

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Кудрявцев М.Г. ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

Должность: Проректор по образовательной деятельности МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дата подписания: 2024.03.28 «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА

Уникальный программный ключ:

790a1a8df2525774421adc1fc96453f0e902bfb0

**ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**

**(Университет Вернадского)**

Кафедра Экономики и финансов

Принято Ученым советом  
Университета Вернадского  
«28» марта 2024 г. протокол № 9



## Рабочая программа дисциплины

### Оценка и управление стоимостью предприятия

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль) программы Бухгалтерский учет, анализ и аудит

Квалификация бакалавр

Форма обучения очно-заочная

Балашиха, 2024г.

Рабочая программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика

Рабочая программа дисциплины разработана доцентом кафедры Экономики и финансов Макеевой Татьяной Юрьевной

Рецензент: д.э.н., профессор кафедры Экономики и финансов Степаненко Е.И.

**1 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в ОПОП ВО индикаторами достижения компетенций**  
**1.1 Перечень компетенций, формируемых учебной дисциплиной**

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции
<b>Профессиональная компетенция</b>	
<b>ПК-4</b> Способен проводить финансовый анализ, бюджетирование и управление денежными потоками	<b>Знать:</b> демонстрирует знания отечественного и зарубежного опыта, законодательства в сфере финансового анализа, бюджетирования и управление денежными потоками
	<b>Уметь:</b> осуществлять планирование программ и сроков проведения финансового анализа экономического субъекта, формирует аналитические отчеты и предоставляет их заинтересованным пользователям.
	<b>Владеть:</b> владеет организацией работы по финансовому анализу экономического субъекта; планированием работ по анализу финансового состояния экономического субъекта; организацией бюджетирования и управления денежными потоками в экономическом субъекте.

**2. Цели и задачи освоения учебной дисциплины, место дисциплины в структуре ОПОП ВО**

Дисциплина Б1.В.01.ДВ.01.01 «Оценка и управление стоимостью предприятия» относится к дисциплинам, формируемым участниками образовательных отношений основной профессиональной образовательной программы высшего образования 38.03.01 Экономика, профиль «Бухгалтерский учет, анализ и аудит», относится к дисциплинам по выбору 2 (ДВ.2). Соответствует требованиям ФГОС.

**Цель** изучения дисциплины - изучение теоретических, методических подходов к оценке и управлению стоимостью предприятия для решения следующих задач: производственных, определения базы налогообложения, инвестирования, приватизации, реструктуризации, залога, аренды, покупки, продажи.

**Задачи:**

- овладеть базовыми понятиями в системе основных категорий оценочной деятельности;
- изучить нормативно-правовую базу проведения оценки стоимости предприятий;
- изучить существующие методические подходы и методы оценки стоимости предприятий
- приобретение необходимых навыков расчета стоимости предприятий (организаций) и отдельных групп активов

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

Вид учебной работы	4 курс/8семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	
<b>часов</b>	<b>144</b>
<b>Аудиторная (контактная) работа, часов</b>	<b>24,25</b>
в т.ч. занятия лекционного типа	8
занятия семинарского типа	16
промежуточная аттестация	0,25
<b>Самостоятельная работа обучающихся, часов</b>	<b>115,75</b>

в т.ч. контрольная работа	24,3
<b>Контроль</b>	<b>4</b>
Вид промежуточной аттестации	Зачет

#### 4. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

##### 4.1 Перечень разделов дисциплины с указанием трудоемкости аудиторной (контактной) и самостоятельной работы, видов контролей и перечня компетенций

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Наименование оценочного средства	Код ИДК
	всего	в том числе			
		аудиторной (контактной) работы	самостоятельной работы		
<b>Раздел 1. Теоретические основы оценочной деятельности</b>	<b>50</b>	<b>8</b>	<b>40</b>	Практическое задание, доклад	ПК-4
1.1. Понятие оценочной деятельности, цели и виды оценки.	20	4	10		
1.2. Организация и регулирование оценочной деятельности в РФ.	15	2	15		
1.3. Формирование информационной базы для оценки стоимости предприятия.	15	2	15		
<b>Раздел 2. Подходы к оценке стоимости предприятия</b>	<b>50</b>	<b>8</b>	<b>40</b>	Практическое задание, доклад	ПК-4
2.1. Доходный подход	20	4	10		
2.2. Затратный подход	15	5	15		
2.3. Сравнительный подход	15	5	15		
<b>Раздел 3. Особенности оценки отдельных активов предприятия</b>	<b>43,7</b>	<b>8</b>	<b>30,7</b>	Практическое задание, доклад	ПК-4
3.1. Оценка стоимости материальных и нематериальных активов предприятия	23	4	15		
3.2. Оценка инвестиций предприятия	20,7	4	15,7		
<b>Итого за семестр</b>	<b>143,7</b>	<b>24</b>	<b>110,7</b>		
<b>Промежуточная аттестация</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>9</b>	<b>Итоговое тестирование</b>	
<b>ИТОГО по дисциплине</b>	<b>144</b>	<b>24,25</b>	<b>115,75</b>		

#### 4.2 Содержание дисциплины по разделам и темам

##### Раздел 1. Теоретические основы оценочной деятельности

**Цель:** формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся оценочной деятельности.

**Задачи:**

— усвоение базовых понятий в системе основных категорий оценочной деятельности

— усвоение основ функционирования оценки стоимости, знание истории возникновения, сущности, нормативно-правового регулирования оценочной деятельности

— усвоение основных функций участников оценочной деятельности, их взаимодействие;

### **Перечень учебных элементов раздела:**

#### **1.1. Понятие оценочной деятельности, цели и виды оценки.**

Понятие и сущность оценочной деятельности. Необходимость управления стоимостью компании. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Предприятие как юридическое лицо и как хозяйствующий субъект. Цели оценки. Виды стоимости. Принципы стоимости предприятия оценки стоимости предприятия. Этапы процесса оценки. Общая характеристика подходов и методов оценки стоимости предприятия.

#### **1.2. Организация и регулирование оценочной деятельности в РФ**

История развития оценочной деятельности. Регулирование оценочной деятельности в РФ. Нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность. Обязательность проведения оценки. Договорные отношения в оценочной деятельности. Договор об оценке и его основные разделы. Саморегулирование оценочной деятельности.

#### **1.3. Формирование информационной базы для оценки стоимости предприятия**

Внешняя информация: анализ макроэкономических факторов (инфляционного, валютного, процентного, политического, странового) и микроэкономических факторов (конкуренты, поставщики, партнеры). Внутренняя информация. Подготовка финансовой документации для оценки. Информационная корректировка отчетности. Нормализация бухгалтерской отчетности. Трансформация бухгалтерской отчетности. Вычисление относительных показателей. Отчет об оценке стоимости предприятия, его задачи, структура и содержание.

### **Раздел 2. Подходы к оценке стоимости предприятия**

**Цель:** формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся о подходах к оценке стоимости предприятия.

**Задачи:**

- обосновать ставку дисконтирования и ставку капитализации при использовании доходного метода;
- оценить ущерб, причиненный имуществу организации, при совершении правонарушений;
- провести согласование результатов оценки, полученных различными подходами и методами;

### **Перечень учебных элементов раздела:**

#### **2.1. Доходный подход**

Метод дисконтированных денежных потоков. Теория и практика использования функций сложного процента и ее допущения: понятия денежного потока, обычный денежный поток и аннуитет, виды аннуитетов, понятие периода. Функции сложного процента. Выбор модели денежного потока. Определение длительности прогнозного периода. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации, расходов и инвестиций. Расчет величины денежного потока для каждого года, прогнозируемого периода. Определение ставки дисконтирования. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период (модель Гордона) и ее дисконтирование. Внесение итоговых поправок.

Метод капитализации доходов (прибыли). Основные этапы метода: анализ финансовой отчетности, выбор величины прибыли, которая будет капитализирована,

расчет ставки капитализации, определение предварительной величины стоимости, проведение поправок на контрольный и неконтрольный характер оцениваемой доли, а также на недостаток ликвидности (если они необходимы).

## **2.2. Затратный подход**

Общая характеристика подхода. Базовая формула затратного подхода и ее интерпретация. Метод чистых активов и его этапы. Метод ликвидационной стоимости и его основное содержание. Проведение соответствующих корректировок баланса. Оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса. Определение текущей стоимости обязательств.

## **2.3. Сравнительный подход**

Общая характеристика подхода, его преимущества и недостатки. Метод компании – аналога (рынка капиталов) и этапы его осуществления. Характеристика ценовых мультипликаторов. Метод продаж (сделок). Порядок определения поправок по их видам. Метод отраслевых коэффициентов (отраслевых соотношений). Формирование итоговой величины стоимости.

# **Раздел 3. Оценка стоимости материальных и нематериальных активов предприятия**

**Цель:** формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся об особенностях оценки стоимости материальных и нематериальных активов предприятия.

## **Задачи:**

- изучить особенности оценки отдельных активов предприятия;
- дать представление об основах оценки инвестиций предприятия инвестирования.

## **Перечень учебных элементов раздела:**

### **3.1. Особенности оценки отдельных активов предприятия**

Оценка стоимости материальных и нематериальных активов предприятия. Оценка недвижимости, машин и оборудования. Информационное обеспечение оценки недвижимости. Классификация недвижимости. Понятие земельного участка и его правового режима. Применение подходов к оценке с учетом специфики недвижимости. Классификация машин и оборудования, применение подходов к оценке с учетом специфики данных объектов. Нематериальные активы. Гудвилл. Объекты интеллектуальной собственности. Цели оценки интеллектуальной собственности. Применение подходов к оценке нематериальных активов, с учетом их специфики.

### **3.2 Оценка инвестиций предприятия**

Оценка инвестиционных проектов. Расчет основных показателей эффективности проекта. Оценка финансовых инвестиций (акций, облигаций, производных финансовых инструментов). Оценка контрольного и миноритарного (неконтрольного) пакетов акций. Подход «сверху – вниз». Подход - «горизонтальный». Подход – «снизу – вверх». Премия за контроль, скидка на миноритарный характер пакета акций и скидка на недостаточную ликвидность пакета.

## **5. Оценочные материалы по дисциплине**

Оценочные материалы по дисциплине представлены в виде фонда оценочных средств.

## **6. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины**

### **6.1 Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине**

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц, режим доступа
1	Методические указания по изучению дисциплины

### 6.2 Перечень учебных изданий, необходимых для освоения дисциплины \*

Печатные учебные издания в библиотечном фонде

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц	Количество экземпляров в библиотеке
1.	Чеботарев, Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. для вузов /Н.Ф.Чеботарев. - 2-е изд. - М.: Дашков и К,2012. -256 с.	5
2.	Финансы и кредит: учебник / под ред. О.В. Соколовой. – М.: Магистр : ИНФРА-М, 2011. – 911 с.	12

Электронные учебные издания в электронно-библиотечных системах (ЭБС)

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц	Ссылка на учебное издание в ЭБС
1.	Жигалова В. Н. Ж 681 Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие / В. Н. Жигалова. — Томск: Эль Контент, 2013. — 216 с.	<a href="https://edu.tusur.ru/publications/3828/download">https://edu.tusur.ru/publications/3828/download</a>
2.	Асаул А. Н. Оценка организации (предприятия, бизнеса): учебник / под ред. А. Н. Асаула. — Москва: Проспект, 2016. — 384 с.	<a href="http://lib.tau-edu.kz/wp-content/uploads/2022/05/%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%B1%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%B0.pdf">http://lib.tau-edu.kz/wp-content/uploads/2022/05/%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%B1%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%B0.pdf</a>
3.	Финансовый анализ: учеб. пособие / Н.С. Пионткевич, Е.Г. Шатковская, Ю.А. Долгих и др.; под общ. ред. Н.С. Пионткевич. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2022. – 190 с.	<a href="http://fdok.usue.ru/images/img/prepod/%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9D%D0%A1%D0%9E%D0%92%D0%AB%D0%99%20%D0%90%D0%9D%D0%90%D0%9B%D0%98%D0%97%20-%D0%90-1b_compressed.pdf">http://fdok.usue.ru/images/img/prepod/%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9D%D0%A1%D0%9E%D0%92%D0%AB%D0%99%20%D0%90%D0%9D%D0%90%D0%9B%D0%98%D0%97%20-%D0%90-1b_compressed.pdf</a>

### 6.3 Перечень электронных образовательных ресурсов

№ п/п	Электронный образовательный ресурс	Доступ в ЭОР (сеть Интернет, локальная сеть, авторизованный/свободный доступ)
1	Российская национальная библиотека [Электронный ресурс]	<a href="http://nlr.ru/lawcenter_rnb">http://nlr.ru/lawcenter_rnb</a>
2	Рос Кодекс. Кодексы и Законы РФ [Электронный ресурс]	<a href="http://www.roskodeks.ru/">http://www.roskodeks.ru/</a>
3	Всероссийская гражданская сеть	<a href="http://www.vestnikcivitas.ru/">http://www.vestnikcivitas.ru/</a>

### 6.4 Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы и лицензионное программное обеспечение

Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы, цифровые электронные библиотеки и другие электронные образовательные ресурсы

1. Договор о подключении к Национальной электронной библиотеке и предоставлении доступа к объектам Национальной электронной библиотеки №101/НЭБ/0502-п от 26.02.2020 5 лет с пролонгацией
2. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 27.04.2016 бессрочно
3. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 02.03.2020 бессрочно
4. Информационно-справочная система «Гарант» – URL: <https://www.garant.ru/> Информационно-справочная система Лицензионный договор № 261709/ОП-2 от 25.06.2021
5. «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/> свободный доступ
6. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgazu.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных № 2014620472 от 21.03.2014).

**Доступ к электронной информационно-образовательной среде, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»**

1. Система дистанционного обучения Moodle [www.portfolio.rgazu.ru](http://www.portfolio.rgazu.ru) (свободно распространяемое)
2. Право использования программ для ЭВМ Mirapolis HCM в составе функциональных блоков и модулей: Виртуальная комната. Стандартная лицензия до 1000 пользователей на 1 месяц (Лицензионный договор № 77/03/22 – К от 25 апреля 2022)
3. Инновационная система тестирования – программное обеспечение на платформе 1С (Договор № К/06/03 от 13.06.2017)
4. Образовательный интернет – портал Российского государственного аграрного заочного университета (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл № ФС77-51402 от 19.10.2012).

**Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение**

1. OpenOffice – свободный пакет офисных приложений (свободно распространяемое)
2. linuxmint.com <https://linuxmint.com/> (свободно распространяемое)
3. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgazu.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014)
4. Официальная страница ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный заочный университет» <https://vk.com/rgazuru> (свободно распространяемое)
5. Портал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный аграрный заочный университет» (свободно распространяемое) <https://zen.yandex.ru/id/5fd0b44cc8ed19418871dc31>
6. Антивирусное программное обеспечение Dr. WEB Desktop Security Suite (Сублицензионный договор №13740 на передачу неисключительных прав на программы для ЭВМ от 01.07.2021).

**6.5 Перечень учебных аудиторий, оборудования и технических средств обучения**

Предназначение помещения (аудитории)	Наименование корпуса, № помещения (аудитории)	Перечень оборудования (в т.ч. виртуальные аналоги) и технических средств обучения*
--------------------------------------	---	--



Для занятий лекционного типа	Учебно-административный корпус № 129	Специализированная мебель, доска меловая, мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный
Для занятий семинарского типа, групповых консультаций, промежуточной аттестации	Учебно-административный корпус № 342	Специализированная мебель, доска маркерная, экран напольный
Для самостоятельной работы	Учебно-административный корпус читальный зал библиотеки	Персональные компьютеры в сборке с выходом в интернет.
	Учебно-административный корпус Каб. 105. Учебная аудитория для учебных занятий обучающихся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ.	Специализированная мебель. Автоматизированное рабочее место для инвалидов-колясочников с коррекционной техникой и индукционной системой ЭлСис 290; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей со стационарным видеоувеличителем ЭлСис 29 ON; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с портативным видеоувеличителем ЭлСис 207 CF; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с читающей машиной ЭлСис 207 CN; Аппаратный комплекс с функцией видеоувеличения и чтения для слабовидящих и незрячих пользователей ЭлСис 207 OS.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**  
(Университет Вернадского)

**Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной  
аттестации обучающихся по дисциплине  
«Оценка и управление стоимостью предприятия (организаций)»**

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Направленность (профиль) программы Бухгалтерский учет, анализ и аудит

Квалификация бакалавр

Форма обучения очно-заочная

Балашиха 2024г.

## 1 Описание показателей и критериев оценивания планируемых результатов обучения по учебной дисциплине

Код и наименование компетенции	Уровень освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование оценочного средства
<b>ПК-4</b> Способен проводить финансовый анализ, бюджетирование и управление денежными потоками	Пороговый (удовлетворительно)	<p><b>Знает:</b> отечественный и зарубежный опыта, законодательства в сфере финансового анализа, бюджетирования и управление денежными потоками</p> <p><b>Умеет:</b> осуществлять планирование программ и сроков проведения финансового анализа экономического субъекта, формирует аналитические отчеты и предоставляет их заинтересованным пользователям.</p> <p><b>Владеет:</b> организацией работы по финансовому анализу экономического субъекта; планированием работ по анализу финансового состояния экономического субъекта; организацией бюджетирования и управления денежными потоками в экономическом субъекте.</p>	Практическое задание, доклад
	Продвинутый (хорошо)	<p><b>Знает твердо:</b> отечественный и зарубежный опыта, законодательства в сфере финансового анализа, бюджетирования и управление денежными потоками.</p> <p><b>Умеет уверенно:</b> осуществлять планирование программ и сроков проведения финансового анализа экономического субъекта, формирует аналитические отчеты и предоставляет их заинтересованным пользователям.</p> <p><b>Владеет уверенно:</b> организацией работы по финансовому анализу экономического субъекта; планированием работ по анализу финансового состояния экономического субъекта; организацией бюджетирования и управления денежными потоками в экономическом субъекте.</p>	
	Высокий (отлично)	<p><b>Имеет сформировавшееся систематические знания:</b> отечественный и зарубежный опыта, законодательства в сфере финансового анализа, бюджетирования и управление денежными потоками</p> <p><b>Имеет сформировавшееся систематическое умение:</b> осуществлять планирование программ и сроков проведения финансового анализа экономического субъекта, формирует аналитические отчеты и предоставляет их заинтересованным пользователям.</p> <p><b>Показал сформировавшееся систематическое владение:</b> организацией работы по финансовому анализу экономического субъекта; планированием работ по анализу финансового состояния экономического субъекта; организацией бюджетирования и управления денежными потоками в экономическом субъекте.</p>	

## 2 Описание шкал оценивания

### 2.1 Шкала оценивания на этапе текущего контроля

Форма текущего контроля	Отсутствие усвоения (ниже порогового)*	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение практического задания	не выполнено или все задания решены неправильно	Решено более 50% задания, но менее 70%	Решено более 70% задания, но есть ошибки	все задания решены без ошибок
Доклад	Менее 51%	51-79%	80-90%	91% и более

\* Студенты, показавшие уровень усвоения ниже порогового, не допускаются к промежуточной аттестации по дисциплине.

## **2.2 Шкала оценивания на этапе промежуточной аттестации (зачет и экзамен в виде итогового теста, курсовая работа)**

Форма промежуточной аттестации	Отсутствие усвоения (ниже порогового)	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение итоговых тестов (не менее 15 вопросов на вариант)	Менее 51%	51-79%	80-90%	91% и более

**3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ**

**КОМПЛЕКТ ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине**

**Раздел 1. Теоретические основы оценочной деятельности**

Задача № 1. Чистый операционный доход составляет 500 тыс. д.е., при этом стоимость земли составляет 20% от стоимости недвижимости. Ставка капитализации для земли составляет 25%, зданий 20%. Требуется определить общую ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости.

Задача № 2. Определить стоимость недвижимости и норму дохода при покупке доходной недвижимости (по модели оценки капитальных активов). Известно, что доходность государственных облигаций составляет 10%, среднерыночная доходность на фондовом рынке – 25%, уровень систематического риска – 2,5, дополнительная премия за закрытость компании – 5%, за инвестиции в малый бизнес – 8%. Норма возврата капитала – 10%, чистый операционный доход составляет 800 тыс.д.е.

Задача № 3. В качестве ставки дисконтирования, применяемой для оценки недвижимости, используется показатель средневзвешенной стоимости капитала (WACC). Известно, что компания выпустила 3 млн. обычных акций, 500 тыс. привилегированных акций с доходностью 8% и с номиналом 120 руб. и 300 тыс. облигаций с доходностью 12 % и номиналом 1000 руб. Обычные акции продаются по цене 50 руб. за штуку и имеют коэффициент бета -1,5. Рыночная надбавка за риск- 5%, доходность государственных облигаций – 8%. Налоговая ставка – 30%. Определите ставку дисконтирования (WACC).

Задача № 4. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды бизнес-центра площадью 50 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 450 у.е./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости офисов арендаторами в 85%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 500 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,5 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 15%.

Задача № 5. Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1200 кв. м; здание построено 7 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 60 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 300 у.е./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса 20%, удельные затраты на строительство подобного нового здания 850 у.е./кв.м. Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, на котором расположено здание.

**ТЕМЫ ДОКЛАДОВ по дисциплине**

**Раздел 1 Теоретические основы оценочной деятельности**

1. Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации, ее цель и задачи.
2. Государственное регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации
3. Объекты и субъекты стоимостной оценки имущества. Права и обязанности оценщика на рынке оценочных услуг.
4. Понятие и значение, цели оценки стоимости предприятий.
5. Информационная база оценки, ее состав и структура.

## **КОМПЛЕКТ ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине**

### **Раздел 2. Подходы к оценке стоимости предприятия**

**Задача № 1.** Требуется оценить стоимость 7%-ного пакета акций закрытого акционерного общества, акции которого в результате их инициативных продаж его акционерами появились на рынке и фактически уже предлагаются на нем к перепродаже. Обоснованная рыночная стоимость компании, определенная методом дисконтированного денежного потока, составляет 80 млн. руб. Известно, что скидка за недостаток контроля – составляет 20%, премия за приобретаемый контроль – 35%, скидка за недостаток ликвидности – 25%, скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке – 10%.

**Задача № 2.** Требуется оценить стоимость 80%-ного пакета акций закрытого акционерного общества. Обоснованная рыночная стоимость компании, определенная методом рынка капитала, составляет 90 млн. руб. Известно, что скидка за недостаток контроля – составляет 25%, премия за приобретаемый контроль – 45%, скидка за недостаток ликвидности – 20%, скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке – 15%.

**Задача № 3.** Инвестор планирует получить 20%-й доход на свои инвестиции. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, составляющий 60% стоимости объекта недвижимости при ставке 17% годовых. В течение 4 лет должна быть погашена основная сумма долга и проценты по ипотечному кредиту. Требуется определить ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости при условии, что чистый операционный доход от него составляет 550 тыс. д.е.

**Задача № 4.** Ожидаемый денежный поток предприятия в 1 год - 450 000 у.е., 2 год - 550 000 у.е 3 год - 750 000 у.е. Далее прогнозируется ежегодный рост 7%. Ставка дисконтирования - 10%. Определить текущую стоимость предприятия.

**Задача № 5.** Выдан ипотечный кредит в размере 50 000 у.е. на 5 лет по ставке 18%. Рассчитать размер ежегодной платы за кредит при равномерно - аннуитетном способе погашения (метод Инвуда) и равномерно-остаточной способе (метод Ринга). Составить план погашения кредита, определить сумму переплаты и выбрать более предпочтительный для заемщика способ.

### **ТЕМЫ ДОКЛАДОВ по дисциплине**

#### **Раздел 2. Подходы к оценке стоимости предприятия**

1. Этапы процесса оценки бизнеса.
2. История возникновения оценочной деятельности в Российской Федерации.
3. Виды организаций занимающихся оценочной деятельностью.
4. Нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность.
5. Информационная корректировка отчетности: нормализация и трансформация бухгалтерской отчетности.

## **КОМПЛЕКТ ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине**

### **Раздел 3 Особенности оценки отдельных активов предприятия**

**Задача № 1.** Стоимость объекта недвижимости, оцененная доходным подходом составляет 5850 тыс. у.е., затратным – 5050 тыс. у.е., сравнительным – 5300 тыс. у.е. Определить итоговую стоимость объекта, если известно, что данный рынок недвижимости активный, есть актуальные данные об аналогичных продажах, объект относится к доходной недвижимости, есть достоверные данные о доходах, износ здания высокий. Веса для итоговой оценки определить самостоятельно, исходя из имеющейся информации.

**Задача № 2.** Период прогноза 5 лет. Чистый денежный поток предприятия на конец 5-го года предполагается 100 000 у.е. Ожидается, что он будет расти каждый год с

постоянной скоростью  $g=10\%$ . Ставка дисконтирования -  $15\%$ . Определить текущее значение остаточной стоимости предприятия.

**Задача № 3.** Предприниматель имеет в наличии 500 тыс. д.е. свободных средств. Требуется определить, какое вложение указанной суммы обеспечит большую прибыль: а) покупка небольшого домика в деревне за 500 тыс. д.е. с последующей сдачей его в аренду дачникам из расчета 50 тыс. д.е. за сезон и продажей его по истечению 3-летнего периода. Транзакционные издержки 30 тыс. рублей. Темпы роста цен на недвижимость  $3\%$  в год. б) традиционное вложение 500 тыс. д.е. в коммерческий банк под  $12\%$  годовых, проценты начисляются ежемесячно.

### **ТЕМЫ ДОКЛАДОВ по дисциплине**

#### **Раздел 3. Особенности оценки отдельных активов предприятия**

1. Особенности оценки стоимости предприятия в целях инвестирования.
2. Особенности оценки стоимости предприятия в целях налогообложения.
3. Особенности оценки стоимости предприятий в целях реструктуризации.
4. Оценка бизнеса в целях антикризисного управления предприятием.
5. Правовой режим земельного участка, определение рыночной стоимости земельных участков.

### **ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ КОМПЛЕКТ ТЕСТОВ для промежуточной аттестации (зачет) по дисциплине**

Зачет проводится в виде итогового теста. Для выполнения теста отводится 60 минут.

#### **Примерные задания итогового теста**

**1. В процесс оценки стоимости имущества организации входит:**

- а) согласование полученных результатов с заказчиком;
- б) принятие решения оценщиком без согласования результатов с заказчиком;
- в) принятие решений оценщиком о стоимости с учетом пожеланий заказчика.

**2. Какие показатели относятся к внешней информации?**

- а) макроэкономические (инфляция, процентная ставка за кредит, господдержка);
- б) стоимость активов предприятия;
- в) финансово-хозяйственной деятельности.

**3. Какой методический подход используют для определения стоимости имущества для целей налогообложения?**

- а) доходный;
- б) затратный;
- в) сравнительный.

**4. Какой метод оценки основывается на прогнозировании ожидаемых доходов?**

- а) затратный;
- б) доходный;
- в) сравнительный.

**5. Сущность метода капитализации доходов определяется формулой:**

- а) стоимость = чист.приб. : ставку капитализации;
- б) стоимость = выручка : ставку капитализации;

**6. При каком подходе используется метод капитализации?**

- а) затратном;
- б) доходном;
- в) сравнительном.

**7. Оценка дебиторской задолженности необходима при использовании:**

- а) метода чистых активов;
- б) метода капитализации;

в) метода дисконтирования денежного потока.

**8. Баланс предприятия используется как информационная база при оценке стоимости предприятия:**

- а) методом капитализации;
- б) методом дисконтирования денежных потоков;
- в) методом чистых активов.

**9. В каких целях используется кадастровая стоимость земли?**

- а) инвестирования;
- б) налогообложения;
- в) залога.

**10. Каким методом определяется ставка капитализации при использовании заемного и собственного капитала для приобретения недвижимого имущества?**

- а) суммирования;
- б) дисконтирования денежных потоков;
- в) связанных инвестиций

**11. Принцип вклада основан:**

- а) на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта.
- б) на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим образом
- в) на определении стоимости последовательно внесенных улучшений

**12. Как называется принцип, показывающий, чем более гармоничны элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке:**

- а) принцип предельной продуктивности
- б) принцип сбалансированности
- в) принцип вклада

**13. Осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости, чем за объект подобной полезности:**

- а) больше
- б) меньше
- в) стоимость не зависит от осведомленности покупателя

**14. Принцип, характеризующий зависимость достижения максимальной стоимости объекта недвижимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования называется:**

- а) принцип полезности;
- б) принцип конкуренции
- в) принцип соответствия

**15. По мере роста предложения на рынке недвижимости цена на объекты:**

- а) уменьшается
- б) увеличивается
- в) остается неизменной