

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Логинова Людмила Сергеевна  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 23.09.2023 10:54:14  
Уникальный программный ключ:  
08d93e1a8bd7a2dfff432e734ab38e2a7ed6f238

Образовательное частное учреждение высшего образования  
**«ГУМАНИТАРНО-СОЦИАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ»**

УТВЕРЖДЕНО  
заседанием Ученого совета  
протокол № 7 от 27.06.2023 г.  
приказ ректора об утв. ОП ВО  
№ 01-03/70 П от 28.06.2023 г.  
Ректор Л.Ф. Логинова



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.13 «Оценка стоимости бизнеса»**

Код и направление подготовки:

**38.03.02 «Менеджмент»**

Направленность (профиль):

**«Финансовый менеджмент»**


**Красково - 2023**

Рабочая программа учебной дисциплины разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования (далее – ФГОС ВО) по программе подготовки 38.03.02 «Менеджмент».

Организация – разработчик: Образовательное частное учреждение высшего образования «Гуманитарно-социальный институт».

Разработчики:

К. Э. Н. доц  
ученая степень, звание

  
подпись

Мазуркина Т. Ю.  
ФИО


\_\_\_\_\_  
ученая степень, звание

\_\_\_\_\_  
подпись

\_\_\_\_\_  
ФИО

Рабочая программа учебной дисциплины утверждена на заседании кафедры «Управления и экономики» от 08.06.2023 г. протокол № 10

Заведующий кафедрой  
Д.э.н., профессор

  
подпись

Коновалов В.М.

## Наименование дисциплины – Оценка стоимости бизнеса

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

**Целью** изучения дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» является получение и закрепление студентами знаний в области теории и практики оценки бизнеса предприятия. Теоретические знания и практические навыки в этой области предпринимательства необходимы при решении актуальных вопросов реструктуризации (создание новых бизнес-линий, изменение организационной структуры предприятия), и реорганизации бизнеса (покупки-продажи, слияния, выделения, объединения, поглощения), и организации проведения оценочных работ, а также обоснования производственно-коммерческих, инвестиционных и финансовых решений с позиций изменения рыночной капитализации предприятия.

**Задачи** дисциплины:

- изучить концептуальные основы оценки стоимости бизнеса;
- изучить структуру отчета об определении стоимости и основные положения управления стоимостью бизнеса;
- овладение методиками оценки рыночной стоимости предприятия в целом и отдельных бизнес-линий;
- выбор рациональной методики оценки в зависимости от целей ее проведения.

Дисциплина «Оценка стоимости бизнеса» в рамках воспитательной работы направлена на формирование у обучающихся исследовательского и критического мышления; развитие навыков высокой работоспособности и самоорганизации, гибкости, умение действовать самостоятельно, активно и ответственно, мобилизуя необходимые ресурсы, правильно оценивая смысл и последствия своих действий.

#### Планируемые результаты обучения

Процесс освоения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

**ПК- 5** Способен реализовывать инвестиционные решения, осуществлять формирование и управление портфелем финансовых и реальных активов организации в целях максимизации ее стоимости.

Подготовка по дисциплине реализуется на основе профессионального стандарта: 08.036 «Специалист по работе с инвестиционными проектами».

#### Матрица связи дисциплины Б1.В.13 «Оценка стоимости бизнеса» и компетенций, формируемых на основе изучения дисциплины, с временными этапами освоения ее содержания

Код и наименование компетенции выпускника	Код и наименование индикатора компетенции выпускника	Код индикатора компетенции выпускника	Код и наименование дескрипторов (планируемых результатов обучения выпускников)
ПК- 5 Способен реализовывать инвестиционные решения, осуществлять формирование и управление	ПК-5.2 Обладает навыками по формированию портфелей в соответствии с принятой	ПК-5.2	ПК-5.2.1 <b>Знать:</b> основные понятия, категории и инструменты, используемые при оценке стоимости бизнеса; цели, задачи, принципы и основные подходы к оценке

<p>портфелем финансовых и реальных активов организации в целях максимизации ее стоимости.</p>	<p>стратегией развития в целях максимизации стоимости компании; осуществляет оценку эффективности управления портфелем</p>		<p>стоимости бизнеса; содержание и структура отчета об определении стоимости бизнеса; основные аспекты управления стоимостью бизнеса; специфику оценки стоимости различных видов имущества бизнеса; основы построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта и используемых при оценке стоимости бизнеса;</p> <p><b>ПК-5.2.2</b> <b>Уметь:</b> формулировать цель оценки бизнеса и приоритеты использования методов для конкретных целей оценки и особенностей оцениваемого бизнеса; производить сбор, проверку на достоверность и необходимые работы по корректировке финансовой и иной информации, необходимой для проведения оценочных работ; использовать методы технического и фундаментального анализа с целью оценки текущей и справедливой рыночной стоимости бизнеса;</p> <p><b>ПК-5.2.3</b> <b>Владеть:</b> навыками составления первичной учетной и отчетной документации; навыками расчета стоимости бизнеса</p>
---	--	--	--

## 2. Место учебной дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина из части, формируемая участниками образовательных отношений.

В структурной форме межпредметные связи изучаемой дисциплины указаны в соответствии с учебным планом образовательной программы по очной форме обучения.

Связь дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» с предшествующими дисциплинами и сроки их изучения

Код дисциплины	Дисциплины, предшествующие дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»	Семестр
Б1.В.01	Деньги, кредит, банки	3
Б1.В.03	Инвестиционный менеджмент	5
Б1.В.11	Биржи и биржевое дело	7
Б2.В.01(П)	Производственная практика: практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности	7

Связь дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» со смежными дисциплинами, изучаемыми параллельно

Код дисциплины	Дисциплины, изучаемые параллельно дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»	Семестр
Б1.В.ДВ.03.01	Профессиональная деятельность на рынке ценных бумаг	8
Б1.В.ДВ.03.02	Управление фондовым портфелем	8

**3. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу**

Виды учебной работы	Форма обучения	
	Очная	Очно-заочная
<b>Порядковый номер семестра</b>	8	9
Общая трудоемкость дисциплины всего (в з.е):	3	3
Контактная работа с преподавателем всего (в акад. часах), в том числе:	56	44
Занятия лекционного типа (лекции)	18	14
Занятия семинарского типа (практические занятия, семинары в том числе в форме практической подготовки)	36(8)*	28(8)*
Текущая аттестация	1	1
Консультации (предэкзаменационные)	-	-
Промежуточная аттестация	1	1
Самостоятельная работа всего (в акад. часах), в том числе:	52	64
Форма промежуточной аттестации:		
зачет/ дифференцированный зачет	Зачет	Зачет
экзамен		
Общая трудоемкость дисциплины (в акад. часах)	108	108

\*Практические занятия частично проводятся в форме практической подготовки обучающихся при освоении программы учебной дисциплины, в условиях выполнения обучающимися определенных видов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью и направленных на формирование, закрепление, развитие практических навыков и компетенций по профилю соответствующей образовательной программы.

**4. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам)**

**4.1. Тематическое планирование**

## **Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса.**

### **Тема 1. Понятие, цели и принципы оценки стоимости бизнеса.**

Сущность, необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике. Объекты и субъекты стоимостной оценки. Цели и принципы оценки стоимости бизнеса.

### **Тема 2. Виды стоимости, факторы, влияющие на стоимость.**

Рыночная стоимость. Виды стоимости отличные от рыночной. Факторы, влияющие на оценку стоимости бизнеса.

## **Раздел 2. Основные подходы и методы оценки стоимости бизнеса.**

### **Тема 3. Сравнительный подход.**

Общая характеристика сравнительного подхода. Основные принципы отбора предприятий – аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов. Метод отраслевых коэффициентов. Применение математических методов в сравнительном подходе.

### **Тема 4. Затратный подход.**

Общая характеристика. Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости.

### **Тема 5. Доходный подход.**

Основные положения. Учет стоимости денег во времени при использовании доходного подхода. Метод капитализации дохода. Метод дисконтированных денежных потоков. Определение ставок дисконтирования. Прогнозирование дохода в оценке стоимости бизнеса.

### **Тема 6. Особенности оценки стоимости различных видов имущества бизнеса.**

Оценка стоимости земельного участка. Оценка стоимости зданий и сооружений. Оценка стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости нематериальных активов. Оценка финансовых активов (облигаций, акций). Оценка оборотных активов. Оценка стоимости бизнеса как действующего субъекта бизнеса. Оценка ликвидационной стоимости бизнеса. Оценка стоимости бизнеса в целях инвестирования. Оценка стоимости бизнеса в целях реструктуризации.

## **Раздел 3. Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса.**

### **Тема 7. Стоимость бизнеса как целевая функция управления.**

Сущность и необходимость выведения итоговой величины стоимости бизнеса. Этапы выведения итоговой величины стоимости бизнеса.

### **Тема 8. Отчет об оценке стоимости бизнеса.**

Требования к содержанию отчета. Характеристика основных разделов отчёта. Сущность согласования результатов оценки. Метод определения весовых коэффициентов при согласовании оценки.

## **Раздел 4. Управление стоимостью бизнеса.**

### **Тема 9. Стоимость бизнеса как целевая функция управления.**

Связь стоимости бизнеса с основными показателями. Значение стоимости для акционеров. Менеджер, ориентированный на стоимость.

### **Тема 10. Фундаментальные принципы управления стоимостью.**

Целевые установки и нормативы. Управление корпоративным портфелем. Изучение факторов создания стоимости и направлений повышения стоимости. Создание и управление стоимостью бизнеса с учетом стратегии бизнеса.

#### 4.2. Содержание занятий семинарского типа

№	Содержание семинаров	Виды семинаров	Текущий контроль
1.	<p><b>Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимость бизнеса.</b></p> <p><b>Тема 1. Понятие, цели и принципы оценки стоимости бизнеса.</b></p> <p>1. Понятие и основные цели оценочной деятельности.</p> <p>2. Основные процедуры оценки.</p> <p>3. Понятие текущей и справедливой рыночной стоимости.</p> <p>4. Международные стандарты оценки.</p> <p>5. Правовое регулирование оценочной деятельности.</p>	<p>- выполнение тестовых заданий;</p> <p>- решение задач;</p> <p>- выполнение реферата.</p>	<p>Индивидуальное и групповое собеседование.</p>
2.	<p><b>Тема 2. Виды стоимости, факторы, влияющие на стоимость.</b></p> <p>1. Понятие денежного потока и его виды.</p> <p>2. Учет фактора времени при оценке денежных потоков.</p> <p>3. Шесть функций сложного процента.</p> <p>4. Определение эффективности кредитных операций.</p> <p>5. Определение фактической доходности ценных бумаг.</p>	<p>- выполнение тестовых заданий;</p> <p>- решение практических задач;</p> <p>- выполнение реферата.</p>	<p>Индивидуальное и групповое собеседование.</p>
3.	<p><b>Раздел 2. Основные подходы и методы оценки стоимости бизнеса.</b></p> <p><b>Тема 3. Сравнительный подход. (2)*</b></p> <p>1. Отраслевые особенности (продолжительность операционного и финансового циклов) и их учет при определении ставки капитализации.</p> <p>2. Экономическое содержание сравнительного (рыночного) подхода оценки стоимости бизнеса и ограничения его применения.</p> <p>3. Основные этапы оценки стоимости предприятия методами сделок и предприятия-аналога (рынка капитала).</p> <p>4. Вывод итогового значения рыночной стоимости бизнеса и внесение корректирующих поправок.</p>	<p>- выполнение тестовых заданий;</p> <p>- решение практических задач</p>	<p>Индивидуальное и групповое собеседование.</p>
4.	<p><b>Тема 4. Затратный подход (2)*</b></p> <p>1. Экономическое содержание метода чистых активов.</p> <p>2. Особенности расчета чистых активов в финансовой отчетности предприятия.</p> <p>3. Назначение показателя и ограничения использования. Использование стоимости чистых активов для предварительной оценки справедливой рыночной стоимости бизнеса.</p> <p>4. Особенности оценки стоимости земельных участков.</p> <p>5. Особенности оценки стоимости машин и оборудования.</p>	<p>- выполнение тестовых заданий;</p> <p>- решение задач;</p> <p>- выполнение реферата.</p>	<p>Индивидуальное и групповое собеседование.</p>

	6. Особенности оценки стоимости нематериальных активов.		
5.	<p><b>Тема 5. Доходный подход. (2)*</b></p> <p>1. Характеристики основных программных продуктов, используемых для автоматизации оценочных расчетов.</p> <p>2. Общая характеристика доходного подхода.</p> <p>3. Основные этапы оценки стоимости предприятия методом дисконтированных денежных потоков в прогнозный период.</p> <p>4. Методы определения ставки дисконтирования.</p> <p>5. Методы определения капитализируемого дохода.</p> <p>6. Обоснование ставки капитализации.</p>	<p>- выполнение тестовых заданий;</p> <p>- решение задач;</p> <p>- выполнение реферата.</p>	
6.	<p><b>Тема 6. Особенности оценки стоимости различных видов имущества бизнеса.</b></p> <p>1. Особенности оценки деловой репутации и «гудвила» предприятия.</p> <p>2. Особенности оценки стоимости финансовых вложений.</p> <p>3. Особенности и ограничения использования метода ликвидационной стоимости.</p> <p>4. Основные этапы расчета ликвидационной стоимости.</p> <p>5. Обоснование норм дисконта при определении рыночной стоимости на срочность и низкую ликвидность объекта.</p>	<p>- выполнение тестовых заданий;</p> <p>- решение задач;</p> <p>- выполнение реферата.</p>	
7.	<p><b>Раздел 3. Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса.</b></p> <p><b>Тема 7. Стоимость бизнеса как целевая функция управления (2)*</b></p> <p>1. Особенности оценки деловой репутации и «гудвила» предприятия.</p> <p>2. Особенности оценки стоимости финансовых вложений.</p> <p>3. Особенности и ограничения использования метода ликвидационной стоимости.</p> <p>4. Основные этапы расчета ликвидационной стоимости.</p> <p>5. Обоснование норм дисконта при определении рыночной стоимости на срочность и низкую ликвидность объекта.</p> <p>6. Оценка контрольных и неконтрольных пакетов акций (долей капитала) предприятия.</p>	<p>- выполнение тестовых заданий;</p> <p>- решение задач;</p> <p>- выполнение реферата.</p>	
8.	<p><b>Тема 8. Отчет об оценке стоимости бизнеса.</b></p> <p>1. Согласование результатов, полученных разными методами оценки стоимости бизнеса, с заказчиком.</p> <p>2. Особенности отчета об оценке (переоценке) основных средств.</p> <p>3. Особенности отчета об оценке (переоценке) нематериальных активов.</p>	<p>- выполнение тестовых заданий;</p> <p>- решение задач;</p> <p>- выполнение реферата.</p>	



	4. Особенности отчета об оценке (переоценке) бизнеса (предприятия).		
9.	<p><b>Раздел 4. Управление стоимостью бизнеса.</b>  <b>Тема 9. Стоимость бизнеса как целевая функция управления.</b></p> <p>1. Особенности оценки бизнеса в целях инвестирования капитала.  2. Особенности оценки предприятий в целях налогообложения.  3. Особенности оценки стоимости инновационного бизнеса.  4. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструктуризации.  5. Обоснование направлений реструктуризации бизнеса, преследующих цель роста его рыночной стоимости (капитализации).</p>	<p>- выполнение тестовых заданий;  - решение задач;  - выполнение реферата.</p>	
10.	<p><b>Тема 10. Фундаментальные принципы управления стоимостью.</b></p> <p>1. Оценка влияния мягких направлений реструктуризации бизнеса (без признаков реорганизации) на стоимость капитала и бизнеса.  2. Оценка влияния жестких направлений реструктуризации бизнеса (на основе его реорганизации) на стоимость капитала и бизнеса.</p>	<p>- выполнение тестовых заданий;  - решение задач;  - выполнение реферата.</p>	

\*- реализуется в форме практической подготовки

#### 4.3. Самостоятельная работа студента

№	Наименование темы дисциплины	Формы подготовки
1.	<p><b>Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимость бизнеса.</b>  <b>Тема 1. Понятие, цели и принципы оценки стоимости бизнеса.</b></p>	<p>- Работа с литературными источниками;  - Подготовка рефератов.  - Самостоятельная контрольная работа (в т.ч. в форме выполнения мини-тестов, не содержащих варианты ответов),  - Самостоятельное решение задач.</p>
2.	<p><b>Тема 2. Виды стоимости, факторы, влияющие на стоимость.</b>  <b>Раздел 2. Основные подходы и методы оценки стоимости бизнеса.</b></p>	<p>- Работа с литературными источниками;  - Подготовка рефератов.  - Самостоятельная контрольная работа (в т.ч. в форме выполнения мини-тестов, не содержащих варианты ответов),  - Самостоятельное решение задач.</p>
3.	<p><b>Тема 3. Сравнительный подход.</b></p>	<p>- Работа с литературными источниками;  - Подготовка рефератов.  - Самостоятельная контрольная работа (в т.ч. в форме выполнения мини-тестов, не содержащих варианты ответов),</p>

		- Самостоятельное решение задач.
4.	<b>Тема 4. Затратный подход.</b>	- Работа с литературными источниками; - Подготовка рефератов. - Самостоятельная контрольная работа (в т.ч. в форме выполнения мини-тестов, не содержащих варианты ответов), - Самостоятельное решение задач.
5.	<b>Тема 5. Доходный подход.</b>	- Работа с литературными источниками; - Подготовка рефератов. - Самостоятельная контрольная работа (в т.ч. в форме выполнения мини-тестов, не содержащих варианты ответов), - Самостоятельное решение задач.
6.	<b>Тема 6. Особенности оценки стоимости различных видов имущества бизнеса.</b>	- Работа с литературными источниками; - Подготовка рефератов. - Самостоятельная контрольная работа (в т.ч. в форме выполнения мини-тестов, не содержащих варианты ответов), - Самостоятельное решение задач.
7.	<b>Раздел 3. Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса. Тема 7. Стоимость бизнеса как целевая функция управления.</b>	- Работа с литературными источниками; - Подготовка рефератов. - Самостоятельная контрольная работа (в т.ч. в форме выполнения мини-тестов, не содержащих варианты ответов), - Самостоятельное решение задач.
8.	<b>Тема 8. Отчет об оценке стоимости бизнеса.</b>	- Работа с литературными источниками; - Подготовка рефератов. - Самостоятельная контрольная работа (в т.ч. в форме выполнения мини-тестов, не содержащих варианты ответов), - Самостоятельное решение задач.
9.	<b>Раздел 4. Управление стоимостью бизнеса. Тема 9. Стоимость бизнеса как целевая функция управления.</b>	- Работа с литературными источниками; - Подготовка рефератов. - Самостоятельная контрольная работа (в т.ч. в форме выполнения мини-тестов, не содержащих варианты ответов), - Самостоятельное решение задач.
10.	<b>Тема 10. Фундаментальные принципы управления стоимостью.</b>	- Работа с литературными источниками; - Подготовка рефератов. - Самостоятельная контрольная работа (в т.ч. в форме выполнения мини-тестов, не содержащих варианты ответов), - Самостоятельное решение задач.

**А) Реферат-** продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее.

**Примерные темы реферата:**

1. Оценка бизнеса: предмет, цели, подходы.
2. Регулирование оценочной деятельности в России.

3. Информационное обеспечение оценочной деятельности.
4. Временная оценка денежных потоков
5. Доходный подход к оценке бизнеса.
6. Сравнительный подход к оценке бизнеса.
7. Затратный подход к оценке бизнеса.
8. Оценка стоимости недвижимости: земельные участки.
9. Оценка стоимости недвижимости: строения.
10. Оценка стоимости машин и оборудования.
11. Оценка стоимости нематериальных активов.
12. Оценка стоимости финансовых активов и обязательств предприятия.
13. Опционный метод оценки бизнеса.
14. Реструктуризация предприятия на основе оценки рыночной стоимости.

**Б) Тест-** это система стандартизированных простых и комплексных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний, умений и навыков обучающегося. (примерные тестовые задания см. в приложении 1).

**В) Практическое задание** – это средство, позволяющее оценить умение обучающегося излагать суть поставленной задачи, самостоятельно применять стандартные методы решения поставленной задачи с использованием имеющихся средств, проводить анализ полученного результата работы. (примерные индивидуальные задания см. в приложении 1).

**Г) Кейс-задача** – это проблемное задание, в котором обучающемуся предлагается осмыслить реальную профессионально-ориентированную ситуацию. Служит для оценки знаний, умений и владений, а также отдельных дисциплинарных компетенций обучающихся. (примерные кейс-задачи см. в приложении 1).

#### 4.4. Распределение часов по темам и видам учебных занятий

Номер раздела, темы дисциплины	Компетенции	Контактная работа		Лекции		Практические занятия Семинары		Самост. работа студентов	
		ОФО	ОЗФО	ОФО	ОЗФО	ОФО	ОЗФО	ОФО	ОЗФО
ТЕМА 1.	ПК-5	4	4	2	2	2	2	4	6
ТЕМА 2.	ПК-5	4	4	2	2	2	2	4	6
ТЕМА 3.	ПК-5	10	10	2	2	4(2)*	4(2)*	4	8
ТЕМА 4.						4(2)*	4(2)*		
ТЕМА 5.	ПК-5	6	8	2	2	4(2)*	4(2)*	6	6
ТЕМА 6.	ПК-5	6		2		4	2	6	6
ТЕМА 7.	ПК-5	6	8	2	2	4(2)*	4(2)*	6	8
ТЕМА 8.				2		4	2		
ТЕМА 9.	ПК-5	6	4	2	2	4	2	6	6
ТЕМА 10.	ПК-5	6	4	2	2	4	2	6	6
Текущая аттестация	ПК-5	1							

Консультации (предэкзаменационные)	<b>ПК-5</b>	-							
Промежуточная аттестация	<b>ПК-5</b>	1							
<b>Всего:</b>		<b>56</b>	<b>44</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>36(8)*</b>	<b>28(8)*</b>	<b>52</b>	<b>64</b>

\*- реализуется в форме практической подготовки

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

Для правильной организации самостоятельной работы необходимо учитывать порядок изучения разделов курса, находящихся в строгой логической последовательности. Поэтому хорошее усвоение одной части дисциплины является предпосылкой для успешного перехода к следующей. Для лучшего запоминания материала целесообразно использовать индивидуальные особенности и разные виды памяти: зрительную, слуховую, ассоциативную. Успешному запоминанию способствует приведение ярких свидетельств и наглядных примеров. Учебный материал должен постоянно повторяться и закрепляться.

Подготовка к практическому (семинарскому) занятию начинается с тщательного ознакомления с условиями предстоящей работы, т. е. с обращения к вопросам семинарских занятий. Определившись с проблемой, следует обратиться к рекомендуемой литературе. При подготовке к практическому (семинарскому) занятию обязательно требуется изучение дополнительной литературы по теме занятия. Без использования нескольких источников информации невозможно проведение дискуссии на занятиях, обоснование собственной позиции, построение аргументации. Если обсуждаемый аспект носит дискуссионный характер, следует изучить существующие точки зрения и выбрать тот подход, который вам кажется наиболее верным. При этом следует учитывать необходимость обязательной аргументации собственной позиции. Во время практических занятий рекомендуется активно участвовать в обсуждении рассматриваемой темы, выступать с подготовленными заранее докладами и презентациями, принимать участие в выполнении практических заданий.

С целью обеспечения успешного обучения студент должен готовиться к лекции, поскольку она является важной формой организации учебного процесса: знакомит с новым учебным материалом; разъясняет учебные элементы, трудные для понимания; систематизирует учебный материал; ориентирует в учебном процессе.

Подготовка к лекции заключается в следующем:

- внимательно прочитайте материал предыдущей лекции;
- узнайте тему предстоящей лекции (по тематическому плану);
- ознакомьтесь с учебным материалом по учебным пособиям;
- постарайтесь уяснить место изучаемой темы в своей профессиональной подготовке;
- запишите возможные вопросы, которые вы зададите преподавателю на лекции.

Во время лекции рекомендуется составлять конспект, фиксирующий основные положения лекции и ключевые определения по пройденной теме.

К зачету с оценкой необходимо готовиться целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по дисциплине. Попытки освоить дисциплину в период зачётно-экзаменационной сессией, как правило, показывают не слишком хороший результат. В самом начале учебного курса студенту следует познакомиться со следующей учебно-методической документацией:

- программой дисциплины;
- перечнем знаний и умений, которыми студент должен овладеть;
- тематическими планами лекций, семинарских занятий;
- контрольными мероприятиями;
- учебными пособиями по дисциплине;
- перечнем вопросов к зачету.

После этого у студента должно сформироваться четкое представление об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине. Систематическое выполнение учебной работы на лекциях, семинарских занятиях и в процессе самостоятельной работы позволит успешно освоить дисциплину и создать хорошую базу для сдачи зачета.

Рекомендуемая тематика занятий максимально полно реализуется в контактной работе со студентами очной формы обучения. В случае реализации образовательной программы в заочной / очно-заочной форме трудоемкость дисциплины сохраняется, однако объем учебного материала в значительной части осваивается студентами в форме самостоятельной работы. При этом требования к ожидаемым образовательным результатам студентов по данной дисциплине не зависят от формы реализации образовательной программы.

В случае организации учебной работы с использованием дистанционных образовательных технологий занятия проводятся в электронной информационно-образовательной среде института.

## **5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ**

### **5.1 Образовательные технологии**

В освоении учебной дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» используются следующие **традиционные образовательные технологии:**

- чтение информационных лекций с использованием доски и видеоматериалов;
- семинарские занятия;
- контрольные опросы;
- консультации;
- самостоятельная работа студентов с учебной литературой;
- тестирование по основным темам дисциплины (промежуточный контроль);
- решение практических задач;
- аттестация в формате зачета.

### **5.2.Использование информационных технологий:**

- технологии, основанные на использовании ЭИОС института (методические материалы по дисциплине, размещенные на сайте ГСИ);

- Интернет-технологии;
- компьютерные обучающие и контролирующие программы;
- информационные технологии, позволяющие увеличить эффективность преподавания (за счет усиления иллюстративности):
  - *лекция-визуализация* – иллюстративная форма проведения информационных и проблемных лекций;
  - *семинар-презентация* – использование студентами на семинарах специализированных программных средств.

### **5.3. Активные и интерактивные методы и формы обучения**

Из перечня видов: («мозговой штурм», анализ проблемных ситуаций, анализ конкретных ситуаций, инциденты, имитация коллективной профессиональной деятельности, творческая работа, связанная с самопознанием и освоением дисциплины, деловая игра, круглый стол, диспут, дискуссия, мини-конференция и др.) используются следующие:

- *«мозговой штурм»;*
- *подготовка реферата;*
- *тестирование;*
- *выполнение индивидуальных заданий (решение задач);*
- *выполнение кейс-задач.*

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

Контроль качества освоения дисциплины включает в себя текущий контроль успеваемости и промежуточную аттестацию обучающихся. Промежуточная аттестация обучающихся по дисциплине проводится в форме зачета.

Конкретный перечень типовых контрольных заданий и иных материалов для оценки результатов освоения дисциплины, а также описание показателей и критериев оценивания компетенций приведен в фонде оценочных средств по дисциплине.

### **6.1. Формы текущего контроля**

- *выполнение тестовых заданий;*
- *мониторинг результатов семинарских занятий;*
- *проверка выполнения индивидуальных работ (решение задач);*
- *выполнение реферата;*
- *выполнение кейс-задач.*

### **6.2. Тестовые задания:**

См. приложение – «Банк тестов»

### **6.3. Форма промежуточного контроля по дисциплине – зачет.**

**Примерные вопросы к зачету:**

1. Сущность, необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике. Объекты и субъекты стоимостной оценки.

2. Цели и принципы оценки стоимости предприятия.
3. Виды стоимости, факторы, влияющие на стоимость: Рыночная стоимость.
4. Виды стоимости отличные от рыночной.
5. Факторы, влияющие на оценку стоимости предприятия.
6. Правовые основы оценки стоимости предприятия, стандарты оценки: Стандарты оценки.
7. Регулирование оценочной деятельности в России.
8. Этапы процесса оценки стоимости предприятия.
9. Информационное обеспечение процесса оценки стоимости предприятия.
10. Учет рисков при оценке.
11. Формирование отчета об определении стоимости.
12. Основные подходы и методы оценки стоимости предприятия (перечислить, указать вкратце суть каждого).
13. Сравнительный подход в оценке стоимости предприятия.
14. Характеристика ценовых мультипликаторов при использовании сравнительного подхода в оценке стоимости предприятия.
15. Метод отраслевых коэффициентов при использовании сравнительного подхода в оценке стоимости предприятия.
16. Применение математических методов в сравнительном подходе.
17. Доходный подход в оценке стоимости предприятия.
18. Учет стоимости денег во времени при использовании доходного подхода.
19. Метод капитализации дохода.
20. Метод дисконтированных денежных потоков. Определение ставок дисконтирования.
21. Прогнозирование дохода в оценке стоимости предприятия.
22. Затратный подход в оценке стоимости предприятия.
23. Метод стоимости чистых активов.
24. Метод ликвидационной стоимости.
25. Оценка стоимости земельного участка.
26. Оценка стоимости зданий и сооружений.
27. Оценка стоимости машин и оборудования.
28. Оценка стоимости нематериальных активов.
29. Оценка финансовых активов (облигаций, акций).
30. Оценка оборотных активов.
31. Оценка стоимости предприятия как действующего субъекта бизнеса.
32. Оценка ликвидационной стоимости предприятия.
33. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования.
34. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации.
35. Взаимосвязь оценки с налогообложением предприятия.
36. Выведение итоговой величины стоимости предприятия. Сущность и необходимость выведения итоговой величины стоимости предприятия. Этапы выведения итоговой величины стоимости предприятия.
37. Согласование результатов: Сущность согласования результатов оценки. Метод определения весовых коэффициентов при согласовании оценки.
38. Отчет об оценке стоимости предприятия. Требования к содержанию отчета. Характеристика основных разделов отчёта.
39. Стоимость предприятия как целевая функция управления: связь стоимости предприятия с основными показателями.
40. Значение стоимости для акционеров.
41. Менеджер, ориентированный на стоимость.
42. Фундаментальные принципы управления стоимостью.
43. Создание стоимости предприятия: целевые установки и нормативы.
44. Управление корпоративным портфелем.

45. Факторы создания стоимости и направлений повышения стоимости.  
46. Создание и управление стоимостью предприятия с учетом стратегии предприятия.

## **7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

### **7.1. Рекомендуемая литература**

#### **Основная литература**

Блау, С. Л. Инвестиционный анализ : учебник / С. Л. Блау. — 4-е изд. — Москва : Дашков и К°, 2021. — 256 с. : ил., табл., граф. — (Учебные издания для бакалавров). — ISBN 978-5-394-04321-5. — Текст : электронный // Университетская библиотека ONLINE : [сайт]. — URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=621624>

Спиридонова, Е. А. Оценка стоимости бизнеса : учебник и практикум для вузов / Е. А. Спиридонова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 317 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08022-3. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт : [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/511896>

#### **Дополнительная литература**

Мухачева, А. В. Инвестиционный анализ : учебное пособие / А. В. Мухачева, А. О. Акулов. — Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2022. — 186 с. : ил. — ISBN 978-5-8353-2949-6. — Текст : электронный // Университетская библиотека ONLINE : [сайт]. — URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=700754>

Пузов, Е. Н. Стратегическое управление стоимостью компании : учебное пособие для вузов / Е. Н. Пузов. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 256 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14754-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт : [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/497110>

Солдаткина, О. В. Экономика и управление малым бизнесом : учебное пособие / О. В. Солдаткина. — Москва : Директ-Медиа, 2021. — 328 с. : ил., табл. — ISBN 978-5-4499-1907-6. — Текст : электронный // Университетская библиотека ONLINE : [сайт]. — URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=602382>

Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 522 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07502-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт : [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/494405>

Чеботарёв, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник / Н. Ф. Чеботарёв. — 5-е изд., стер. — Москва : Дашков и К°, 2021. — 253 с. : ил., табл. — (Учебные издания для бакалавров). — ISBN 978-5-394-04468-7. — Текст : электронный // Университетская библиотека ONLINE : [сайт]. — URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=621850>

#### ***Периодическая литература (библиотека ГСИ)***

1. Гуманитарные науки и образование
2. Информатизация и связь.
3. Проблемы управления.
4. Российский журнал менеджмента.

### **7.2. Электронные образовательные и информационные ресурсы**

1. Электронно-библиотечная система «ЮРАЙТ» - <https://urait.ru/>
2. Университетская библиотека онлайн – [www.biblioclub.ru](http://www.biblioclub.ru)

### **7.3. Профессиональные базы данных и информационные справочные системы**



### **Информационно-справочные системы**

1. «Система КонсультантПлюс» – компьютерная справочная правовая система - <http://www.consultant.ru/>
2. «Гарант» – справочно-правовая система по законодательству Российской Федерации - <http://www.garant.ru/>
3. Единое окно доступа к образовательным ресурсам. - <http://window.edu.ru/>
4. Национальная информационно-аналитическая система Российский индекс научного цитирования (РИНЦ). - <https://www.elibrary.ru>
5. Федеральный портал «Российское образование» - <http://www.edu.ru/>

### **Профессиональные базы данных**

1. Открытый портал информационных ресурсов (научных статей, сборников работ и монографий по различным направлениям психологии) <http://psyjournals.ru/>
2. Научная электронная библиотека eLibrary.ru - Российский индекс научного цитирования (РИНЦ)
3. Открытый портал информационных ресурсов (научных статей, сборников работ и монографий по различным направлениям наук) [https://elibrary.ru/project\\_risc.asp](https://elibrary.ru/project_risc.asp)
4. Сайт научного журнала «Культурно-историческая психология" Международное научное издание для психологов, дефектологов, антропологов. Электронная версия журнала находится в свободном доступе. <https://psyjournals.ru/kip/>
5. База данных научных журналов на русском и английском языке ScienceDirect
6. Открытый доступ к метаданным научных статей по различным направлениям наук поиск рецензируемых журналов, статей, глав книг и контента открытого доступа <http://www.sciencedirect.com/>
7. Информационный центр «Библиотека имени К. Д. Ушинского» РАО Научная педагогическая библиотека <http://gnpbu.ru/>
8. Федеральный портал «Российское образование» <http://www.edu.ru/>
9. Бесплатная электронная библиотека онлайн «Единое окно доступа к образовательным ресурсам» <http://window.edu.ru/>
10. Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов Научно-практические и методические материалы <http://school-collection.edu.ru/>
11. Единый реестр российских программ для электронных вычислительных машин и баз данных, в том числе свободно распространяемых, доступен по ссылке Reestr-Minsvyaz.ru
12. Сайт, посвященный SQL, программированию, базам данных, разработке информационных систем <https://www.sql.ru/>
13. На сайте проекта OpenNet размещается информация о Unix системах и открытых технологиях для администраторов, программистов и пользователей <http://www.opennet.ru/>
14. Библиотека программиста <https://proglib.io>
15. Сообщество IT-Специалистов <https://habr.com/ru/>
16. Сеть разработчиков Microsoft <https://msdn.microsoft.com/ru-ru/>
17. Сборник статей по информационной безопасности <http://www.iso27000.ru/chitalnyi-zai>

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

1. Министерство образования и науки Российской Федерации. 100% доступ - <http://минобрнауки.рф/>
2. Федеральная служба по надзору в сфере образования и науки. 100% доступ - <http://obrnadzor.gov.ru/>

3. Федеральный портал «Российское образование». 100% доступ - <http://www.edu.ru/>
5. Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов. 100% доступ - <http://fcior.edu.ru/>
6. Электронно-библиотечная система, содержащая полнотекстовые учебники, учебные пособия, монографии и журналы в электронном виде 5100 изданий открытого доступа. 100% доступ - <http://bibliorossica.com/>
7. Федеральная служба государственной статистики. 100% доступ - <http://www.gks.ru>

#### **8. Программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине**

Операционная система Windows 10,  
Microsoft office (Word, Excel, PowerPoint, Outlook, Publisher)  
Антивирус Windows Defender (входит в состав операционной системы Microsoft Windows)

#### **Программное обеспечение отечественного производства**

INDIGO  
Яндекс.Браузер

#### **Свободно распространяемое программное обеспечение**

Adobe Reader для Windows  
Архиватор HaoZip

#### **9. Материально-техническое обеспечение, необходимое для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Для проведения учебных занятий используются учебные аудитории, оснащенные оборудованием и техническими средствами обучения: специализированной мебелью, отвечающей всем установленным нормам и требованиям; ПК, переносной аудио и видеоаппаратурой, телевизором.

Для самостоятельной работы обучающихся используются помещения, оснащенные компьютерной техникой: персональные компьютеры с доступом к сети Интернет и ЭИОС института, принтером; специализированной мебелью, отвечающей всем установленным нормам и требованиям.

Для обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья институтом могут быть представлены специализированные средства обучения, в том числе технические средства коллективного и индивидуального пользования.

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

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

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ (утв. 8 апреля 2014 г. N АК-44/05вн) в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производится с учетом предоставления материала

в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

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

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

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

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

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

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

**Примерные тестовые задания:**

**Тестовые задания к разделу 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса.**

1. Стоимость бизнеса (бизнеса) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:
  - a) стоимостью действующего предприятия;
  - b) инвестиционной стоимостью;
  - c) обоснованной рыночной стоимостью;
  - d) балансовой стоимостью.
  
2. Только что приобретена недвижимость. Собственник рассчитывает сдавать ее в аренду определенный временной промежуток. По окончании договора аренды владелец планирует данную собственность перепродать. На основе приведенных в таблице 8 данных рассчитать:
  - a) Текущую стоимость доходов от арендных платежей.
  - b) Текущую стоимость выручки от перепродажи недвижимого имущества.
  - c) Сделать обоснование эффективности вложения средств с точки зрения получения 15% отдачи на вложенный капитал
  
3. Что из нижеперечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:
  - a) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности;
  - b) стоимость, рассчитанная по конкретному факту;
  - c) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора;
  - d) стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства;
  - e) разность между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности.
  
4. Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом - это принцип:
  - a) замещения;
  - b) соответствия;
  - c) прогресса и регрессии;
  - d) полезности.
  
5. Какой принцип лежит в основе затратного подхода:
  - a) иерархии;
  - b) равновесия;
  - c) конкуренции;
  - d) замещения.
  
6. Какая стоимость из перечисленных ниже – это оценочная валовая величина в денежном выражении, которая может быть получена от продажи объект при наличии достаточного периода времени для поиска покупателя и при необходимости у продавца продать «как есть и где есть»:
  - a) обоснованная рыночная стоимость;
  - b) остаточная ликвидационная стоимость;
  - c) полная стоимость замещения;
  - d) стоимость при упорядоченной ликвидации.
  
7. Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной

копии объекта собственности на базе нынешних цен и с использованием точно таких же или очень сходных материалов:

- a) полная стоимость замещения;
- b) обоснованная рыночная стоимость;
- c) ликвидационная стоимость;
- d) полная стоимость воспроизводства.

8. Что из нижеперечисленного не входит в определение инвестиционной стоимости: стоимость для конкретного использования;

- a) субъектная стоимость;
- b) наиболее вероятная цена;
- c) стоимость при определенных целях инвестирования.

9. Дата оценки имущества – это:

- a) дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;
- b) дата заключения контракта на услуги по оценке;
- c) дата сдачи отчета об оценке;
- d) дата, на которую запланирована продажа объекта оценки.

10. Фактором, влияющим на стоимость бизнеса, не является:

- a) риск;
- b) диверсификация;
- c) мотивация.

11. Если расчет стоимости бизнеса проводится с целью заключения сделки купли - продажи, то рассчитывается:

- a) инвестиционная стоимость;
- b) стоимость замещения объекта оценки;
- c) рыночная стоимость;
- d) ликвидационная стоимость.

12. Какой документ является основанием для проведения оценки:

- лицензия;
- a) договор;
- b) акт;
- c) сертификат;
- d) распоряжение.

13. В настоящее время для ведения оценочной деятельности в России необходимо иметь:

- a) диплом специалиста по оценочной деятельности;
- b) лицензию Министерства экономического развития и торговли;
- c) лицензию Федерального агентства по управлению федеральным имуществом;
- d) разрешение Министерства финансов.

## **Тестовые задания к разделу 2. Основные подходы и методы оценки стоимости бизнеса.**

1. Оценка стоимости собственного капитала по методу стоимости чистых активов получается в результате:

- a) оценки основных активов;
- b) оценки всех активов предприятия;
- c) оценки всех активов предприятия за вычетом всех его обязательств;
- d) ничего из вышеперечисленного.

2. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предлагаемых:
- операционных расходов;
  - действительный валовый доход;
  - платежи по обслуживанию долга;
  - потенциальный валовый доход.
3. Что из нижеперечисленного не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:
- безрисковая ставка;
  - премия за низкую ликвидность;
  - премия за риск;
  - премия за управление недвижимостью;
  - все является.
4. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земельного участка:
- рыночный;
  - доходный;
  - затратный;
  - все.
5. Если бизнес приносит нестабильно изменяющийся поток доходов, то для оценки целесообразнее всего использовать метод:
- избыточных прибылей;
  - капитализации дохода;
  - чистых активов;
  - дисконтирования денежных потоков.
6. На каком из этапов оценщик должен рассмотреть темпы инфляции и долю предприятия на рынке:
- определение ставки дисконта;
  - ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации;
  - расчет величины стоимости в постпрогнозный период;
  - выбор модели денежного потока.
7. На каком этапе оценщик должен определить амортизационные отчисления, исходя из нынешнего наличия активов и из будущего их прироста и выбытия:
- анализ и прогноз расходов;
  - анализ и прогноз кредиторской задолженности;
  - определение длительности прогнозного периода;
  - внесение итоговых поправок.
8. Как называется делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости?
- ставка капитализации;
  - ставка дисконтирования;
  - норма возврата капитала.
9. Как называется процентная ставка, используемая для пересчета будущих (то есть отстоящих от нас во времени на разные сроки) потоков доходов, которых может быть несколько, в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса:

- a) ставка капитализации;
- b) ставка дисконтирования;
- c) норма возврата капитала.

10. Какой метод расчета стоимости компании в постпрогнозный период используется в том случае, если ожидается банкротство компании с последующей продажей имеющихся активов:

- a) по стоимости чистых активов;
- b) по ликвидационной стоимости;
- c) метод предполагаемой продажи;
- d) модель Гордона.

11. Какая методика определения ставки дисконта применяется для денежного потока для всего инвестированного капитала?

- a) модель оценки капитальных активов;
- b) модель средневзвешенной стоимости капитала;
- c) метод кумулятивного построения.

12. Какой метод оценки необходимо использовать в случае принятия собранием кредиторов решения об инициации на предприятии конкурсного производства?

- a) дисконтированных денежных потоков;
- b) капитализации доходов;
- c) ликвидационной стоимости;
- d) чистых активов.

13. Приведение денежных сумм, возникающих в разное время, к сопоставимому виду называется:

- a) сопоставлением денежных потоков;
- b) периодической оценкой денежных потоков;
- c) временной оценкой денежных потоков;
- d) сравнительной оценкой денежных потоков.

14. Дисконтирование позволяет:

рассчитать настоящую (приведенную) стоимость при заданном периоде, процентной ставке и конкретной сумме в будущем;

- a) определить текущую стоимость взноса, обеспечивающего в будущем получение заданных равновеликих поступлений при известном числе периодов и процентной ставке;
- b) рассчитать величину аннуитета при заданных текущей стоимости аннуитета, процентной ставке и периоде;
- c) определить будущую стоимость при заданном периоде, процентной ставке и текущем взносе;
- d) рассчитать будущую стоимость периодических равновеликих взносов, при заданной величине аннуитета, процентной ставке и периоде.

15. Может ли ставка дисконтирования превышать ставку капитализации?

- a) да;
- b) нет.

16. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- a) метод прямой капитализации;
- b) метод дисконтированных денежных потоков;

с) оба эти метода.

17. Стоимость собственного капитала методом чистых активов определяется путем:

- a) оценки основных активов;
- b) оценки всех активов компании;
- c) оценки всех активов компании за вычетом всех ее обязательств;
- d) ничего из вышеперечисленного.

18. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых

издержек в оценке недвижимости?

- a) действительный валовой доход;
- b) платежи по обслуживанию долга;
- c) потенциальный валовой доход.

19. Что из нижеследующего не является компонентом метода кумулятивного построения при выведении общей ставки капитализации в оценке недвижимости?

- a) безрисковая ставка;
- b) премия за низкую ликвидность;
- c) премия за риск;
- d) премия за управление недвижимостью.

20. Какой из подходов к оценке недвижимости требует отдельной оценки стоимости земли?

- a) сравнительный;
- b) затратный;
- c) доходный;
- d) все перечисленные.

21. Существуют следующие виды износа (необходимо выбрать правильный ответ):

- a) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
- b) физическое устаревание, функциональное устаревание, устаревание по местоположению, внешнее воздействие;
- c) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ.

22. Определение стоимости гудвилла исчисляется на основе:

- a) оценки избыточных прибылей;
- b) оценки нематериальных активов;
- c) оценки стоимости предприятия как действующего;
- d) всего перечисленного;
- e) только а) и б).

23. Что из нижеследующего не является корректировками, применяемыми при оценке объекта методом сравнительного анализа продаж?

- a) корректировка экономического коэффициента;
- b) процентная корректировка;
- c) корректировка по единицам сравнения;
- d) долларовая корректировка.

24. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор?

- a) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовой доход;
- b) делением чистого операционного дохода на цену продажи;



- c) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход;
- d) делением действительного валового дохода на цену продаж.

25. В какую из статей обычно не вносятся поправки при корректировке баланса в целях определения стоимости чистых активов?

- a) основные средства;
- b) дебиторская задолженность;
- c) запасы;
- d) денежные средства.

26. Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта идентичного объекту оценки, является:

- a) нормативной стоимостью;
- b) рыночной стоимостью;
- c) стоимостью воспроизводства;
- d) инвестиционной стоимостью.

27. Выберите наиболее важные критерии отбора компаний-аналогов в рамках сравнительного подхода:

- a) одинаковое количество акций в обращении у оцениваемой компании и у компании-аналога;
- b) сходные методики бухгалтерского учета, используемые оцениваемой компанией и аналогами;
- c) ведение бизнеса оцениваемой компанией и аналогами в одной отрасли;
- d) совпадение организационно-правовых форм (открытое/закрытое акционерное общество) оцениваемой компании и аналогов.

28. Выберите основное отличие метода сделок от метода рынка капитала:

- a) метод сделок основывается на информации о реально заключенных сделках, а метод рынка капитала основан на информации о ценах публичных предложений;
- b) метод сделок основывается на информации о сделках с крупными пакетами акций, а метод рынка капитала основывается на информации о сделках с миноритарными пакетами;
- c) метод сделок основывается на информации о сделках с активами компании, а метод рынка капитала основывается на информации о сделках с долгосрочными обязательствами компании.

29. Расположите в нужном порядке этапы оценки стоимости бизнеса в рамках сравнительного подхода:

- a) выбор показателей финансово-хозяйственной деятельности компаний для сравнения;
- b) расчет мультипликаторов;
- c) поиск компаний - аналогов.

30. Какой способ определения величины стоимости в рамках сравнительного подхода наиболее предпочтительный, если в оценке использовались значения мультипликаторов за ряд лет?

- a) как среднее арифметическое простое;
- b) как среднее арифметическое взвешенное;
- c) как медианное значение мультипликатора.

31. Какой основной недостаток мультипликатора «Цена / Стоимость чистых активов»?

- a) стоимость чистых активов - один из наиболее нестабильных показателей деятельности

компании;

б) значение стоимости чистых активов относится к коммерческой тайне и недоступно внешним аналитикам.

с) стоимость (балансовая) активов в значительной степени зависит от особенностей бухгалтерского учета, анализ этих особенностей оценщиком затруднен.

32. О чем может говорить высокое значение мультипликатора «Цена / Чистая прибыль»?

а) компания имеет высокую чистую прибыль;

б) компания имеет низкую чистую прибыль, но ее акции высоко ценятся на рынке;

с) компания имеет значительную долю заемных средств в структуре капитала.

33. В каких случаях более уместно применять мультипликатор «Цена / Стоимость чистых активов»?

а) сравниваемые компании работают в сфере черной металлургии;

б) сравниваемые компании работают в сфере разработки программного обеспечения;

с) сравниваемые компании работают в банковской сфере.

34. Какой принцип лежит в основе сравнительного подхода к оценке?

а) принцип замещения;

б) принцип вклада;

с) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

35. Компания-аналог за прошлый год осуществила дополнительную эмиссию акций. Оценщик рассчитывает мультипликатор «Цена/Прибыль» для компании-аналога. Какое количество акций ему следует использовать при определении показателя «Прибыль в расчете на 1 акцию» (прибыль за прошлый год)?

а) количество акций на начало года (до дополнительной эмиссии);

б) количество акций на конец года (после дополнительной эмиссии);

с) среднее значение указанных двух количеств.

36. Значение мультипликатора «Цена / Прибыль» для компании А составляет 3; для компании Б - 4. Какую компанию рынок считает более перспективной?

а) Компанию А;

б) Компанию Б;

с) определенно ответить нельзя.

37. Значение мультипликатора «Цена / Стоимость чистых активов» для компании А составляет 1,2; для компании Б - 1,3. Какую компанию рынок считает более эффективной?

а) Компанию А;

б) Компанию Б;

с) определенно ответить нельзя.

38. Для какой из нижеперечисленных отраслей более оправдано применение мультипликатора «Цена / Выручка»?

а) розничная торговля продуктами питания;

б) оптовая торговля электроэнергией;

с) производство нефтехимического оборудования.

**Тестовые задания к разделу 3. Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса**

1. Выберите основные критерии, на основании которых осуществляется взвешивание результатов оценки, полученных разными подходами:
  - a) полнота и достоверность исходной информации;
  - b) требования, поставленные заказчиками оценки;
  - c) приоритет доходного подхода к оценке.
  
2. Что такое дата проведения оценки?
  - a) дата составления отчета об оценке;
  - b) дата подписания договора на оценку;
  - c) дата, по состоянию на которую определяется значение стоимости.
  
3. Что считается надлежащим исполнением оценщиком своих обязательств?
  - a) использование в процессе оценки трех подходов к оценке;
  - b) составление отчета об оценке;
  - c) определение значения рыночной стоимости объекта оценки.
  
4. В каких случаях результаты оценки всех трех подходов будут близки по значению?
  - a) если компания имеет стабильные доходы из года в год;
  - b) если компания работает в условиях развитого эффективного рынка;
  - c) в случае если компания не имеет конкурентов в своей области.
  
5. Чем регламентируется содержание отчета об оценке?
  - a) международными стандартами финансовой отчетности;
  - b) Федеральным законом «Об оценочной деятельности»;
  - c) договором на проведение оценки между заказчиком и оценщиком.
  
6. Почему степень ликвидности акций закрытой компании меньше степени ликвидности акций сходной открытой компании?
  - a) открытые компании выпускают большее количество акций, чем закрытые;
  - b) открытые компании более прибыльны, чем закрытые;
  - c) продажа акций закрытых компаний законодательно ограничена.
  
7. Оценка стоимости миноритарного пакета акций может быть получена при использовании:
  - a) метода сделок;
  - b) метода чистых активов;
  - c) метода рынка капитала.
  
8. Оценка стоимости контрольного пакета акций может быть получена при использовании:
  - a) метода сделок;
  - b) метода чистых активов;
  - c) метода рынка капитала.
  
9. Что из перечисленного более всего влияет на степень ликвидности пакета акций?
  - a) количество акций в пакете;
  - b) номинальная стоимость акции;
  - c) рыночная стоимость 1 акции.
  
10. В акционерном обществе три независимых акционера, у первого 49% акций, у второго 48% акций, у третьего 3% акций. В каком из перечисленных пакетов наибольшая стоимость одной акции?

- a) 49%;
- b) 48%;
- c) 3%.

### **Практико-ориентированные задания:**

#### **Кейс-задачи:**

##### **Ситуация 1. «Нехватка энергии»**

Российская компания «Энергия-сервис» занимается производством бытовой техники уже почти 20 лет. Но последние пять лет объем продаж не увеличивается. Какую стратегию выбрать, чтобы изменить ситуацию к лучшему?

«Мы работаем под постоянным присмотром космических сил»,— рассказывает заместитель генерального директора компании «Энергия-сервис» Игорь Кутко. Доля шутки в словах менеджера минимальна. Компания появилась на свет в 1991 году по приказу директора вода ракетно-космической корпорации (РКК) «Энергия» им. С. П. Королева Алексея

Борисенко и, соответственно, является дочерним предприятием РКК. На стене в кабинете Игоря Кутко висит плакат с изображением ракеты, а на упаковке и на самой продукции, которую выпускает «Энергия-сервис», нарисован красный логотип в виде спутника со слоганом «Энергия космических технологий».

Компания создавалась для сервисного обслуживания любых видов техники, в том числе электробытовой, которую выпускала на тот момент РКК (кухонные процессоры, пылесосы и др.). Однако через несколько лет корпорация полностью передала своей «дочке» производство бытовых приборов.

Сегодня «Энергия-сервис», базирующаяся в городе Королеве Московской области,— самостоятельная компания. В 2009 году ее оборот составил примерно 100 млн руб., число сотрудников — 130 человек. По словам Игоря Кутко, РКК «иногда помогает финансово» — в виде кредитов по процентным ставкам чуть ниже рыночных.

Четыре производственных цеха «Энергии-сервис» общей площадью почти 30 тыс. кв. м сейчас загружены лишь на четверть: с конвейера ежемесячно сходят около 4 тыс. единиц продукции под брендом «Энергия». «Мы готовы увеличить нынешний ежемесячный объем выпуска до 10 тыс. товаров. Был бы спрос»,— поясняет Игорь Кутко. Однако последние пять лет объем продаж держится примерно на одной отметке — около 50 тыс. единиц в год, это в два раза меньше, нежели предприятие реализовывало в начале 2000-х. «Возможно, люди хотели бы купить нашу технику, но просто про нее не знают? А мы не можем им правильно ее предложить»,— задается вопросом Кутко.

##### **Ситуация 2. «Два полушария»**

Производство собственной продукции под брендом «Энергия» приносит предприятию половину доходов. Еще в 1990-х годах по лицензии японской корпорации Sanyo российская компания наладила выпуск кухонных комбайнов, а в начале 2000-х «Энергия-сервис» стала выпускать пылесосы совместно с итальянской фирмой Candy.

Несколько лет назад компания предприняла попытку изготавливать и кондиционеры, для чего была куплена соответствующая производственная линия. Но после выпуска нескольких партий стало ясно: «Энергия-сервис» не может выдержать ценовую конкуренцию с известными брендами, в том числе из Китая, чья продукция гораздо дешевле российской. От производства кондиционеров пришлось отказаться, а вместо того, чтобы тягаться с китайцами, «Энергия-сервис» стала официальным дилером китайской компании Gree в России. Впрочем, предприятие остановило выпуск не только кондиционеров, но и пылесосов: сейчас под торговой маркой «Энергия» продаются только кухонные комбайны. «У нас одна модель комбайна с тремя модификациями. Изначально мы все делали по

лицензии Sanyo, а в 2020 году придумали свою комплектацию, которая не хуже лицензионной,— рассказывает Игорь Кутко.— Вообще, производителей бытовых товаров в России можно по пальцам одной руки пересчитать, мы одни из них».

Вторую половину выручки «Энергия-сервис» приносит контрактное производство.

Компания располагает современными мощностями: в 2004 году руководители вложили в их модернизацию примерно \$300 тыс. (без учета стоимости японских станков, взятых в аренду у РКК). Наиболее крупные заказчики — фирмы «Меттэм-технологии» и ЗИС. Для первой компании «Энергия-сервис» выпускает фильтры очистки воды «Барьер», для второй — сетевые фильтры под торговой маркой Pilot. Рентабельность контрактного производства составляет 6,5%. Его можно загрузить еще на 35–40% к существующему, уверяет Игорь Кутко. Для этих целей в прошлом году в компании создали отдельное подразделение, состоящее из двух человек. Они активно пытаются привлечь новых клиентов, однако пока все предложения остаются на уровне протоколов о намерениях.

### ***Ситуация 3. «Пути следования»***

Недавно «Энергия-сервис» провела исследование, собрав информацию от своих дистрибуторов и конечных потребителей. Выяснилось, что продукцию компании выбирают из-за приемлемой стоимости и ценят за надежность. В рознице комбайны «Энергия» стоят около 2,5–2,7 тыс. руб., то есть попадают в сегмент чуть ниже среднего. Это дороже китайской небрэндированной продукции, которую можно приобрести за 1–1,5 тыс. руб., но дешевле, чем изделия под такими марками, как Vitek и Polaris (их цена — 2–3,5 тыс. руб.). Именно эти брэнды — главные конкуренты «Энергии». Основной канал сбыта — крупные оптовые фирмы, всего восемь закупщиков. С некоторыми из них компания установила партнерские отношения еще в прошлом веке, однако сегодня это сотрудничество не вполне ее устраивает. По словам Кутко, логистическая цепочка сейчас состоит из четырех звеньев: «Энергия-сервис» продает товар крупным оптовикам, они в свою очередь перепродают мелким фирмам, а те уже непосредственно в розницу. При такой модели дистрибуции предприятие не обладает полной информацией о городах, где представлен ее товар. Единственный источник «географических» знаний — письма и запросы конечных потребителей.

Еще одна проблема — зависимость от дилеров. На восемь оптовиков приходится примерно 85% объема сбыта компании. Однако новых партнеров «Энергия-сервис» заводить не торопится. «Оптовый рынок поделен. Мелкие компании в кризис разорились, на плаву остались крупные игроки, с большей частью которых мы и работаем»,— говорит Кутко.

Последние пять лет «Энергия-сервис» пыталась установить прямые контакты с розницей, но безуспешно. «У нас есть ассортиментная матрица, и производитель, желающий попасть на полку, должен иметь не менее семи наименований продукции»,— отвечали ритейлеры. Три модификации кухонных комбайнов «Энергии» явно не выдерживали фейс-контроль сетевиков. В 2008 году компания решила открыть собственный магазин в Москве. На полки выставили не только свою продукцию, но и партнеров («Меттэм-технологии», ЗИС). Однако наладить продажи не получилось и точку пришлось закрыть. Кутко связывает неудачу опять-таки со скромным ассортиментом: «Даже мелкие розничные магазинчики могут быть прибыльными только в том случае, если у них в среднем 100–150 номенклатурных единиц товара». Но, по словам руководителя, денег на расширение ассортимента у «Энергии-сервис» нет.

### ***Ситуация 4. «По инерции»***

Игорь Кутко говорит, что в Москве найти кухонные комбайны под брэндом «Энергия» сегодня можно разве что на рынках — например, на Горбушке, Митинском или Рижском. В основном товар расходуется в регионах. Наибольшим спросом, по словам менеджера, продукция пользуется на юге (в Краснодарском и Ставропольском краях), где люди активно перерабатывают урожай со своих огородов. Азиатская часть России охвачена слабо в связи с

большими расходами на логистику. Например, доставка в район Новокузнецка в пересчете на один комбайн стоит минимум 300–350 руб., то есть около 20% отпускной цены. Идти на такие траты оптовикам невыгодно, поэтому расширение географии для «Энергии-сервис» — одна из трудно решаемых проблем. За 20 лет работы «Энергия-сервис» практически не тратилась на рекламу: ее дилеры и так знают компанию. Хотя попытки повысить узнаваемость марки топ-менеджеры все-таки предпринимают. Ежегодно производитель на паритетных началах со своими дилерами проводит в регионах рекламные акции. Однако в прошлом году особого роста продаж это не дало: сказался кризис.

Раньше «Энергия-сервис» участвовала в специализированных выставках. Последний раз — три года назад на ярмарке «Электробыт» в Санкт-Петербурге. По словам Игоря Кутко, выставка прошла тогда «совершенно бесплотно для компании: не было ни оптовиков, ни посетителей», поэтому предприятие не обросло ни новыми связями, ни клиентами. «Может, не туда стреляем?» — задает риторический вопрос Кутко. По его словам, на широкие ATL- и VTL-акции у «Энергии-сервис» нет денег. Даже рекламно-маркетингового подразделения в структуре компании не существует. Зато предприятие обладает уникальной особенностью — это единственная компания-производитель в России, которая по запросу потребителя до сих пор рассылает любые комплектующие (например, колбы, чаши, насадки) в любой регион страны. Под склад с запчастями в офисе выделено порядка 150 кв. м. Кроме того, у компании открыты 23 собственных сервисных центра в разных городах страны. Они продают запчасти по низким ценам, что выгодно отличает «Энергию-сервис» от западных конкурентов, у которых цена на комплектующие бывает настолько высока, что подчас дешевле выкинуть поломавшийся пылесос и купить новый. У «Энергии-сервис» нет деталей дороже 180 руб.

### ***Ситуация 5. «Сезонное обострение»***

Финансовый кризис принес «Энергии-сервис» дополнительные трудности. Практически все сырье для изготовления своей продукции компания закупает у иностранных поставщиков. Поэтому весной прошлого года, когда американская валюта подорожала относительно российского рубля на треть, на столько же увеличились и переменные издержки «Энергии-сервис». Около 40% затрат на сырье составляют закупки пластика у известных западных производителей, еще 40% приходится на двигатели. Договариваться о дисконте с мировыми корпорациями — дело заведомо бесполезное: объемы закупок российского предприятия слишком малы. Менять поставщиков «Энергия-сервис» не хочет. «Если мы станем делать продукт из дешевого китайского пластика, на выходе он будет иметь совершенно другой внешний вид, другое качество. Тогда мы потеряем существующих потребителей и точно уйдем с рынка», — считает Игорь Кутко. Рост себестоимости продукции «Энергии-сервис» почти не сказался на отпускных ценах. Стоимость товара для дилеров в кризис увеличивалась дважды — в начале прошлого года и в марте текущего, но каждый раз всего на 4–5%. Отпускная цена кухонного комбайна для оптовиков сегодня составляет в среднем 1,8–1,95 тыс. руб. В итоге «Энергии-сервис» удалось в 2009-м сохранить объем продаж на уровне 2008 года — около 50 тыс. единиц продукции.

Однако возросшие траты на закупку комплектующих привели к тому, что у предприятия снизилась норма прибыли: если два года назад рентабельность составляла примерно 8–9%, то сейчас около 5–6%. Впрочем, Игорь Кутко говорит, что нынешняя норма прибыли вполне позволяет предприятию держаться на плаву. Основная задача, которую ставят перед собой руководители «Энергии-сервис», — увеличить объем продаж собственной техники.

### ***ЗАДАНИЕ:***

1. Изучить ситуацию и выявить проблемы управления стоимостью бизнеса.
2. Сформулировать для исследуемого бизнеса цель и задачи управления имуществом с учетом повышения стоимости бизнеса;
3. Сформулировать факторы управления стоимостью бизнеса;

4. С учетом финансового состояния бизнеса определить базовую стратегию и предложить стратегию управления имуществом (с перечнем мероприятий по управлению имуществом);
5. Определить тип базовой стратегии конкуренции (по М.Портеру) и сформулировать мероприятия по управлению имуществом в рамках выбранной стратегии.
6. Разработать рекомендации по управлению имуществом бизнеса в целях повышения стоимости бизнеса.

(Также задания можно и выполнить на примере предприятия, на котором студент проходил производственную практику и/или работает)

### Задача 1.

Фирме нужно накопить 2 млн. руб., чтобы через 10 лет приобрести здание под офис. Наиболее безопасным способом накопления является приобретение безрисковых государственных ценных бумаг, дающих общий доход по ставке 8% при полугодовом начислении процентов. Каким должен быть первоначальный вклад фирмы?

### Задача 2.

Определите стоимость свободного офиса в торговом центре. Инвентаризационная стоимость 1 м<sup>2</sup> строения, рассчитанная БТИ в целях налогообложения, составляет 18 тыс. руб. Офис из нескольких помещений. Площадь 158 м<sup>2</sup>. Потребительские качества офиса характеризуются следующими коэффициентами: этаж третий, т.е. между первым и последним 0,47 высота помещения 2,75 м 0,66 все комнаты изолированные 2,45 площадь подсобных помещений 16 м<sup>2</sup> 0,45 санузел раздельный 0,40 лоджия 0,45 лифт 0,45 мусоропровод 0,25 душ, горячее водоснабжение 0,40 ориентация окон: юго-восток 0,09 отдаленность от метро 4 остановки.

### Задача 3.

Оцените стоимость гостиничного комплекса исходя из стоимости за комнату, за единицу и на основе валового рентного мультипликатора. Дайте конечную оценку и кратко обоснуйте свой вывод используя данные таблицы 1.

Таблица 1

#### Данные по сопоставимым продажам

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3
Цена, тыс. р.	?	80000	86000	66000
Комнаты	135	165	170	125
Единицы	44	50	49	40
Бассейн	есть	нет	есть	нет
Валовой доход	15000	16000	16800	13600

### Задача 4.

Определить стоимость офиса затратным методом, если известно: стоимость земельного участка под офисом – 120 000 руб.; полная стоимость воспроизводства здания офиса – 130 000 руб.; устранимый физический износ – 12%, неустраняемый физический износ – 6%; устранимый функциональный износ здания – 4%.

### **Задача 5.**

Определите стоимость объекта недвижимости, приносящей доход, методом затрат. Ставка земельного налога – 3,5 руб./м<sup>2</sup>. Площадь земельного участка – 2 000 000 м<sup>2</sup>. Косвенные издержки (эксплуатация здания, реклама и пр.) составляют 16% от стоимости строительства главного сооружения. Норма прибыли на вложенный капитал – 25%. Износ сооружения – 2%. Стоимость вспомогательных сооружений – 10 млн. руб. Износ вспомогательных сооружений – 2%. Стоимость строительства главного сооружения – 100 млн. руб.

### **Задача 6.**

Рассчитать годовую сумму арендной платы.

Предприятие сдается в аренду. Среднегодовая стоимость основных фондов – 100 млн. руб., в том числе стоимость земельного участка – 30 млн. руб., средняя стоимость оборотных средств – 50 млн. руб. Средняя норма амортизационных отчислений по основным фондам – 7,2%. Арендный процент взимается из расчета 25% от стоимости производственных фондов. По договору аренды в арендную плату включается 80% амортизационных отчислений.

### **Задача 7.**

Рассчитать стоимость земельного участка методом развития. Исходные данные: инвестор планирует купить земельный участок размером 1 гектар, разбить его на 4 индивидуальных участка, построить на них производственное здание и продать, получив прибыль. Стоимость продажи одного индивидуального участка – 20 тыс. руб. Издержки на освоение земельного участка – 70 тыс. руб. В месяц планируется продавать по одному индивидуальному участку. Ставка дисконта – 12%.

### **Задача 8.**

Рассчитать текущую стоимость каждого из приведенных ниже денежных поступлений от приносящей доход недвижимости, если коэффициент дисконтирования на рынке равен 12%:

- а) 5 млн. руб., получаемые ежегодно.
- б) 30 млн. руб., получаемые через 5 лет.
- в) 200 т.р. получаемые ежемесячно в течении 8 лет.

### **Задача 9.**

Необходимо принять решение, модернизировать ли существующее офисное здание, вложив в него 500 тыс. руб., или при тех же затратах перепрофилировать его в оптово- торговый центр. При этом ежегодный доход от офисного здания ожидается в размере 25 тыс. руб., а от оптово-торгового центра – 100 тыс. руб. Коэффициент капитализации на рынке – 13%.

Для принятия решения необходимо рассчитать прибыль и коэффициенты капитализации по двум проектам.

### **Задача 10.**

Имеются следующие данные о денежных потоках:

1. год прогнозного периода составил 500 ден.ед.;
  2. год прогнозного периода составил 1200 ден.ед.;
  3. год прогнозного периода составил 2400 ден.ед.;
- Ставка дисконтирования составляет 17%.

Рассчитать текущую стоимость денежного потока.

### **Задача 11.**

Чистая прибыль компании, работающей в сфере услуг, составляет 800 ден. ед., ставка дисконтирования 39%, долгосрочные темпы роста прибыли 19%. Оцените стоимость компании.



**Задача 12.**

Ежегодный объем продаж компании, работающей в сфере услуг, составляет 15000 ден. ед. Чистая прибыль 800 ден. ед., ставка дисконтирования 39%, долгосрочные темпы роста прибыли 19%. Оцените стоимость компании.

**Задача 13.**

Оценочная стоимость активов бизнеса составляет 22 000 руб. Для его ликвидации потребуется полтора года. Затраты на ликвидацию составляют 25% стоимости активов. Какова текущая стоимость выручки от продажи при ставке дисконта 18%?

**Задача 14.**

Проведите оценку стоимости чистых активов предприятия при допущении о его ликвидации, используя следующие данные табл.:

**Данные для оценки стоимости чистых активов**

Показатель	Нескорректированные данные, долл.	Корректировки, %	Скорректированные данные, долл.
<b>Актив</b>			
Основные средства	2 000	+ 50	
Запасы	230	- 30	
Дебиторская задолженность	500	- 40	
Денежные средства	400	- 0	
<b>Пассив</b>			
Долгосрочные обязательства	1 500	- 0	
Краткосрочные обязательства	400	- 0	

**Задача 15.**

Оценивается предприятие с данными по балансу, представленными в табл. Определите рыночную стоимость предприятия методом стоимости чистых активов.

Данные по балансу для оценки предприятия

Показатель	Нескорректированные данные, долл.	Корректировки, %	Скорректированные данные, долл.
<b>Актив</b>			
Основные средства	6 000	+ 30	
Запасы	2 000	- 10	
Дебиторская задолженность	1 000	- 20	
Денежные средства	500	0	
<b>Всего</b>	<b>9 500</b>		
<b>Пассив</b>			
Долгосрочные обязательства	6 000	0	
Собственный капитал	3 500		
<b>Всего</b>	<b>9 500</b>		

**Задача 16.**

Оцениваемый объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход в 14000

руб. ежегодно в течение восьми лет. Предположительно через восемь лет объект будет продан за 800000 руб. Какова текущая стоимость оцениваемого объекта при рыночной ставке дохода 12%?

#### **Задача 17.**

Оцениваемый объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход в 12000 руб. в течение следующих пяти лет. Предположительно через пять лет объект будет продан за 120000 руб. Какова текущая стоимость оцениваемого объекта при рыночной ставке дохода 8%?

#### **Задача 18.**

Предположим, что рыночная стоимость активов предприятия оценивается в 40 000 руб., нормализованная чистая прибыль 8 000 руб. Средний доход на активы равен 15%. Ставка капитализации 20%. Необходимо оценить стоимость гудвилла.

#### **Задача 19.**

Предположим, что выпущены облигации с трехлетним сроком погашения. По этим облигациям выплачивается ежегодный доход в 150 руб., стоимость погашения равна 2 000 руб. Какова будет рыночная цена этих облигаций в момент выпуска, если ставка дисконта 7%?

#### **Задача 20.**

Необходимо определить текущую стоимость облигации с оставшимся сроком до погашения 6 лет, с номинальной стоимостью 100 000 руб., приносящей 6% купонный доход при требуемом уровне доходности 10%.

#### **Задача 21.**

Требуется оценить объект недвижимости с потенциальным валовым доходом в 10 000 руб. В банке данных имеются сведения о недавно проданных аналогах, приведенные в табл.

**Сведения о проданных аналогах**

Аналог	Цена продажи	ПВД
А	82 000	16 500
В	97 000	17 500
С	63 000	13 500

#### **Задача 22.**

Определите текущую стоимость облигации нарицательной стоимостью 200 000 руб., купонной ставкой 15% годовых и сроком погашения через пять лет, если рыночная норма дохода 12%. Процент по облигации выплачивается дважды в год.

#### **Задача 23.**

Нужно рассчитать текущую цену акции при условии, что последние фактические дивиденды, выплаченные компанией, составили 10 руб. Ожидаемые ежегодные темпы роста дивидендов составляют 13% на протяжении 10 лет, а по истечении 10 лет и до бесконечности - 10%. Требуемая норма дохода по акциям компании равна 16%.

#### **Задача 24.**

Ниже приводятся некоторые показатели деятельности ОАО «Эллипс». Рассчитайте для ОАО «Эллипс» мультипликатор «Цена / Прибыль», «Цена / Денежный поток для собственного капитала».

Показатель	Значение (денежных единиц)
Рыночная цена 1 акции	5
Количество акций в обращении	10 000 штук
Выручка от реализации	100 000
Затраты	82 000
в том числе амортизация	15 000
Сумма уплаченных процентов	10 000
Ставка налога на прибыль	24%

#### Задача 25.

Оцениваемая компания - ОАО «Антей» - имеет следующие показатели:

Показатель	Значение (денежных единиц)
Количество акций в обращении	30 000 штук
Выручка от реализации	400 000
Затраты	200 000
в том числе амортизация	100 000
Сумма уплаченных процентов	100 000
Ставка налога на прибыль	30%

Акции ОАО «Антей» не торгуются на организованном рынке. Аналогом ОАО «Антей» является ОАО «Эллипс». Определите стоимость 1 акции ОАО «Антей» сравнительным подходом, используя мультипликатор «Цена / Прибыль», «Цена / Денежный поток для собственного капитала». Какой из них более уместен для использования в данных условиях

#### Задача 26.

Оценивается ОАО «Вавилон» - дочерняя компания холдинга «Альфа». Профиль деятельности компании - полиграфические услуги. Промышленное оборудование, используемое в процессе производства, принадлежит компании, куплено недавно. В процессе работы оценщиком выявлены аналоги ОАО «Вавилон» - два полиграфических бизнеса, которые были недавно проданы. Сравнение осуществлялось основными сравнительными мультипликаторам на основе данных публичной отчетности. Холдинг «Альфа» намеревается внести 100% акций ОАО «Вавилон» в уставный капитал нового бизнеса - совместный проект с холдингом «Бета». Оценка производится для определения рыночной стоимости имущества, подлежащего внесению в уставный капитал. Известно, что управлением ОАО «Вавилон» будет заниматься холдинг «Бета», его планы деятельности оценщику неизвестны.

В процессе оценки были получены следующие результаты:

Метод капитализации дохода - 25 000 000 рублей

Метод чистых активов - 34 000 000 рублей

Метод сделок - 30 000 000 рублей.

Проведите согласование полученных оценщиком результатах.

#### Задача 27.

Оценивается пакет акций ОАО «Витязь», размер пакета 40%. Вторым акционером ОАО «Витязь» является держатель 60% акций, недружественно настроенный по отношению к владельцу 40%. Стоимость бизнеса ОАО «Витязь» (стоимость 100% акций), оцененная методом дисконтированных денежных потоков, составила 1 000 000 руб.

Стоимость бизнеса ОАО «Витязь» (стоимость 100% акций), оцененная методом чистых активов, составила 1 200 000 руб. Стоимость 1 акции ОАО «Витязь», рассчитанная методом рынка капитала, составила 3 руб., количество акций в обращении 220 000. Поскольку

подробная информация о деятельности ОАО «Витязь» была не доступна оценщику (оценку заказывал не контрольный акционер), веса подходам были присвоены так: доходный - 0,3, затратный - 0,3, сравнительный - 0,4. Определите итоговое значение стоимости 40% акций ОАО «Витязь».