

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
ФГБОУ ВО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной работе  
к.э.н., доцент Измestьев А.А



17.06.2019г.

**Рабочая программа дисциплины**  
Б1.ДВ.15. Оценка бизнеса и недвижимости

Направление подготовки: 38.03.01 Экономика  
Направленность (профиль): Экономика предприятия, предпринимательство и  
отраслевые технологии бизнеса  
Квалификация выпускника: бакалавр  
Форма обучения: очная, заочная

	Очная ФО	Заочная ФО
Курс	4	4
Семестр	41	41
Лекции (час)	28	6
Практические (сем, лаб.) занятия (час)	28	10
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час)	88	128
Курсовая работа (час)		
Всего часов	144	144
Зачет (семестр)	41	41
Экзамен (семестр)		

Иркутск 2019

Программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению 38.03.01 Экономика.

Авторы И.Б. Жижко, Жижко И.Б., Матвеев Е.В.

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании кафедры экономики строительства и управления недвижимостью

Заведующий кафедрой С.А. Астафьев

Дата актуализации рабочей программы: 30.06.2020

Дата актуализации рабочей программы: 30.06.2021

Дата актуализации рабочей программы: 30.06.2022

### 1. Цели изучения дисциплины

Обучение студентов основам оценки стоимости компании, ее активов как результата деятельности в процессе управления, изучение теоретических основ функционирования активов предприятия, задолженности, собственного капитала в рамках действующего за-конодательства и влияния на стоимость бизнеса

### 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

#### Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Код компетенции по ФГОС ВО	Компетенция
ПК-7	способность, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные, проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет
ПК-11	способность критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий

#### Структура компетенции

Компетенция	Формируемые ЗУНы
ПК-7 способность, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные, проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет	З. Знать основные принципы построения информационных обзоров и/или аналитических отчетов У. Уметь подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет по результатам проведенного анализа собранных данных Н. Владеть навыком сбора информации с использованием отечественных и зарубежных источников
ПК-11 способность критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий	З. Знать основные критерии социально-экономической эффективности принимаемых управленческих решений, с учетом рисков и возможных их социально-экономических последствий У. Уметь провести критическую оценку разработанных вариантов управленческих решений и обосновать предложения по их совершенствованию Н. Владеть навыком разработки и обоснования предложений по совершенствованию управленческих решений, с учетом рисков и их возможных социально-экономических последствий

### 3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Принадлежность дисциплины - БЛОК 1 ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛИ): Дисциплина по выбору.

Предшествующие дисциплины (освоение которых необходимо для успешного освоения данной): "Макроэкономика", "Микроэкономика", "Статистика", "Бухгалтерский учёт", "Деньги, кредит, банки", "Экономика строительного предприятия"

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

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зач. ед., 144 часов.

Вид учебной работы	Количество часов (очная ФО)	Количество часов (заочная ФО)
Контактная(аудиторная) работа		
Лекции	28	6
Практические (сем, лаб.) занятия	28	10
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам	88	128
Всего часов	144	144

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

**5.1. Содержание разделов дисциплины**

**Заочная форма обучения**

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Введение в оценку. Законодательство и стандарты оценки	41	0,5	1	20		
2	Подходы и методы. Обоснованность их использования	41	0,5	1	20		
3	Оценка контрольного и неконтрольного (миноритарного) пакета акций, доли в капитале	41	1	1	12		Доклад
4	Затратный подход	41	1	2	20		Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом скорректированной стоимости чистых активов затратного подхода. Расчет рыночной стоимости деловой репутации (гудвил). Расчет рыночной (ликвидационной) стоимости

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
							собственного капитала неплатежеспособной компании
5	Доходный подход	41	1	2	10		Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом дисконтирования денежных потоков. Денежный поток для собственного капитала. Бездолговой денежный поток. Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом капитализации денежного потока (прибыли)
6	Сравнительный подход	41	1	1	20		Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом рынка капитала. Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом сделок
7	Согласование результатов оценки. Обоснование итоговой величины стоимости объекта оценки	41	0,5	1	10		Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки
8	Составление отчета об оценке	41	0,5	1	16		
	<b>ИТОГО</b>		6	10	128		

**Очная форма обучения**

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Введение в оценку. Законодательство и стандарты оценки	41	2	2	12		

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Само- стоят. раб.	В интера- ктивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
2	Подходы и методы. Обоснованность их использования	41	4	2	12		
3	Оценка контрольного и неконтрольного (миноритарного) пакета акций, доли в капитале	41	2	4	10		Доклад
4	Затратный подход	41	4	4	10		Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом скорректированной стоимости чистых активов затратного подхода. Расчет рыночной стоимости деловой репутации (гудвил). Расчет рыночной (ликвидационной) стоимости собственного капитала неплатежеспособной компании
5	Доходный подход	41	4	4	14		Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом дисконтирования денежных потоков. Денежный поток для собственного капитала. Бездолговой денежный поток. Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом капитализации денежного потока (прибыли)
6	Сравнительный подход	41	4	4	10		Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом рынка капитала.

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
							Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом сделок
7	Согласование результатов оценки. Обоснование итоговой величины стоимости объекта оценки	41	4	4	8		Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки
8	Составление отчета об оценке	41	4	4	12		
	ИТОГО		28	28	88		

## 5.2. Лекционные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
01	Нормативное регулирование оценочной деятельности. Обязательность оценки	Законодательство об оценочной деятельности, об акционерных обществах, об обществах с ограниченной ответственностью, о несостоятельности (банкротстве) и другие нормативные акты
02	Категории оценки бизнеса. Действующее предприятие	Объект оценки бизнеса. Дата оценки. Виды стоимости. Подходы и методы оценки. Итоговая величина стоимости. Основные требования к оценке. Объект оценки бизнеса. Дата оценки. Виды стоимости. Подходы и методы оценки. Итоговая величина стоимости. Основные требования к оценке. Действующее предприятие как эффективно работающий бизнес
03	Затратный, доходный и сравнительный подходы к оценке. Методы оценки. Этапы оценки бизнеса	Содержание раздела «Описание объекта оценки». Исследование рынка продукции и услуг. Условия применения методов оценки в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов. Финансовый анализ. Характеристика активов и обязательств компании
04	Обоснование подходов и методов оценки. Допущения в оценке. Информационное обеспечение	Анализ преимуществ и недостатков подходов и методов оценки и бизнеса. Обоснование подходов и методов оценки. Допущения и ограничения в оценке. Информационное обеспечение: финансовая отчетность, макроэкономические показатели, сведения о состоянии рынка и отрасли, фондовый рынок и др.
05	Соотношение между меньшей и контрольной долями собственности	Стоимость «100% контроля». Стоимость свободно реализуемой меньшей доли. Стоимость меньшей доли в компаниях закрытого типа (непубличных компаниях)
06	Скидки на	Обоснование скидок и премий. Методика расчета и

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
	неконтрольный характер. Премии за контроль. Скидки на низкую ликвидность	применения к рыночной стоимости «100% кон-троля»
07	Метод накопления активов (метод скорректированной стоимости чистых активов)	Этапы оценки. Анализ бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату, предшествующую дате оценки. Оценка нематериальных и материальных активов. Оценка финансовых активов. Рыночная стоимость как разность между рыночной стоимостью активов и обязательств
08	Метод избыточной прибыли	Метод избыточных прибылей. Оценка стоимости гудвила и соответствующих нематериальных активов. Концепция метода: «избыточные прибыли» компании приносятся нематериальными активами, которые обеспечивают ставки дохода на активы (или на собственный капитал), превосходящие среднеотраслевые. Этапы расчета
09	Метод ликвидационной стоимости	Условия применения метода. Этапы расчета
10	Метод дисконтирования будущих денежных потоков. Методы «бездолговой» оценки	Этапы оценки. Выбор денежного потока. Анализ и прогноз доходов и расходов. Анализ и прогноз инвестиций. Расчет денежного потока для каждого года прогнозного периода. Остаточная стоимость. Модель Гордона. Фактор дисконта. Поправки к стоимости. Особенности бездолгового денежного потока
11	Метод капитализации дохода	Метод основан на измерении ДП (прибыли) за прошлый, текущий и прогнозный период, величина которого имеет положительное значение, а также стабильный незначительный рост. Фактором стоимости является ставка капитализации. Денежный поток (ДП) на номинальной или реальной основе, которому соответствует ставка дисконта. Этапы расчета
12	Метод рынка капитала	Анализ и применение сведений о котировках акций компаний аналогов. Финансовый анализ. Оценочные мультипликаторы. Поправки к стоимости
13	Метод сделок	Метод сделок (сравнительный подход) для оценки не публичных компаний в отсутствии информации о котировках акций компаний-аналогов. Этапы оценки
14	Метод отраслевых формул	Используются практические сведения о сделках. Отраслевые формулы аналогов применяются в оценке бизнеса
15	Субъективное взвешивание результатов	Факторы оценки, преимущества и недостатки методов, качество и количество данных, используемых в оценке
16	Математическое взвешивание результатов — метод анализа иерархий (МАИ)	Метод анализа иерархий в расчете весовых коэффициентов для результатов стоимости, полученных в различных подходах. Программное приложение. Определение факторов и их влияние на результаты оценки
17	Требования к отчету об оценке и его содержание	Требования нормативно-правовых актов к отчету об оценке. Описание объекта оценки. Заказчик и Исполнитель. Цели и задачи оценки. Вид определяемой стоимости. Обоснование



№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
		подходов и методов. Ограничения в использовании отчета об оценке и итоговой величины стоимости и др.
18	Этика оценки	Поведение (компетентность, законность действий, объективность, независимость). Управление (оплата труда оценщика вне зависимости от результата оценки, не вводить в заблуждение участников оценки). Конфиденциальность. Компетентность, Ведение архива
19	Использование результатов оценки в управлении компанией	Инвестиционная стоимость как оценка потенциала компании. Рыночная стоимость компании при реорганизации (выделение, разделение, присоединении, слияние компаний). Оценка бизнеса в процедурах банкротства. Оценка при добровольной ликвидации. Выработка рекомендаций для неплатежеспособных компаний

### 5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
1	Нормативное регулирование оценочной деятельности. Обязательность оценки. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Законодательство об оценочной деятельности, об акционерных обществах, об обществах с ограниченной ответственностью, о несостоятельности (банкротстве) и другие нормативные акты
1	Категории оценки бизнеса. Действующее предприятие. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада. Объект оценки бизнеса. Дата оценки. Виды стоимости. Подходы и методы оценки. Итоговая величина стоимости. Основные требования к оценке. Действующее предприятие как эффективно работающий бизнес
2	Затратный, доходный и сравнительный подходы к оценке. Методы оценки. Этапы оценки бизнеса. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада. Условия применения методов оценки в рамках затратного, доходного и сравнительного подходов. Финансовый анализ. Характеристика активов и обязательств компании
2	Обоснование подходов и методов оценки. Допущения в оценке. Информационное обеспечение. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада. Анализ преимуществ и недостатков подходов и методов оценки и бизнеса. Обоснование подходов и методов оценки. Допущения и ограничения в оценке. Информационное обеспечение: финансовая отчетность, макроэкономические показатели, сведения о состоянии рынка и отрасли, фондовый рынок и др.
3	Соотношение между меньшей и контрольной долями собственности. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада. Стоимость «100% контроля». Стоимость свободно реализуемой меньшей доли. Стоимость меньшей доли в компаниях закрытого типа (непубличных компаниях)

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
3	Скидки на неконтрольный характер. Премии за контроль. Скидки на низкую ликвидность. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Выполнение контрольной работы «Расчет скидок на неконтрольный характер и низкую ликвидность»
4	Метод накопления активов (метод скорректированной стоимости чистых активов). Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Выполнение контрольной работы «Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом скорректированной стоимости чистых активов затратного подхода» с использованием программы Microsoft Excel
4	Метод избыточной прибыли. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Выполнение контрольной работы «Расчет рыночной стоимости деловой репутации (гудвил)» с использованием программы Microsoft Excel
4	Метод ликвидационной стоимости. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Выполнение контрольной работы «Расчет рыночной (ликвидационной) стоимости собственного капитала неплатежеспособной компании» с использованием программы Microsoft Excel
5	Метод дисконтирования будущих денежных потоков. Методы «бездолговой» оценки. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Выполнение контрольной работы «Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом дисконтирования денежных потоков. Денежный поток для собственного капитала. Бездолговой денежный поток» с использованием программы Microsoft Excel
5	Метод капитализации дохода. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Выполнение контрольной работы «Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом капитализации денежного потока (прибыли)». Используется программа Microsoft Excel
6	Метод рынка капитала. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Выполнение контрольной работы «Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом рынка капитала»
6	Метод сделок. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Выполнение контрольной работы «Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом сделок»
6	Метод отраслевых формул. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Выполнение контрольной работы «Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом отраслевых формул»
7	Субъективное взвешивание результатов. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Выполнение контрольной работы «Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки»
7	Математическое взвешивание результатов — метод анализа иерархий (МАИ). Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки.

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
	Выполнение контрольной работы «Расчет коэффициентов значимости и итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки» с использованием программного продукта
8	Требования к отчету об оценке и его содержание. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Описание объекта оценки. Заказчик и Исполнитель. Цели и задачи оценки. Вид определяемой стоимости. Обоснование подходов и методов
8	Этика оценки. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Поведение (компетентность, законность действий, объективность, независимость). Управление (оплата труда оценщика вне зависимости от результата оценки, не вводить в заблуждение участников оценки). Конфиденциальность. Компетентность, Ведение архива
8	Использование результатов оценки в управлении компанией. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с обсуждением доклада. Инвестиционная стоимость как оценка потенциала компании. Рыночная стоимость компании при реорганизации (выделение, разделение, присоединении, слияние компаний). Оценка бизнеса в процедурах банкротства. Оценка при добровольной ликвидации. Выработка рекомендаций для неплатежеспособных компаний

## 6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине (полный текст приведен в приложении к рабочей программе)

### 6.1. Текущий контроль

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п))	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
1	3. Оценка контрольного и неконтрольного (миноритарного) пакета акций, доли в капитале	ПК-11	З.Знать основные критерии социально-экономической эффективности принимаемых управленческих решений, с учетом рисков и возможных их социально-экономических последствий	Доклад	Доклад представлен - 10 баллов (10)
2	4. Затратный подход	ПК-7	У.Уметь подготовить информационный обзор и/или	Расчет рыночной (ликвидационной) стоимости	Задача решена верно - 10 баллов (10)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (3.1...3.n, У.1...У.n, Н.1...Н.n)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
			аналитический отчет по результатам проведенного анализа собранных данных Н. Владеть навыком сбора информации с использованием отечественных и зарубежных источников	собственного капитала неплатежеспособной компании	
3		ПК-7	У. Уметь подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет по результатам проведенного анализа собранных данных Н. Владеть навыком сбора информации с использованием отечественных и зарубежных источников	Расчет рыночной стоимости деловой репутации (гудвил)	Задача решена верно - 10 баллов (10)
4		ПК-7	3. Знать основные принципы построения информационных обзоров и/или аналитических отчетов У. Уметь подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет по результатам проведенного анализа собранных данных	Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом скорректированной стоимости чистых активов затратного подхода	Задача решена верно - 5 баллов (10)
5	5. Доходный подход	ПК-7	У. Уметь подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет по результатам проведенного анализа собранных данных Н. Владеть навыком сбора информации с использованием отечественных и зарубежных источников	Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом дисконтирования денежных потоков. Денежный поток для собственного капитала. Бездолговой денежный поток	Задача решена верно - 15 баллов (15)
6		ПК-7	У. Уметь подготовить информационный обзор и/или	Расчет рыночной стоимости собственного капитала	Задача решена верно - 10 баллов (10)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
			аналитический отчет по результатам проведенного анализа собранных данных Н. Владеть навыком сбора информации с использованием отечественных и зарубежных источников	методом капитализации денежного потока (прибыли)	
7	6. Сравнительный подход	ПК-7	У. Уметь подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет по результатам проведенного анализа собранных данных Н. Владеть навыком сбора информации с использованием отечественных и зарубежных источников	Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом рынка капитала	Задача решена верно - 15 баллов (15)
8		ПК-7	У. Уметь подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет по результатам проведенного анализа собранных данных Н. Владеть навыком сбора информации с использованием отечественных и зарубежных источников	Расчет рыночной стоимости собственного капитала методом сделок	Задача решена верно - 10 баллов (10)
9	7. Согласование результатов оценки. Обоснование итоговой величины стоимости объекта оценки	ПК-11	У. Уметь провести критическую оценку разработанных вариантов управленческих решений и обосновать предложения по их совершенствованию Н. Владеть навыком разработки и обоснования предложений по совершенствованию управленческих решений, с учетом рисков и их	Согласование результатов оценки и расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	Согласование результатов оценки выполнено, обоснованы удельные веса - 10 баллов (10)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п))	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
			ВОЗМОЖНЫХ СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОСЛЕДСТВИЙ		
				<b>Итого</b>	<b>100</b>

## 6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

### Рабочим учебным планом предусмотрен Зачет в семестре 41.

#### ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ:

1-й вопрос билета (40 баллов), вид вопроса: Тест/проверка знаний. Критерий: Каждый правильный ответ оценивается в 2 балла.

**Компетенция: ПК-11 способность критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий**

**Знание:** Знать основные критерии социально-экономической эффективности принимаемых управленческих решений, с учетом рисков и возможных их социально-экономических последствий

1. Метод рынка капитала.
2. Обязательность оценки.
3. Процесс оценки имущества.
4. Реструктуризация бизнеса и ее формы.
5. Реструктуризация долгов.
6. Средневзвешенная стоимость капитала.
7. Требования к отчету об оценке.
8. Экономические основы реорганизации компании.
9. Эффективный рынок и его роль в оценке.
10. Балансовая и рыночная стоимость собственного капитала.
11. Виды стоимости, подходы и методы оценки.
12. Замещение активов в процедурах банкротства и как форма выделения.
13. Изменение структуры активов, собственного капитала и обязательств.

**Знание:** Знать основные принципы построения информационных обзоров и/или аналитических отчетов

14. Кумулятивная модель построения ставки дисконта.

**Компетенция: ПК-7 способность, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные, проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет**

**Знание:** Знать основные принципы построения информационных обзоров и/или аналитических отчетов

15. Виды денежных потоков и методы расчета.
16. Использование точки безубыточности в прогнозе доходов и расходов.
17. Метод избыточной прибыли.
18. Метод сделок. Рыночные мультипликаторы.
19. Метод скорректированной стоимости чистых активов.
20. Методика выбора компаний–аналогов.
21. Методы калькулирования (классификации) затрат.
22. Методы оценки на основе дисконтирования.
23. Методы расчета ставки дисконта.
24. Методы расчета ставки капитализации.
25. Модель Гордона и ее назначение.
26. Модель оценки капитальных активов.
27. Номинальная и реальная ставка дохода.
28. Объект оценки бизнеса, стандарты оценки.
29. Показатели эффективности деятельности компании.
30. Собственный оборотный капитал и методы расчета.
31. Учет фактора «контроля» в оценке бизнеса.
32. Учет фактора «ликвидности» в оценке бизнеса.
33. Финансовая отчетность в анализе деятельности компании.
34. Финансовый анализ в оценке бизнеса.
35. Финансовый цикл в анализе оборотных средств.
36. Этапы оценки собственного капитала в затратном подходе.

#### ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УМЕНИЙ:

2-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на умение. Критерий: Полнота и правильность ответа..

**Компетенция: ПК-11 способность критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий**

Умение: Уметь провести критическую оценку разработанных вариантов управленческих решений и обосновать предложения по их совершенствованию

Задача № 1. Определить стоимость предприятия при известных коэффициенте выручка/прибыль для оцениваемого предприятия и выручке от продажи продукции

**Компетенция: ПК-7 способность, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные, проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет**

Умение: Уметь подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет по результатам проведенного анализа собранных данных

Задача № 2. Определить рыночную стоимость предприятия методом скорректированной стоимости чистых активов.

Задача № 3. Определить рыночную стоимость собственного капитала при помощи метода дисконтирования денежного потока

#### ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ НАВЫКОВ:

3-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на навыки. Критерий: Полнота и правильность ответа.

**Компетенция: ПК-11 способность критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их**

**совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий**

Навык: Владеть навыком разработки и обоснования предложений по совершенствованию управленческих решений, с учетом рисков и их возможных социально-экономических последствий

Задание № 1. Определить текущую стоимость выручки от продажи

**Компетенция: ПК-7 способность, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные, проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет**

Навык: Владеть навыком сбора информации с использованием отечественных и зарубежных источников

Задание № 2. Определить рыночную стоимость бизнеса с использованием метода капитализации доходного подхода

### ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА

Министерство науки и высшего образования  
Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
**«БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВО «БГУ»)**

Направление - 38.03.01 Экономика  
Профиль - Экономика предприятия,  
предпринимательство и отраслевые  
технологии бизнеса  
Кафедра экономики строительства и  
управления недвижимостью  
Дисциплина - Оценка бизнеса и  
недвижимости

### БИЛЕТ № 1

1. Тест (40 баллов).
2. Определить рыночную стоимость собственного капитала при помощи метода дисконтирования денежного потока (30 баллов).
3. Определить рыночную стоимость бизнеса с использованием метода капитализации доходного подхода (30 баллов).

Составитель \_\_\_\_\_ И.Б. Жижко

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ С.А. Астафьев

### 7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

#### а) основная литература:

1. Тазикина Т. В., Федотова М. А. Основы оценки стоимости имущества. учебник для вузов. рек. УМО по образованию в обл. финансов, учета и мировой экономики.- М.: КноРус, 2014.-272 с.
2. Филиппов Л. А. Оценка бизнеса. рек. УМО по образованию в обл. статистики, прикладной информатики и математических методов в экономике. электрон. учебник. Электронный ресурс/ Л. А. Филиппов.- М.: КноРус, 2010.-1 эл ектрон. опт. диск (CD-ROM)
3. Оценка организации (предприятия, бизнеса). учебник. допущен УМО по образованию в обл. производственного менеджмента/ А. Н. Асаул [и др.].- СПб.: ИПЭВ, 2014.-475 с.



4. [Оценка организации \(предприятия, бизнеса\) \[Электронный ресурс\] : учебник / А.Н. Асаул \[и др.\]](http://www.iprbookshop.ru/18461.html). — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Институт проблем экономического возрождения, 2014. — 480 с. — 978-5-91460-034-8. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18461.html>
5. [Оценка собственности. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности \[Электронный ресурс\] : учебник / А.Н. Асаул \[и др.\]](http://www.iprbookshop.ru/18206.html). — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Институт проблем экономического возрождения, 2010. — 182 с. — 978-5-91460-039-3. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18206.html> (07.05.2018)

**б) дополнительная литература:**

1. Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А. Экономическая оценка инвестиций. допущено УМО высш. образования. учебник и практикум для вузов/ Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова.- М.: Юрайт, 2014.-559 с.
2. [Оценка и управление стоимостью бизнеса \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / С. С. Береснев, Н. А. Бухарин, С. Ю. Дмитриев \[и др.\] ; под ред. Е. С. Озеров](http://www.iprbookshop.ru/43962.html). — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, Межотраслевой институт повышения квалификации, 2011. — 239 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/43962.html>
3. [Оценка и управление стоимостью собственности \[Электронный ресурс\] : методические указания к выполнению практических занятий и курсовых работ \(проектов\) по дисциплинам: «Экономическая теория стоимости и базовые концепции оценки», «Основы управления стоимостью при воспроизводстве объектов недвижимости», «Земельно-имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса» для студентов магистратуры всех форм обучения направления подготовки 08.04.01 Строительство / ; сост. П. Г. Грабовый \[и др.\]](http://www.iprbookshop.ru/58238.html). — Электрон. текстовые данные. — М. : Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016. — 83 с. — 978-5-7264-1390-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/58238.html>

**8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля), включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы**

Для освоения дисциплины обучающемуся необходимы следующие ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- Сайт Байкальского государственного университета, адрес доступа: <http://bgu.ru/>, доступ круглосуточный неограниченный из любой точки Интернет
- Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU, адрес доступа: <http://elibrary.ru/>. доступ к российским журналам, находящимся полностью или частично в открытом доступе при условии регистрации
- Сайт ЦБ РФ, адрес доступа: <http://www.cbr.ru/publ>. доступ неограниченный
- Электронно-библиотечная система IPRbooks, адрес доступа: <http://www.iprbookshop.ru>. доступ неограниченный

**9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)**

Изучать дисциплину рекомендуется в соответствии с той последовательностью, которая обозначена в ее содержании. Для успешного освоения курса обучающиеся должны иметь первоначальные знания в области права, математического анализа, статистики, макроэкономики, микроэкономики, бухгалтерского учета, финансов.

На лекциях преподаватель озвучивает тему, знакомит с перечнем литературы по теме, обосновывает место и роль этой темы в данной дисциплине, раскрывает ее

практическое значение. В ходе лекций студенту необходимо вести конспект, фиксируя основные понятия и проблемные вопросы.

Практические (семинарские) занятия по своему содержанию связаны с тематикой лекционных занятий. Начинать подготовку к занятию целесообразно с конспекта лекций. Задание на практическое (семинарское) занятие сообщается обучающимся до его проведения. На семинаре преподаватель организует обсуждение этой темы, выступая в качестве организатора, консультанта и эксперта учебно-познавательной деятельности обучающегося.

Изучение дисциплины (модуля) включает самостоятельную работу обучающегося.

Основными видами самостоятельной работы студентов с участием преподавателей являются:

- текущие консультации;
- коллоквиум как форма контроля освоения теоретического содержания дисциплин: (в часы консультаций, предусмотренные учебным планом);
- прием и разбор домашних заданий (в часы практических занятий);
- прием и защита лабораторных работ (во время проведения занятий);
- выполнение курсовых работ в рамках дисциплин (руководство, консультирование и защита курсовых работ в часы, предусмотренные учебным планом) и др.

Основными видами самостоятельной работы студентов без участия преподавателей являются:

- формирование и усвоение содержания конспекта лекций на базе рекомендованной лектором учебной литературы, включая информационные образовательные ресурсы (электронные учебники, электронные библиотеки и др.);
- самостоятельное изучение отдельных тем или вопросов по учебникам или учебным пособиям;
- написание рефератов, докладов;
- подготовка к семинарам и лабораторным работам;
- выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач, проведения типовых расчетов, расчетно-компьютерных и индивидуальных работ по отдельным разделам содержания дисциплин и др.

## **10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения**

В учебном процессе используется следующее программное обеспечение:

- MS Office,
- КонсультантПлюс: Версия Проф - информационная справочная система,
- 7-Zip,
- Adobe Acrobat Reader\_11,

## **11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю):**

В учебном процессе используется следующее оборудование:

- Помещения для самостоятельной работы, оснащенные компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду вуза,
- Учебные аудитории для проведения: занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, практических занятий, выполнения курсовых работ, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, укомплектованные специализированной мебелью и техническими средствами обучения,

– Наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий