компонент компетенции	Промежуточный / ключевой индикатор оценивания	Критерий оценивания
ПКс ОС II – 5.1	– Характеризует основные положения оценочной деятельности	– объясняет основные организационные и нормативно-правовые основы оценочной деятельности
	– Определяет виды активов и бизнес как объект оценки; классифицирует методы оценки	– определяет виды активов как объекты оценки; – определяет бизнес как объект оценки – классифицирует методы оценки; – устанавливает особенности применения методов оценки в зависимости от имеющейся информации и объекта оценки
	– применяет методы для оценки различных активов и бизнеса в целом	– анализирует и систематизирует показатели для определения стоимости объекта оценки; – выделяет особенности соотношения стоимости объекта оценки в зависимости от применяемого метода

### Типовые оценочные средства промежуточной аттестации



### **Вопросы к зачету по дисциплине «Оценка бизнеса»**

1. Сущность и содержание оценочной деятельности.
2. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
3. Виды стоимости и подходы к оценке
4. Государственное регулирование оценочной деятельности.
5. Федеральные стандарты оценки
6. Отчет об оценке объекта оценки
7. Понятие бизнеса и оценки бизнеса
8. Принципы оценки бизнеса
9. Факторы, влияющие на стоимость бизнеса
10. Основные характеристики затратного подхода к оценке бизнеса.
11. Методы, используемые в рамках затратного подхода
12. Сущность затратного подхода к оценке активов.
13. Сущность сравнительного подхода к оценке имущества
14. Метод рынка капитала и характеристика мультипликаторов
15. Метод сделок и метод отраслевых коэффициентов.
16. Сущность доходного подхода к оценке бизнеса.
17. Метод дисконтированных денежных потоков.
18. Сущность и основные этапы применения метода капитализации прибыли.
19. Понятие, классификация и особенности инвестиционных проектов.
20. Методы оценки инвестиционных проектов
21. Методы измерения риска инвестиционного проекта
22. Оценка стоимости зданий и сооружений
23. Оценка стоимости земельного участка
24. Оценка машин и оборудования.
25. Основные методы оценки нематериальных активов.
26. Методы анализа и оценки стоимости ценных бумаг.
27. Система «добавленной стоимости акционерного капитала»
28. Факторы роста рыночной стоимости компании
29. Система экономической добавленной стоимости
30. Нормативно-правовая база, регулирующая оценочную деятельность в РФ.
31. Особенности бизнеса как объекта оценки.
32. Особенности бизнеса как товара.
33. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструктуризации.
34. Особенности оценки стоимости инновационных предприятий
35. Особенности оценки предприятий, имеющих признаки финансовой несостоятельности
36. Особенности оценки предприятия (бизнеса) в целях налогообложения

### **Шкала оценивания**

Уровень знаний, умений и навыков обучающегося при устном ответе во время промежуточной аттестации определяется оценками «Отлично» / «Хорошо»/ «Удовлетворительно»/ «Неудовлетворительно». Критериями оценивания на зачете с оценкой является демонстрация основных теоретических положений, в рамках осваиваемой компетенции, умение применять полученные знания на практике, овладение навыками анализа и систематизации информации в области финансов.

Для дисциплин, формой промежуточной аттестации которых является зачет с оценкой, приняты следующие соответствия:

- 90-100% - «отлично» (5);

- 75-89% - «хорошо» (4);
- 60-74% - «удовлетворительно» (3);
- менее 60% - «неудовлетворительно» (2).

При оценивании результатов устного опроса используется следующая шкала оценок:

100% - 90% (отлично)	Этапы компетенции, предусмотренные образовательной программой, сформированы на высоком уровне. Свободное владение материалом, выявление межпредметных связей. Уверенное владение понятийным аппаратом дисциплины. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы на высоком уровне. Способность к самостоятельному нестандартному решению практических задач
89% - 75% (хорошо)	Этапы компетенции, предусмотренные образовательной программой, сформированы достаточно. Детальное воспроизведение учебного материала. Практические навыки профессиональной деятельности в значительной мере сформированы. Присутствуют навыки самостоятельного решения практических задач с отдельными элементами творчества.
74% - 60% (удовлетворительно)	Этапы компетенции, предусмотренные образовательной программой, сформированы на минимальном уровне. Наличие минимально допустимого уровня в усвоении учебного материала, в т.ч. в самостоятельном решении практических задач. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы не в полной мере.
менее 60% (неудовлетворительно)	Этапы компетенции, предусмотренные образовательной программой, не сформированы. Недостаточный уровень усвоения понятийного аппарата и наличие фрагментарных знаний по дисциплине. Отсутствие минимально допустимого уровня в самостоятельном решении практических задач. Практические навыки профессиональной деятельности не сформированы.

Фонды оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине представлены в приложении 1.

## 6. Методические материалы по освоению дисциплины

### Рекомендации по планированию и организации времени, необходимого на изучение дисциплины

#### Структура времени, необходимого на изучение дисциплины

Форма изучения дисциплины	Время, затрачиваемое на изучение дисциплины, %
Изучение литературы, рекомендованной в учебной программе	40
Решение задач, практических упражнений и ситуационных примеров	40
Изучение тем, выносимых на самостоятельное рассмотрение	20
Итого	100

### Методические рекомендации по подготовке к практическому (семинарскому) занятию

Основной целью практического (семинарского) занятия является проверка глубины понимания студентом изучаемой темы, учебного материала и умения изложить его содержание ясным и четким языком, развитие самостоятельного мышления и творческой активности у студента, умения решать практические задачи. На практических (семинарских) занятиях предполагается рассматривать наиболее важные, существенные, сложные вопросы которые, наиболее трудно усваиваются студентами. При этом готовиться к практическому (семинарскому) занятию всегда нужно заранее. Подготовка к практическому (семинарскому) занятию включает в себя следующее:

- обязательное ознакомление с вопросами для устного опроса,

- изучение конспектов лекций, соответствующих разделов учебника, учебного пособия, содержания рекомендованных нормативных правовых актов;
- работа с основными терминами (рекомендуется их выучить);
- изучение дополнительной литературы по теме занятия, делая при этом необходимые выписки, которые понадобятся при обсуждении на семинаре;
- формулирование своего мнения по каждому вопросу и аргументированное его обоснование;
- запись возникших во время самостоятельной работы с учебниками и научной литературы вопросов, чтобы затем на семинаре получить на них ответы;
- обращение за консультацией к преподавателю.

### **Рекомендации по изучению методических материалов**

Методические материалы по дисциплине позволяют студенту оптимальным образом организовать процесс изучения данной дисциплины. Методические материалы по дисциплине призваны помочь студенту понять специфику изучаемого материала, а в конечном итоге – максимально полно и качественно его освоить. В первую очередь студент должен осознать предназначение методических материалов: структуру, цели и задачи. Для этого он знакомится с преамбулой, оглавлением методических материалов, говоря иначе, осуществляет первичное знакомство с ним. В разделе, посвященном методическим рекомендациям по изучению дисциплины, приводятся советы по планированию и организации необходимого для изучения дисциплины времени, описание последовательности действий студента («сценарий изучения дисциплины»), рекомендации по работе с литературой, советы по подготовке к экзамену и разъяснения по поводу работы с тестовой системой курса и над домашними заданиями. В целом данные методические рекомендации способны облегчить изучение студентами дисциплины и помочь успешно сдать экзамен. В разделе, содержащем учебно-методические материалы дисциплины, содержание практических занятий по дисциплине.

### **Рекомендации по самостоятельной работе студентов**

На самостоятельную работу студентов по дисциплине Б1.В.22 «Оценка бизнеса» выносятся следующие темы:

№ п/п	Тема	Вопросы, выносимые на СРС	Очная форма
1.	Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности	1. Саморегулируемые организации оценщиков: функции и задачи 2. Требования, предъявляемые к эксперту-оценщику	0
2.	Особенности бизнеса (компании) как объекта оценки	1. Использование бухгалтерской информации для обоснованной оценки стоимости предприятия как имущественного комплекса и как объекта инвестиционных вложений. 2. Система основных абсолютных и относительных показателей эффективности ведения бизнеса, основные методические подходы к их анализу.	0
3.	Затратный подход к оценке бизнеса	1. Использование затратного подхода к оценке стоимости земельных участков 2. Оценка дебиторской задолженности в рамках затратного подхода к оценке бизнеса	0,3
4.	Сравнительный подход к оценке бизнеса	1. Особенности применения сравнительного подхода к оценке стоимости бизнеса в российских условиях. 2. Ограничения сравнительного дохода.	0,3
5.	Доходный подход к оценке бизнеса	1. Проблемы и ограничения доходного подхода к оценке бизнеса.	0,3

№ п/п	Тема	Вопросы, выносимые на СРС	Очная форма
		2. Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.	
6.	Оценка инвестиционных проектов	1. Преимущества и недостатки статических методов оценки инвестиционных проектов. 2. Преимущества и недостатки динамических методов оценки инвестиционных проектов.	О,З
7.	Особенности оценки стоимости различных видов активов	Оценка стоимости нематериальных активов Особенности кадастровой оценки земельного участка	О
8.	Концепция управления стоимостью компании	1. Основные этапы внедрения стоимостного подхода. 2. Система сбалансированных показателей в механизме управления стоимостью компании.	О, Т

Неотъемлемым элементом учебного процесса является самостоятельная работа студента. При самостоятельной работе достигается конкретное усвоение учебного материала, развиваются теоретические способности, столь важные для современной подготовки специалистов. Формы самостоятельной работы студентов по дисциплине: написание конспектов, подготовка ответов к вопросам, решение задач, исследовательская работа.

Задания для самостоятельной работы включают в себя комплекс аналитических заданий выполнение, которых, предполагает тщательное изучение научной и учебной литературы, периодических изданий, а также законодательных и нормативных документов предлагаемых в п.6 «Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся по дисциплине». Задания предоставляются на проверку в печатном виде.

### **Рекомендации по работе с литературой**

При изучении курса учебной дисциплины особое внимание следует обратить на рекомендуемую основную и дополнительную литературу.

Важным элементом подготовки к семинару является глубокое изучение основной и дополнительной литературы, рекомендованной по теме занятия, а также первоисточников. При этом полезно прочитанную литературу законспектировать. Конспект должен отвечать трем требованиям: быть содержательным, по возможности кратким и правильно оформленным.

Содержательным его следует считать в том случае, если он передает все основные мысли авторов в целостном виде. Изложить текст кратко – это значит передать содержание книги, статьи в значительной мере своими словами. При этом следует придерживаться правила - записывать мысль автора работы лишь после того, как она хорошо понята. В таком случае поставленная цель будет достигнута. Цитировать авторов изучаемых работ (с обязательной ссылкой на источник) следует в тех случаях, если надо записывать очень важное определение или положение, обобщающий вывод.

Важно и внешнее оформление конспекта. В его начале надо указать тему семинара, дату написания, названия литературных источников, которые будут законспектированы. Глубокая самостоятельная работа над ними обеспечит успешное усвоение изучаемой дисциплины.

Одним из важнейших средств серьезного овладения теорией является **конспектирование первоисточников.**

Для составления конспекта рекомендуется сначала прочитать работу целиком, чтобы

уяснить ее общий смысл и содержание. При этом можно сделать пометки о ее структуре, об основных положениях, выводах, надо стараться отличать в тексте основное от второстепенного, выводы от аргументов и доказательств. Если есть непонятные слова, надо в энциклопедическом словаре найти, что это слово обозначает. Закончив чтение (параграфа, главы, статьи) надо задать себе вопросы такого рода: В чем главная мысль? Каковы основные звенья доказательства ее? Что вытекает из утверждений автора? Как это согласуется с тем, что уже знаете о прочитанном из других источников?

Ясность и отчетливость восприятия текста зависит от многого: от сосредоточенности студента, от техники чтения, от настойчивости, от яркости воображения, от техники фиксирования прочитанного, наконец, от эрудиции – общей и в конкретно рассматриваемой проблеме.

Результатом первоначального чтения должен быть простой **план текста и четкое представление о неясных местах**, отмеченных в книге. После предварительного ознакомления, при повторном чтении следует **выделить основные мысли автора** и их развитие в произведении, обратить внимание на обоснование отдельных положений, на методы и формы доказательства, наиболее яркие примеры. В ходе этой работы окончательно отбирается материал для записи и определяется ее вид: **план, тезисы, конспект**.

План это краткий, последовательный перечень основных мыслей автора. Запись прочитанного в виде тезисов – значит выявить и записать опорные мысли текста. Разница между планом и тезисами заключается в следующем: в плане мысль называется (ставь всегда вопрос: о чем говорится?), в тезисах – формулируется – (что именно об этом говорится?). Запись опорных мыслей текста важна, но полного представления о прочитанном на основании подобной записи не составишь. Важно осмыслить, как автор доказывает свою мысль, как убеждает в истинности своих выводов. Так возникает конспект. Форма записи, как мы уже отметили, усложняется в зависимости от целей работы: план – о чем?; тезисы – о чем? что именно?; конспект – о чем? что именно? как?

Конспект это краткое последовательное изложение содержания. Основу его составляет план, тезисы и выписки. Недостатки конспектирования: многословие, цитирование не основных, а связующих мыслей, стремление сохранить стилистическую связанность текста в ущерб его логической стройности. Приступать к конспектированию необходимо тогда, когда сложились навыки составления записи в виде развернутого подробного плана.

Форма записи при конспектировании требует особого внимания: важно, чтобы собственные утверждения, размышления над прочитанным, четко отделялись при записи. Разумнее выносить свои пометки на широкие поля, записывать на них дополнительные справочные данные, помогающие усвоению текста (дата события, упомянутого авторами; сведения о лице, названном в книге; точное содержание термина). Если конспектируется текст внушительного объема, необходимо указывать страницы книги, которые охватывает та или иная часть конспекта.

Для удобства пользования своими записями важно озаглавить крупные части конспекта, подчеркивая **заголовки**. Следует помнить о назначении красной строки, стремиться к четкой графике записей - уступами, колонками. Излагать главные мысли автора и их систему аргументов - необходимо преимущественно своими словами, перерабатывая таким образом информацию, – так проходит уяснение ее сути. Мысль, фразы, понятия в контексте, могут приобрести более пространное изложение в записи. Но текст оригинала свертывается, и студент, отрабатывая логическое мышление, учиться выделять главное и обобщать однотипные суждения, однородные факты. Кроме того, делая записи своими словами, обобщая, студент учится письменной речи.

Знание общей стратегии чтения, техники составления плана и тезисов определяет и технологию конспектирования

- Внимательно читать текст, попутно отмечая непонятные места, незнакомые термины и понятия. **Выписать на поля** значение отмеченных понятий.
- При первом чтении текста необходимо составить его **простой план**, последовательный перечень основных мыслей автора.
- При повторном чтении текста выделять **систему доказательств** основных положений работы автора.
- Заключительный этап работы с текстом состоит в осмыслении ранее отмеченных мест и их краткой последовательной записи.
- При конспектировании нужно стремиться **выразить мысль автора своими словами**, это помогает более глубокому усвоению текста.
- В рамках работы над первоисточником важен умелый **отбор цитат**. Необходимо учитывать, насколько ярко, оригинально, сжато изложена мысль. Цитировать необходимо те суждения, на которые впоследствии возможна ссылка как на авторитетное изложение мнения, вывода по тому или иному вопросу.

Конспектировать целесообразно не на отдельном листе, а в общей тетради на одной странице листа. Обратная сторона листа может быть использована для дополнений, необходимость которых выяснится в дальнейшем. При конспектировании литературы следует оставить широкие поля, чтобы записать на них план конспекта. Поля могут быть использованы также для записи своих замечаний, дополнений, вопросов. При выступлении на семинаре студент может пользоваться своим конспектом для цитирования первоисточника. Все участники занятия внимательно слушают выступления товарищей по группе, отмечают спорные или ошибочные положения в них, вносят поправки, представляют свои решения и обоснования обсуждаемых проблем.

В конце семинара, когда преподаватель занятия подводит итоги, студенты с учетом рекомендаций преподавателя и выступлений сокурсников, дополняют или исправляют свои конспекты.

### **Рекомендации для подготовки к зачету**

При подготовке к зачету студент внимательно просматривает вопросы, предусмотренные рабочей программой, и знакомится с рекомендованной основной литературой. Основой для сдачи зачета студентом является изучение конспектов лекций, прослушанных в течение семестра, информация, полученная в результате самостоятельной работы в течение семестра.

## **7. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет**

### **7.1. Основная литература.**

1. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. — 4-е изд., стер. — Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К<sup>о</sup>», 2020. - 252 с. - ISBN 978-5-394-03460-2. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1091810>

### **7.2. Дополнительная литература.**

1. Вертакова, Ю. В. Оценка и управление стоимостью предприятия : учебное пособие / Ю.В. Вертакова, О.Е. Пирогова, В.А. Плотников. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 175 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/1860991. - ISBN 978-5-16-017556-0. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1860991>

2. Кукукина, И. Г. Оценка имущества: материальные и нематериальные активы, бизнес : учебное пособие / И.Г. Кукукина, М.В. Мошкарина. — 2-е изд., доп. — Москва :

ИНФРА-М, 2021. — 190 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-014978-3. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1013716>

3. Дамодаран, А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов : учебно-практическое пособие / А. Дамодаран. - 11-е изд., перераб. и доп. - Москва : Альпина Паблишер, 2021. - 1316 с. - ISBN 978-5-9614-6650-8. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1838938>

4. Сутягин, В. Ю. Дебиторская задолженность: учет, анализ, оценка и управление : учебное пособие / В.Ю. Сутягин, М.В. Беспалов. — Москва : ИНФРА-М, 2021. — 216 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/670. - ISBN 978-5-16-006878-7. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1254306>

5. Сироткин, С. А. Экономическая оценка инвестиционных проектов : учебник / С.А. Сироткин, Н.Р. Кельчевская. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 274 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/1014648. - ISBN 978-5-16-015018-5. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1014648>

#### **7.4. Нормативные правовые документы.**

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (с изм. и доп.)

2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (с изм. и доп.)

3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (с изм. и доп.)

4. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп.)

5. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (с изм. и доп.)

#### **7.5. Интернет-ресурсы, справочные системы.**

1. <http://base.garant.ru/> - справочно-поисковая система «Гарант»

2. <http://www.consultant.ru/> - справочно-поисковая система «Консультант Плюс»

#### **6.6. Иные источники отсутствуют.**

### **8. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы**

Материально-техническое обеспечение дисциплины включает в себя:

- лекционные аудитории, оборудованные видеопроекторным оборудованием для презентаций, средствами звуковоспроизведения, экраном;

- помещения для проведения семинарских и практических занятий, оборудованные учебной мебелью.

Дисциплина поддержана соответствующими лицензионными программными продуктами: Microsoft Windows 7 Prof, Microsoft Office 2010, Kaspersky 8.2, СПС Гарант, СПС Консультант.

Программные средства обеспечения учебного процесса включают:

- программы презентационной графики (MS PowerPoint – для подготовки слайдов и презентаций);

- текстовые редакторы (MS WORD), MS EXCEL – для таблиц, диаграмм.

Вуз обеспечивает каждого обучающегося рабочим местом в компьютерном классе в соответствии с объемом изучаемых дисциплин, обеспечивает выход в сеть Интернет.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся включают следующую оснащённость: столы аудиторные, стулья, доски аудиторные, компьютеры с подключением к локальной сети института (включая правовые системы) и Интернет.

Для изучения учебной дисциплины используются автоматизированная библиотечная информационная система и электронные библиотечные системы: «Университетская библиотека ONLINE», «Электронно-библиотечная система издательства ЛАНЬ», «Электронно-библиотечная система издательства «Юрайт», «Электронно-библиотечная система IPRbooks», «Научная электронная библиотека eLIBRARY» и др.



**Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ»**

Волгоградский институт управления – филиал РАНХиГС

Экономический факультет

Кафедра экономики и финансов

УТВЕРЖДЕНА  
учёным советом  
Волгоградского института управления –  
филиала РАНХиГС  
Протокол №2 от 15.09.2022 г.

**ПРОГРАММА БАКАЛАВРИАТА**

**Финансы и кредит**

---

*(наименование образовательной программы)*

**ФОНДЫ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ  
АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**Б1.В.22 ОЦЕНКА БИЗНЕСА**

---

*(код и наименование дисциплины)*

**38.03.01 Экономика**

---

*(код, наименование направления подготовки /специальности)*

**Очная**

---

*(форма (формы) обучения)*

Год набора – 2023 г.

Волгоград, 2022 г.

## **1. Вопросы к зачету**

1. Сущность и содержание оценочной деятельности.
2. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
3. Виды стоимости и подходы к оценке
4. Государственное регулирование оценочной деятельности.
5. Федеральные стандарты оценки
6. Отчет об оценке объекта оценки
7. Понятие бизнеса и оценки бизнеса
8. Принципы оценки бизнеса
9. Факторы, влияющие на стоимость бизнеса
10. Основные характеристики затратного подхода к оценке бизнеса.
11. Методы, используемые в рамках затратного подхода
12. Сущность затратного подхода к оценке активов.
13. Сущность сравнительного подхода к оценке имущества
14. Метод рынка капитала и характеристика мультипликаторов
15. Метод сделок и метод отраслевых коэффициентов.
16. Сущность доходного подхода к оценке бизнеса.
17. Метод дисконтированных денежных потоков.
18. Сущность и основные этапы применения метода капитализации прибыли.
19. Понятие, классификация и особенности инвестиционных проектов.
20. Методы оценки инвестиционных проектов
21. Методы измерения риска инвестиционного проекта
22. Оценка стоимости зданий и сооружений
23. Оценка стоимости земельного участка
24. Оценка машин и оборудования.
25. Основные методы оценки нематериальных активов.
26. Методы анализа и оценки стоимости ценных бумаг.
27. Система «добавленной стоимости акционерного капитала»
28. Факторы роста рыночной стоимости компании
29. Система экономической добавленной стоимости
30. Нормативно-правовая база, регулирующая оценочную деятельность в РФ.
31. Особенности бизнеса как объекта оценки.
32. Особенности бизнеса как товара.
33. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструктуризации.
34. Особенности оценки стоимости инновационных предприятий
35. Особенности оценки предприятий, имеющих признаки финансовой несостоятельности
36. Особенности оценки предприятия (бизнеса) в целях налогообложения

## **2. Тестовые материалы**

1. Стоимость, определенная в условиях чрезвычайных обстоятельств и предполагающая реализацию объекта в ускоренные сроки, которые меньше срока экспозиции:
  - а) инвестиционная,
  - б) ликвидационная,
  - в) кадастровая,
  - г) рыночная.

2. Стоимость объекта оценки, определяемая методом массовой оценки, как правило, для целей налогообложения, называется:
- а) инвестиционная,
  - б) ликвидационная,
  - в) кадастровая,
  - г) рыночная.
3. Процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, называется:
- а) дисконтирование
  - б) диверсификация
  - в) компаундинг
  - г) наращение
4. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки, включает
- а) доходный подход
  - б) затратный подход;
  - в) сравнительный подход,
  - г) нет правильного ответа.
5. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний, включает:
- а) доходный подход
  - б) затратный подход;
  - в) сравнительный подход,
  - г) нет правильного ответа.
6. Обязательства организации относятся к
- а) оборотным активам
  - б) пассивам
  - в) капиталу
  - г) внеоборотным активам.
7. Положительный финансовый поток отражает
- а) поступление финансовых ресурсов
  - б) расходование финансовых ресурсов
  - в) разницу между поступлениями и расходами финансовых ресурсов
  - г) сальдо доходов и расходов
8. Дебиторская задолженность относится к
- а) Оборотным активам
  - б) Внеоборотным активам
  - в) Обязательствам компании
  - г) Капиталу компании
9. Заемный капитал отражается в
- а) активе баланса
  - б) пассиве баланса
  - в) отчете о финансовых результатах
  - г) отчете о движении денежных средств

10. Выручка от продаж относится к
- а) притоку денежных средств
  - б) оттоку денежных средств
  - в) чистому денежному потоку
  - г) сальдо денежного потока
11. Разницу между положительным и отрицательным денежными потоками характеризует
- а) валовой денежный поток
  - б) чистый денежный поток
  - в) стандартный денежный поток
  - г) совокупный денежный поток
12. Приток денежных средств осуществляется за счёт
- а) покрытия текущих (операционных) и инвестиционных затрат;
  - б) платежей в бюджет и взносов в государственные внебюджетные фонды;
  - в) выручки от продажи товаров (продукции, работ, услуг)
  - г) выплаты заработной платы
13. Простыми методами оценки инвестиционных проектов являются расчеты показателей:
- а) индекс рентабельности
  - б) простая норма прибыли
  - в) внутренняя норма доходности
  - г) чистая приведенная стоимость
14. Чистая текущая стоимость при выборе проекта должна быть ... 0.
- а) больше
  - б) равна
  - в) меньше
  - г) и больше и меньше
15. Индекс рентабельности инвестиций при выборе проекта должен быть ...
- а) равен 0
  - б) больше 1,0
  - в) меньше 1,0
  - г) равно или меньше 0
16. Внутренняя норма доходности инвестиционного проекта ...
- а) зависит от ставки дисконтирования
  - б) не зависит от ставки дисконтирования
  - в) определяет ставку дисконтирования, при которой чистая текущая стоимость равна 0
  - г) определяет ставку дисконтирования, при которой чистая текущая стоимость больше 0
17. Если доходность инвестиций ниже средневзвешенной цены капитала, то:
- а) ценность фирмы снижается;
  - б) доходы фирмы достаточны для удовлетворения лишь минимальных требований инвесторов;
  - в) капитал используется эффективно
  - г) стоимость фирмы растет
18. Оценить рыночную стоимость компании, если ее прибыль равна 5 млн руб. Мультипликатор «Цена/Прибыль» равен 10.
- а) 5 млн руб

- б) 50 млн руб
- в) 0,5 млн руб
- г) 15 млн. руб

19. Оценить бизнес методом чистых активов. Стоимость активов компании равна 100 млн руб. Собственный капитал равен 10 млн руб.

- а) 110 млн руб
- б) 90 млн руб
- в) 10 млн руб
- г) 100 млн. руб

20. Рассчитать текущую стоимость бизнеса, если денежный поток первого года - 10 млн руб, второго года – 20 млн руб, ставка дисконта -10%.

- а) примерно 25 млн руб
- б) примерно 30 млн руб
- в) примерно 22 млн руб
- г) примерно 10 млн. руб

21. Какая стоимость не является стандартом оценки бизнеса:

- а) обоснованная рыночная;
- б) ликвидационная;
- в) инвестиционная;
- г) внутренняя (фундаментальная).

22. Какой стандарт оценки бизнеса предполагает его оценку только на основе информированности и деловых возможностей конкретного инвестора, в результате чего оценка одного и того же проекта будет разной для разных потенциальных инвесторов:

- а) обоснованной рыночной стоимости;
- б) обоснованной стоимости;
- в) инвестиционной стоимости;
- г) внутренней (фундаментальной) стоимости.

23. Какой из нижеперечисленных объектов гражданского права не входит в понятие «имущество»:

- а) движимое имущество;
- б) недвижимость;
- в) деньги;
- г) все входят.

24. Какой подход к оценке собственности основан на экономическом принципе ожидания:

- а) сравнительный;
- б) затратный;
- в) доходный,
- г) нет правильного ответа.

25. Дата оценки имущества:

- а) на день проведения оценки имущества;
- б) на день заключения контракта на услуги по оценке;
- в) на день сдачи отчета об оценке;
- г) на день запланированной продажи объекта оценки.

26) Если бизнес приносит нестабильный доход, какой метод целесообразно использовать для его оценки?  
а) метод избыточных прибылей;  
б) метод капитализации дохода;  
в) метод чистых активов;  
г) метод дисконтирования денежных потоков.

27. Показатели рентабельности:

- а) применяются для оценки способности фирмы выполнять свои краткосрочные обязательства;
- б) позволяют изучить отдельные компоненты оборотных средств;
- в) анализируют ликвидность предприятия в долгосрочном периоде;
- г) дают представление об эффективности хозяйственной деятельности.

28) Какая из перечисленных ниже моделей оценки стоимости денежного потока применима для оценки долгосрочного бизнеса, имеющего стабильный темп роста денежных потоков:

- а) модель Гордона;
- б) модель Инвуда;
- в) модель Хоскальда;
- г) модель Ринга.

29) Предприятие в течение последних лет получало годовую прибыль в размере 100 тыс. у.е. Ценовой мультипликатор «Цена/Прибыль» (т.е. отношение цены акции к прибыли на акцию) для предприятия-аналога равен 5. Стоимость предприятия составляет:

- а) 1 млн. у.е.;
- б) 500 тыс. у.е.;
- в) 250 тыс. у.е.
- г) 20 тыс. у.е.

30. Прибыль до выплаты процентов и налогов составляет 250 тыс. у.е., проценты к уплате – 50 тыс. у.е., ставка налога на прибыль – 20%. Число обыкновенных акций – 5 тыс. штук. Прибыль на акцию составляет:

- а) 28 у.е./акцию;
- б) 30 у.е./акцию;
- в) 32 у.е./акцию
- г) 20 у.е./акцию

### **3. Открытые задания (не менее 30)**

#### **3.1. Теоретические задания с открытыми вопросами**

1. Составить сравнительную таблицу с характеристикой методов оценки бизнеса
2. Подготовить словарь терминов по дисциплине
3. Составить схему-алгоритм проведения оценки бизнеса
4. Перечислите этапы оценки методом чистых активов.
5. Раскройте содержание затратного подхода к оценке стоимости бизнеса (предприятия). Укажите особенности затратного подхода к оценке бизнеса.
6. Раскройте содержание метода чистых активов.
7. Раскройте содержание метода ликвидационной стоимости.
8. Перечислите методы оценки доходного подхода.
9. В какой последовательности проводится расчет денежного потока для собственного капитала и для всего инвестированного капитала?

10. Определите содержание доходного подхода к оценке стоимости бизнеса (предприятия). Обозначьте основные положения доходного подхода.
11. Определите содержание метода капитализации дохода.
12. Определите содержание метода дисконтирования денежных потоков.
13. Назовите способы определения ставок дисконтирования.
14. Перечислите методы оценки сравнительного подхода
15. Дайте характеристику сравнительного подхода к оценке бизнеса. Определите особенности сравнительного подхода к оценке бизнеса.
16. Определите содержание методов рынка капитала и сделок.
17. Определите содержание метода отраслевых соотношений.
18. Определите содержание управления стоимостью бизнеса (стоимость как критерий управления и новые подходы к оценке бизнеса).
19. Сформулируйте основные этапы управления стоимостью бизнеса и фирмы.
20. Опишите технологию управления стоимостью бизнеса.

### 3.2. Практические задания (задачи)

1. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 руб./кв. м.

2. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 руб./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн руб. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

3. Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 руб./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса  $k = 0,2$  (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 руб./кв.м.

Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.

4. Определите стоимость предприятия (бизнеса) в постпрогнозный период, используя модель Гордона, если известны следующие исходные данные:

Денежный поток в первый год постпрогнозного периода – 3750 тыс. руб.

Ставка дисконта – 28 %

Долгосрочные темпы роста денежного потока – 3%

5. Определить стоимость объекта оценки в конце планируемого периода, если рыночная стоимость объекта оценки в настоящее время равна 1 млн. руб. В планируемый период (6 лет) ежегодный рост стоимости составит 9 %.

$PV = 1$  млн. руб.;  $n = 6$  лет;  $i = 9$  %;  $FV = ?$

6. Рассчитать рыночную стоимость станка затратным подходом. Исходные данные:

Наименование основных фондов	Станок токарно-
------------------------------	-----------------

	винторезный 1А-62
Год выпуска	1974
Шифр	2924020
Нормативный срок жизни	10
Норма амортизационных отчислений	10
Стоимость нового оборудования с НДС, руб.	289000
Поправка на техническую сопоставимость	0,983
Доставка, руб.	34850
Стоимость нового оборудования с НДС и доставкой, руб.	318800
Износ физический устранимый и неустранимый (по экспертной шкале)	80%
Сумма внешнего износа, руб.	3571

7. Определить средневзвешенную стоимость капитала предприятия, если собственные средства представлены привилегированными акциями в размере 500 д.е. и обыкновенными акциями – 1500 д.е. Дивиденды по привилегированным акциям выплачиваются из расчета (40)30% годовых, а по обыкновенным – (30)20%. Предприятие имеет долгосрочный кредит в размере 1000 д.е. под (35)18% годовых и краткосрочный кредит в размере 1200 д.е. под (30)15% годовых. Кроме того, у предприятия имеется кредиторская задолженность в размере 800 д.е. Пеня по кредиторской задолженности составляет (15)11 % годовых.

8. Определите стоимость земли методом капитализации доходов, если земельный участок, приспособленный под пашню, приносит доход 50 000 руб. в месяц, а установленная ставка капитализации – 16%.

9. Определена стоимость предприятия в целом, ее величина составила 10 млн руб., общее количество обыкновенных акций, выпущенных предприятием, – 10 тыс. штук. Требуется определить стоимость пакета 20% акций этого предприятия. По мнению оценщика, скидка за неконтрольный характер пакета составляет 30%.

10. Оцените предприятие по методу компании-аналога, если оно получило в последнем финансовом году чистую прибыль в размере 100 тыс. руб. Аналитик располагает достоверной информацией о том, что недавно была продана сходная компания за 3 000 тыс. руб., ее чистая прибыль за аналогичный период составила 300 тыс. руб.

#### 4. Ключи (ответы) к оценочным материалам

##### Ответы на тесты:

1б, 2в, 3а, 4а, 5б, 6б, 7а, 8а, 9б, 10а, 11б, 12в, 13б, 14а, 15б, 16в, 17а, 18)б, 19)в, 20)а, 21)г, 22)в, 23)г, 24) в, 25) а, 26) в, 27) г, 28) а, 29) б, 30) в.

##### Решения к задачам:

1. Решение: Расчетные затраты на строительство аналогичного нового здания составят



(восстановительная стоимость):  $350 \text{ дол./кв. м} \times 2000 \text{ кв. м} = 700000 \text{ дол.}$  Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания (остающейся частью общего срока жизненного цикла здания). При допущении линейной характеристики износа ОВС здания рассчитывается с помощью следующих соотношений:  $ОВС = 700000 \times [(60 - 12) / 60] = 560000 \text{ дол.}$  Ответ: ОВС здания составляет 560000 дол.

2. Решение: Чистый годовой доход собственника производственно-технического центра будет складываться из поступлений арендной платы со всех занимаемых (90%) площадей за вычетом налоговых платежей и расходов на содержание, охрану и т.п.:  $(20000 \text{ кв. м} \times 300 \text{ руб./кв. м} \times 90/100) - (600000 \text{ руб.} + 1200000 \text{ руб.}) = 3600000 \text{ руб.}$  Капитализированная стоимость будет определяться делением полученной величины чистого годового дохода на показатель доходности (не забудем привести его значение к безразмерной величине, разделив 12% на 100):  $3600000 \text{ руб.} / 12/100 = 30000000 \text{ руб.}$  Ответ: оценка капитализированной стоимости составляет 30 млн руб.

3. Решение: Капитализированная стоимость (при арендных договорах, обеспечивающих арендные платежи как чистый доход собственника, и, например, при 90%-й сдаче помещений в аренду) составляет:  $КС = 200 \text{ дол./кв. м} \times 1000 \text{ кв. м} \times 0,9 / 0,2 = 900000 \text{ руб.}$  Остаточная восстановительная стоимость (при линейной динамике износа):  $ОВС = 750 \text{ руб./кв. м} \times 1000 \text{ кв. м} \times [(50 - 10)/50] = 600000 \text{ руб.}$  Тогда остаточная стоимость земельного участка составит:  $ОСЗ = КС - ОВС = 900000 \text{ руб.} - 600000 \text{ руб.} = 300000 \text{ руб.}$  Ответ:  $КС = 900000 \text{ руб.}, ОВС = 600000 \text{ руб.}, ОСЗ = 300000 \text{ руб.}$

4. Решение: В соответствии с моделью Гордона стоимость предприятия в постпрогнозный год определяется по формуле:  $V_{\text{ост}} = D_{\text{пост}} / (R - g)$ , где:

$V_{\text{ост}}$  — стоимость компании в постпрогнозный период;

$D_{\text{пост}}$  — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

$g$  — долгосрочные темпы роста денежного потока;

$R$  — ставка дисконтирования.

$$V_{\text{ост}} = 3750 (0,28 - 0,03) = 15\ 000$$

Вывод: таким образом, стоимость предприятия в постпрогнозный период составляет 15 000 тыс. рублей.

5. Решение:  $PV = 1 \text{ млн. руб.}; n = 6 \text{ лет}; i = 9 \%; FV = ?$

$$FV = PV * (1 + i)^n, \text{ где:}$$

$FV$  - будущая стоимость денежной единицы;

$PV$  - текущая стоимость денежной единицы;

$i$  - ставка дохода или процентная ставка;

$n$  - число периодов накопления, в годах

$$FV = 1 \text{ млн.} * (1 + 0,09)^6 = 1 \text{ млн.} * 1,677 = 1,677 \text{ млн.}$$

Вывод: в конце планируемого периода стоимость объекта оценки составит 1,677 млн. рублей.

6. Решение: Общая модель затратного подхода при оценке машин и оборудования выглядит следующим образом:

$$РС = ПВС * (1 - ИФ ИЗ)(1 - ИФ УН)(1 - ИЭ), \text{ где:}$$

$РС$  - рыночная стоимость оборудования;

$ПВС$  - полная восстановительная стоимость оборудования;

$ИФ ИЗ$  - физический износ;

$ИФ УН$  - функциональный износ;

$ИЭ$  - экономический (внешний) износ.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом:

№ пп	Наименование	Значение, руб.
------	--------------	----------------

1	Стоимость нового оборудования с НДС	289000
2	Доставка	34850
3	Восстановительная стоимость (п.1.+п.2)	323850
4	Поправка на техническую сопоставимость	0,983
5	Восстановительная стоимость с поправкой (п.3*п.4)	318344
6	Физический износ (80% * п.5)	254675
7	Функциональный износ	0
8	Внешний износ	3571
9	Рыночная стоимость (п.5-п.6-п.7-п.8)	60098

Вывод: рыночная стоимость станка определенная затратным подходом составила 60098 руб.

7. Решение. Средневзвешенная стоимость капитала (WACC) представляет собой агрегированную средневзвешенную стоимость всех активов предприятия.

$$WACC = W_d \cdot C_d \cdot (1 - T) + W_p \cdot C_p + W_e \cdot C_e$$

$W_d$ ,  $W_p$ ,  $W_e$  – соответственно доли заемных средств, привилегированных акций и собственного капитала (обыкновенных акций и нераспределенной прибыли);  $C_d$ ,  $C_p$ ,  $C_e$  – стоимости соответствующих частей капитала предприятия;  $T$  – ставка налога на прибыль (в нашем случае – 24% годовых).

Общая сумма капитала предприятия (K):

$$K = 500 + 1500 + 1000 + 1200 + 800 = 5000 \text{ д.е.}$$

Доли капитала:

а) по долгосрочному кредиту –  $W_{d1} = 1000 \cdot 100 / 5000 = 20\%$ ;

б) по краткосрочному кредиту –  $W_{d2} = 1200 \cdot 100 / 5000 = 24\%$ ;

в) по кредиторской задолженности –  $W_{d3} = 800 \cdot 100 / 5000 = 16\%$ ;

г) по привилегированным акциям –  $W_p = 500 \cdot 100 / 5000 = 10\%$ ;

л) по обыкновенным акциям –  $W_e = 1500 \cdot 100 / 5000 = 30\%$ .

Расчет средневзвешенной стоимости представим в табличной форме: (для варианта в скобках)

Капитал	Стоимость, %	Доля	Взвешенная стоимость, %
1	2	3	4
Заемный (долгосрочный кредит)	35 /18/·(1-0,24)	0,2	5,320 /2,736/
Заемный (краткосрочный кредит)	30 /15/·(1-0,24)	0,24	5,472 /2,736/
Заемный (кредиторская задолженность)	15 /11/·(1-0,24)	0,16	1,824 /1,3376/
Привилегированные акции	40 /30/	0,1	4,000 /3,000/
Обыкновенные акции	30 /20/	0,3	9,000 /6,000/
Средневзвешенная стоимость капитала			25,616 /15,8096/

Таким образом, агрегированная средневзвешенная стоимость капитала предприятия составляет 25,616%. Это говорит о том, что всякое последующее вложение в инвестиционные проекты предприятием должны приносить не меньшую внутреннюю норму дохода, чем WACC для оправдания надежд инвестора, в данном случае, предприятия.

8. Решение: стоимость земли составит:  $50\,000 : 0,16 = 312\,500$  руб. Метод остатка (техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок) может использоваться для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и коммерческой недвижимости.

Метод остатка для земли используется в тех случаях, когда здания и сооружения коммерческого назначения сравнительно новые или еще не построены.

9. Решение: 1) найдем базовую стоимость одной акции:  $10 \text{ млн руб.} : 10 \text{ тыс.} = 1 \text{ тыс. руб.}$ ; 2) определим стоимость одной акции с учетом скидки за неконтрольный пакет, который не дает их собственнику элементов контроля:  $1\ 000 - (30\% \cdot 1\ 000) : 100 = 700 \text{ руб.}$ . Таким образом, единичная акция или одна акция внутри неконтрольного пакета оценивается в 700 руб. за шт.; 3) найдем количество акций, входящих в пакет (20% акций):  $(10 \text{ тыс. шт.} \cdot 20\%) \div 100\% = 2 \text{ тыс. шт.}$ ; 4) рассчитаем стоимость оцениваемого неконтрольного пакета:  $2\ 000 \text{ шт.} \cdot 700 \text{ руб.} = 1\ 400\ 000 \text{ руб.}$ . Таким образом, стоимость пакета 20% акций предприятия составляет 1,4 млн руб.

10. Решение: 1) рассчитаем по компании-аналогу соотношение рыночной цены и чистой прибыли:  $3\ 000/300 = 10 \text{ тыс. руб.}$  2) определим стоимость оцениваемой компании:  $100 \cdot 10 = 1\ 000 \text{ тыс. руб.}$