МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

КАФЕДРА ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ

Рабочая программа дисциплины (модуля)

ОЦЕНКА БИЗНЕСА ПРОДВИНУТЫЙ КУРС

Направление и направленность (профиль)
38.04.02 Менеджмент. Стратегическое управление и риск-менеджмент

Год набора на ОПОП
2025

Форма обучения
очная

Владивосток 2026

Рабочая программа дисциплины (модуля) «Оценка бизнеса продвинутый курс» составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.04.02 Менеджмент (утв. приказом Минобрнауки России от 12.08.2020г. №952) и Порядком организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры (утв. приказом Минобрнауки России от 06.04.2021 г. N245).

Составитель(и):

Недолужко О.В.

Утверждена на заседании кафедры экономики и управления от 23.04.2026 , протокол № 5

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий кафедрой (разработчика)

Ослопова М.В.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат	M_1576159920
Номер транзакции	0000000000F628C6
Владелец	Ослопова М.В.

1 Цель, планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю)

Целью освоения дисциплины «Оценка бизнеса продвинутый курс» является формирование у магистрантов комплекса знаний и умений, позволяющих принимать эффективные управленческие решения, ориентированные на эффективное финансовое планирование и увеличение стоимости бизнеса.

Задачи освоения дисциплины «Оценка бизнеса продвинутый курс»:

- приобретение знаний и умений в области оценки бизнеса;
- формирование навыков по обоснованию по выявлению факторов, оказывающих влияние на стоимость бизнеса;
- овладение методами стратегического финансового планирования и прогнозирования;
- овладение методами построения финансовой модели оцениваемого бизнеса;
- выработка практических навыков по принятию управленческих решений, направленных на увеличение стоимости бизнеса в долгосрочной перспективе.

Планируемыми результатами обучения по дисциплине (модулю), являются знания, умения, навыки. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы, представлен в таблице 1.

Таблица 1 – Компетенции, формируемые в результате изучения дисциплины (модуля)

Название ОПОП ВО, сокращенное	Код и формулировка компетенции	Код и формулировка индикатора достижения компетенции	Результаты обучения по дисциплине		
			Код результата	Формулировка результата	
38.04.02 «Менеджмент» (М-МН)	ПКВ-2 : Способен оценивать риски деятельности экономического субъекта	ПКВ-2.1к : Идентифицирует, анализирует и оценивает риски организации	РД1	Знание	- методов анализа и оценки рисков, влияющих на результаты деятельности и стоимость бизнеса; - классификации и факторов рисков в различных сферах деятельности; - системы финансовых показателей и элементов анализа эффективности деятельности хозяйствующих субъектов; - состава и структуры финансовых обзоров и отчётов для принятия управленческих решений; - подходов к интерпретации результатов анализа с учётом рисков.
			РД2	Умение	- идентифицировать и анализировать риски, влияющие на деятельность хозяйствующих субъектов; - оценивать эффективность деятельности на основе системы финансовых показателей;- учитывать риски при проведении анализа и интерпретации результатов; - формировать финансовые обзоры и отчёты

					на основе результатов анализа; - обосновывать выводы и рекомендации для принятия управленческих решений
			РД3	Навык	- применения методов анализа и оценки рисков при оценке эффективности деятельности; - подготовки финансовых обзоров и отчётов, содержащих результаты анализа и оценку рисков; - интерпретации аналитических данных для обоснования управленческих решений; - использования аналитических инструментов при оценке деятельности в различных сферах

В процессе освоения дисциплины решаются задачи воспитания гармонично развитой, патриотичной и социально ответственной личности на основе традиционных российских духовно-нравственных и культурно-исторических ценностей, представленные в таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Целевые ориентиры воспитания

Воспитательные задачи	**Формирование ценностей**	**Целевые ориентиры**
Формирование гражданской позиции и патриотизма		
Воспитание уважения к Конституции и законам Российской Федерации	Справедливость	Финансовая грамотность
Формирование духовно-нравственных ценностей		
Формирование ответственного отношения к труду	Созидательный труд	Целеполагание и целеустремленность
Формирование научного мировоззрения и культуры мышления		
Развитие познавательного интереса и стремления к знаниям	Созидательный труд	Самостоятельность
Формирование коммуникативных навыков и культуры общения		
Формирование культуры письменной речи и делового общения	Созидательный труд	Целеполагание и целеустремленность

2 Место дисциплины (модуля) в структуре ОПОП

Дисциплина «Оценка бизнеса продвинутый курс» обеспечивает знание основных финансовых принципов, приемов долгосрочного управления, позволяющих делать вывод о правильности и приемлемости принимаемых управленческих решений с точки зрения увеличения стоимости бизнеса, а также применять на практике полученные компетенции.

Методологической основой курса являются методы системного анализа, финансового анализа и прогнозирования, инвестиционного проектирования и т.д. Это связано с тем, при принятии управленческих решений в сфере оценки и управления стоимостью бизнеса необходимо понимать логику формирования исходных данных и ориентироваться в соответствующем информационном обеспечении.

3. Объем дисциплины (модуля)

Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу с обучающимися (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу, приведен в таблице 2.

Таблица 2 – Общая трудоемкость дисциплины

Название ОПОП ВО	Форма обучения	Часть УП	Семестр (ОФО) или курс (ЗФО, ОЗФО)	Трудоемкость	Объем контактной работы (час)						СРС	Форма аттестации
				(З.Е.)	Всего	Аудиторная			Внеаудиторная			
						лек.	прак.	лаб.	ПА	КСР		
38.04.02 Менеджмент	ОФО	М04.Ф	3	2	17	4	12	0	1	0	55	З

4 Структура и содержание дисциплины (модуля)

4.1 Структура дисциплины (модуля) для ОФО

Тематический план, отражающий содержание дисциплины (перечень разделов и тем), структурированное по видам учебных занятий с указанием их объемов в соответствии с учебным планом, приведен в таблице 3.1

Таблица 3.1 – Разделы дисциплины (модуля), виды учебной деятельности и формы текущего контроля для ОФО

№	Название темы	Код результата обучения	Кол-во часов, отведенное на				Форма текущего контроля
			Лек	Практ	Лаб	СРС	
1	Специфика оценки стоимости бизнеса в различных условиях	РД1, РД2, РД3	1	3	0	13	Устный опрос, решение задач, тестирование
2	Стратегическое финансовое планирование и прогнозирование в контексте оценки стоимости бизнеса	РД1, РД2, РД3	1	3	0	14	Устный опрос, решение задач, тестирование
3	Концепция управления стоимостью	РД1, РД2, РД3	1	3	0	14	Устный опрос, решение задач, тестирование
4	Анализ рисков в оценке стоимости бизнеса	РД1, РД2, РД3	1	3	0	14	Устный опрос, решение задач, тестирование
Итого по таблице			**4**	**12**	**0**	**55**	

4.2 Содержание разделов и тем дисциплины (модуля) для ОФО

Тема 1 Специфика оценки стоимости бизнеса в различных условиях.

Содержание темы: Современное понимание оценки бизнеса. Некоторые направления практического применения оценки бизнеса. Оценка бизнес-линий. Оценка

имущественных комплексов. Особые цели оценки бизнеса: выкуп паев, эмиссия новых акций, вступление в общество с ограниченной ответственностью, подготовка к продаже обанкротившихся предприятий, подготовка к продажи обанкротившихся предприятий, подготовка к продаже приватизируемых предприятий, обоснование санации предприятий-банкротов. Адаптация для России методов оценки бизнеса.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: Лекция / практика. Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде разбора конкретных ситуаций.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: Изучение литературы по теме.

Тема 2 Стратегическое финансовое планирование и прогнозирование в контексте оценки стоимости бизнеса.

Содержание темы: Определение факторов, влияющих на стоимость бизнеса. Прогнозирования отчетности компании. Построение финансовой модели компании в Excel.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: Лекция / практика. Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде разбора конкретных ситуаций.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: Изучение литературы по теме.

Тема 3 Концепция управления стоимостью.

Содержание темы: Этапы внедрения стоимостного подхода в компании. Стоимость бизнеса при эффективном управлении проектами и рисками. Оценка инвестиционных проектов. Показатели остаточного дохода для инвестированного капитала и для собственного капитала.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: Лекция / практика. Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде разбора конкретных ситуаций.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: Изучение литературы по теме.

Тема 4 Анализ рисков в оценке стоимости бизнеса.

Содержание темы: Анализ чувствительности и сценарный анализ. Корреляционно-регрессионный инструментарий в рамках сравнительного подхода к оценке бизнеса.

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии: Лекция / практика. Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде разбора конкретных ситуаций.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме: Изучение литературы по теме.

5 Методические указания для обучающихся по изучению и реализации дисциплины (модуля)

5.1 Методические рекомендации обучающимся по изучению дисциплины и по обеспечению самостоятельной работы

Успешное освоение дисциплины предполагает активную работу студентов на всех занятиях аудиторной формы: лекционных занятиях, практических занятиях, выполнение аттестационный мероприятий, эффективную самостоятельную работу.

В процессе изучения дисциплины студенту необходимо ориентироваться на самостоятельную проработку лекционного материала, подготовку к практическим занятиям, выполнение тестов и решение задач, самостоятельное изучение некоторых разделов курса.

Источники материалов и их размещение для освоения дисциплины «Оценка бизнеса продвинутый курс»: материалы для изучения дисциплины приведены в разделе 6 РПД «Учебная литература».

Сценарий для изучения дисциплины:

1 этап. Изучить список тем лекционных и практических занятий;

2 этап. Ознакомиться с содержанием лекций посредством изучения презентаций и дополнительных источников информации;

3 этап. Ознакомиться с содержанием практических заданий;

4 этап. Выполнить требуемые практические задания.

5.2 Особенности организации обучения для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

При необходимости обучающимся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов (по заявлению обучающегося) предоставляется учебная информация в доступных формах с учетом их индивидуальных психофизических особенностей:

- для лиц с нарушениями зрения: в печатной форме увеличенным шрифтом; в форме электронного документа; индивидуальные консультации с привлечением тифлосурдопереводчика; индивидуальные задания, консультации и др.
- для лиц с нарушениями слуха: в печатной форме; в форме электронного документа; индивидуальные консультации с привлечением сурдопереводчика; индивидуальные задания, консультации и др.
- для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата: в печатной форме; в форме электронного документа; индивидуальные задания, консультации и др.

6 Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

В соответствии с требованиями ФГОС ВО для аттестации обучающихся на соответствие их персональных достижений планируемым результатам обучения по дисциплине (модулю) созданы фонды оценочных средств. Типовые контрольные задания, методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений и навыков, а также критерии и показатели, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и характеризующие этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы, представлены в Приложении 1.

7 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

7.1 Основная литература

1. Землянский, О. А. Оценочная деятельность. Оценка стоимости бизнеса и активов : учебник / О.А. Землянский. — Москва : ИНФРА-М, 2025. — 599 с. — (Высшее образование). — DOI 10.12737/2170477. - ISBN 978-5-16-020360-7. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.ru/catalog/product/2170477 (дата обращения: 31.05.2026)

2. Спиридонова, Е. А. Оценка и управление стоимостью бизнеса : учебник и практикум для вузов / Е. А. Спиридонова. — 3-е изд., испр. — Москва : Издательство

Юрайт, 2025. — 257 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-17794-7. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/560982 (дата обращения: 19.05.2026).

7.2 Дополнительная литература

1. Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА + ПРИЛОЖЕНИЕ 2-е изд., пер. и доп. Учебник для вузов [Электронный ресурс] : Москва : Издательство Юрайт , 2022 - 373 - Режим доступа: https://urait.ru/book/ocenka-stoimosti-biznesa-prilozhenie-507858

2. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности : учебник / под ред. М.А. Федотовой, О.В. Лосевой. — Москва : ИНФРА-М, 2024. — 352 с. — (Высшее образование). — DOI 10.12737/textbook_5a0ecf20acf2c3.99331088. - ISBN 978-5-16-018938-3. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/2079703 (дата обращения: 06.09.2023).

7.3 Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы (при необходимости):

1. Образовательная платформа "ЮРАЙТ"
2. Электронно-библиотечная система "ZNANIUM.COM"
3. Электронно-библиотечная система ЮРАЙТ - Режим доступа: https://urait.ru/
4. Open Academic Journals Index (OAJI). Профессиональная база данных - Режим доступа: http://oaji.net/
5. Президентская библиотека им. Б.Н.Ельцина (база данных различных профессиональных областей) - Режим доступа: https://www.prlib.ru/
6. Информационно-справочная система "Консультант Плюс" - Режим доступа: http://www.consultant.ru/

8 Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля) и перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения

Основное оборудование:

- Компьютеры
- Доска аудиторная ДА-8МЦ

Программное обеспечение:

- Гарант
- КонсультантПлюс

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

КАФЕДРА ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ

Фонд оценочных средств
для проведения текущего контроля
и промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)

ОЦЕНКА БИЗНЕСА ПРОДВИНУТЫЙ КУРС

Направление и направленность (профиль)
38.04.02 Менеджмент. Стратегическое управление и риск-менеджмент

Год набора на ОПОП
2025

Форма обучения
очная

Владивосток 2026

1 Перечень формируемых компетенций

Название ОПОП ВО, сокращенное	Код и формулировка компетенции	Код и формулировка индикатора достижения компетенции
38.04.02 «Менеджмент» (М-МН)	ПКВ-2 : Способен оценивать риски деятельности экономического субъекта	ПКВ-2.1к : Идентифицирует, анализирует и оценивает риски организации

Компетенция считается сформированной на данном этапе в случае, если полученные результаты обучения по дисциплине оценены положительно (диапазон критериев оценивания результатов обучения «зачтено», «удовлетворительно», «хорошо», «отлично»). В случае отсутствия положительной оценки компетенция на данном этапе считается несформированной.

2 Показатели оценивания планируемых результатов обучения

Компетенция ПКВ-2 «Способен оценивать риски деятельности экономического субъекта»

Таблица 2.1 – Критерии оценки индикаторов достижения компетенции

Код и формулировка индикатора достижения компетенции	Результаты обучения по дисциплине			Критерии оценивания результатов обучения
	Код рез-та	Тип рез-та	Результат	
ПКВ-2.1к : Идентифицирует, анализирует и оценивает риски организации	РД 1	Знание	- методов анализа и оценки рисков, влияющих на результаты деятельности и стоимость бизнеса; - классификации и факторов рисков в различных сферах деятельности; - системы финансовых показателей и элементов анализа эффективности деятельности хозяйствующих субъектов; - состава и структуры финансовых обзоров и отчётов для принятия управленческих решений; - подходов к интерпретации результатов анализа с учётом рисков.	- перечисляет и характеризует риски, влияющие на результаты деятельности; - объясняет методы анализа и оценки рисков; - определяет ключевые показатели и элементы анализа эффективности; - описывает структуру финансовых обзоров и отчётов; - объясняет взаимосвязь рисков, показателей и результатов деятельности.
	РД 2	Умение	- идентифицировать и анализировать риски, влияющие на деятельность хозяйствующих субъектов; - оценивать эффективность деятельности на основе системы финансовых показателей;- учитывать риски при проведении анализа и интерпретации результатов; - формировать финансовые обзоры и отчёты на основе результатов анализа; - обосновывать выводы и рекомендации для п	- корректно идентифицирует и анализирует риски; - выполняет оценку эффективности деятельности с использованием финансовых показателей; - учитывает влияние рисков при интерпретации результатов; - формирует финансовые обзоры и отчёты, содержащие результаты анализа; - обосновывает управленческие решения на основе полученных результатов

			ринятия управленческих реш ений	
	РД 3	На вы к	- применения методов анализ а и оценки рисков при оценке эффективности деятельности; - подготовки финансовых обз оров и отчётов, содержащих р езультаты анализа и оценку р исков; - интерпретации анали тических данных для обоснов ания управленческих решени й; - использования аналитиче ских инструментов при оценк е деятельности в различных с ферах	- применяет методы анализа р исков и эффективности деяте льности; - разрабатывает фин ансовые обзоры и отчёты с уч ётом результатов анализа и р исков; - аргументирует вывод ы и управленческие решения; - демонстрирует способность комплексного анализа деятел ьности

Таблица заполняется в соответствии с разделом 1 Рабочей программы дисциплины (модуля).

3 Перечень оценочных средств

Таблица 3 – Перечень оценочных средств по дисциплине (модулю)

Контролируемые планируемые рез ультаты обучения		Контролируемые темы д исциплины	Наименование оценочного средства и пр едставление его в ФОС	
			Текущий контроль	Промежуточная ат тестация
Очная форма обучения				
РД1	Знание : - методов анали за и оценки рисков, влия ющих на результаты дея тельности и стоимость б изнеса; - классификации и факторов рисков в раз личных сферах деятельн ости; - системы финансо вых показателей и элеме нтов анализа эффективн ости деятельности хозяй ствующих субъектов; - с остава и структуры фин ансовых обзоров и отчёт ов для принятия управле нческих решений; - под ходов к интерпретации результатов анализа с уч ётом рисков.	1.1. Специфика оценки с тоимости бизнеса в разл ичных условиях	Опрос	Тест
			Разноуровневые за дачи и задания	Тест
		1.2. Стратегическое фин ансовое планирование и прогнозирование в конт ексте оценки стоимости бизнеса	Опрос	Тест
			Разноуровневые за дачи и задания	Тест
		1.3. Концепция управле ния стоимостью	Опрос	Тест
			Разноуровневые за дачи и задания	Тест
		1.4. Анализ рисков в оце нке стоимости бизнеса	Опрос	Тест
			Разноуровневые за дачи и задания	Тест
РД2	Умение : - идентифицир овать и анализировать р иски, влияющие на деят ельность хозяйствующи х субъектов; - оценивать эффективность деятельн ости на основе системы	1.1. Специфика оценки с тоимости бизнеса в разл ичных условиях	Опрос	Тест
			Разноуровневые за дачи и задания	Тест
		1.2. Стратегическое фин ансовое планирование и	Опрос	Тест

	финансовых показателей;- учитывать риски при проведении анализа и интерпретации результатов; - формировать финансовые обзоры и отчёты на основе результатов анализа; - обосновывать выводы и рекомендации для принятия управленческих решений	прогнозирование в контексте оценки стоимости бизнеса	Разноуровневые задачи и задания	Тест
		1.3. Концепция управления стоимостью	Опрос	Тест
			Разноуровневые задачи и задания	Тест
		1.4. Анализ рисков в оценке стоимости бизнеса	Опрос	Тест
			Разноуровневые задачи и задания	Тест
РД3	Навык : - применения методов анализа и оценки рисков при оценке эффективности деятельности ; - подготовки финансовых обзоров и отчётов, содержащих результаты анализа и оценку рисков; - интерпретации аналитических данных для обоснования управленческих решений; - использования аналитических инструментов при оценке деятельности в различных сферах	1.1. Специфика оценки стоимости бизнеса в различных условиях	Опрос	Тест
			Разноуровневые задачи и задания	Тест
		1.2. Стратегическое финансовое планирование и прогнозирование в контексте оценки стоимости бизнеса	Опрос	Тест
			Разноуровневые задачи и задания	Тест
		1.3. Концепция управления стоимостью	Опрос	Тест
			Разноуровневые задачи и задания	Тест
		1.4. Анализ рисков в оценке стоимости бизнеса	Опрос	Тест
			Разноуровневые задачи и задания	Тест

4 Описание процедуры оценивания

Качество сформированности компетенций на данном этапе оценивается по результатам текущих и промежуточных аттестаций при помощи количественной оценки, выраженной в баллах. Максимальная сумма баллов по дисциплине (модулю) равна 100 баллам.

Вид учебной деятельности	Оценочное средство			
	Устный опрос	Разноуровневые задачи и задания	Тест	Итого
Лекции	10			10
Практические занятия		60	30	90
Итого	10	60	30	100

Сумма баллов, набранных студентом по всем видам учебной деятельности в рамках дисциплины, переводится в оценку в соответствии с таблицей.

Сумма баллов по дисциплине	Оценка по промежуточной аттестации	Характеристика качества сформированности компетенции
от 91 до 100	«зачтено» / «отлично»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций, обнаруживает всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала , усвоил основную литературу и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой, умеет свободно выполнять практические задания, пред

		усмотренные программой, свободно оперирует приобретенными знаниями, умениями, применяет их в ситуациях повышенной сложности.
от 76 до 90	«зачтено» / «хорошо»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций: основные знания, умения освоены, но допускаются незначительные ошибки, неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.
от 61 до 75	«зачтено» / «удовлетворительно»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций: в ходе контрольных мероприятий допускаются значительные ошибки, проявляется отсутствие отдельных знаний, умений, навыков по некоторым дисциплинарным компетенциям, студент испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.
от 41 до 60	«не зачтено» / «неудовлетворительно»	У студента не сформированы дисциплинарные компетенции, проявляется недостаточность знаний, умений, навыков.
от 0 до 40	«не зачтено» / «неудовлетворительно»	Дисциплинарные компетенции не сформированы. Проявляется полное или практически полное отсутствие знаний, умений, навыков.

5 Примерные оценочные средства

5.1 Примерные вопросы

Примерные вопросы для устного опроса
Сформулируйте кратко определение понятий

1. Дайте определение стоимости бизнеса.
2. Дайте определение справедливой, или обоснованной, рыночной стоимости.
3. Дайте определение концепции управления стоимостью.
4. Дайте определение инвестиционной стоимости.
5. Дайте определение внутренней (фундаментальной) стоимости.
6. Дайте определение акционерной добавленной стоимости.
7. Дайте определение прибыли на акцию.
8. Дайте определение оценочного мультипликатора.
9. Дайте определение методики скорректированной балансовой стоимости организации.
10. Дайте определение принципа замещения.

Краткие методические указания

Для ответа на вопросы необходимо ознакомиться с содержанием лекционного материала и презентаций по темам дисциплины.

Шкала оценки

Оценка	Баллы	Описание
5	9-10	Студент демонстрирует полное и всестороннее знание основных аспектов соответствующего раздела дисциплины, способность дать полный и развернутый ответ на вопросы к ситуации
4	8	Студент демонстрирует знание основных аспектов соответствующего раздела дисциплины, способность дать релевантный ответ на большинство вопросов к ситуации
3	6-7	Студент демонстрирует знание основных аспектов соответствующего раздела дисциплины, способность дать релевантный ответ на основные вопросы к соответствующему разделу
2	4-5	Студент демонстрирует отсутствие знания основных аспектов соответствующих раздело в дисциплины, не способен дать релевантный ответ на основные вопросы к ситуации

5.2 Пример разноуровневых задач и заданий

Задания с развернутым ответом

Практическое задание №1.

Прочитайте текст задания, решите задачу, выполнив необходимые расчёты. Запишите ответ в виде числа и решение.

Определить наилучшее и наиболее эффективное использование нежилого помещения.

Возможные виды использования нежилого помещения: офис, ресторан или кафе, магазин. Все варианты являются физически осуществимыми и финансово реализуемыми.

Данные по вариантам использования

Вариант использования	Офис	Ресторан/кафе	Магазин
Площадь помещения, м2	500		
Рыночная ставка аренды, руб./м2 в год	14000	13500	13000
Потери от недоиспользования, %	25	20	10
Операционные расходы, руб. в год	600000	400000	350000
Коэффициент капитализации, %	20	20	20
Расходы на ремонт, который необходимо провести до нача ла использования объекта по данному варианту, руб.	200000	175000	0

Ответ:

Решение:

Практическое задание №2.

Прочитайте текст задания, решите задачу, выполнив необходимые расчёты. Запишите ответ в виде числа и решение.

Рассчитать стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 450 000 руб., если прогнозируется продажа объекта недвижимости через 5 лет за 80% его первоначальной цены.

Безрисковая ставка составляет 6%, премия за риск вложения в недвижимость - 2,5%, премия за низкую ликвидность -1,2%, премия за инвестиционный менеджмент -1 %. Норму возврата на капитал рассчитать методом Ринга.

Ответ:

Решение:

Практическое задание №3.

Прочитайте текст задания, решите задачу, выполнив необходимые расчёты. Запишите ответ в виде числа и решение.

Рассчитать стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 150 000 руб., если прогнозируется, что прирост цены по истечении 5 лет составит 60%.

Безрисковая ставка составляет 6,5%, премия за риск вложения в недвижимость - 2,5%, премия за низкую ликвидность - 2,2%, премия за инвестиционный менеджмент - 3%. Норму возврата на капитал рассчитать методом Инвуда.

Ответ:

Решение:

Практическое задание №4.

Прочитайте текст задания, решите задачу, выполнив необходимые расчёты. Запишите ответ в виде числа и решение.

Рассчитать стоимость нежилого помещения с годовым чистым операционным доходом 1700000 руб., если прогнозируется продажа объекта недвижимости через 5 лет за 20% его первоначальной цены.

Безрисковая ставка составляет 6%, премия за риск вложения в недвижимость - 2,5%, премия за низкую ликвидность - 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент - 4%. Норму возврата на капитал рассчитать методом Хоскольда.

Ответ:

Решение:

Практическое задание №5.

Прочитайте текст задания, решите задачу, выполнив необходимые расчёты. Запишите ответ в виде числа и решение.

величины денежных потоков в размере (прогнозный период 6 лет): 1-й год - 100 000 руб., 2-й год - 300 000 руб., 3-й год - 220 000 руб., 4-й год -120 000 руб., 5-й год - 170 000

руб., 6-й год - 270 000 руб. Стоимость реверсии в конце прогнозного периода - 1 030 000 руб.

Безрисковая ставка - 6,5%, премии за риски оценены в размере: премия за риск вложения в недвижимость - 2,8%; премия за риск инвестиционного менеджмента - 2,2%; среднерыночный срок экспозиции сегмента рынка недвижимости, которому принадлежит оцениваемый объект, составляет 3 месяца.

Методические указания:

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

,

где П – премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Ответ:

Решение:

Практическое задание №6.

Прочитайте текст задания, решите задачу, выполнив необходимые расчёты. Запишите ответ в виде числа и решение.

Рассчитать стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 4 500 000 руб., если известны данные по продажам аналогичных объектов недвижимости.

Данные по продажам аналогичных объектов, руб.

Показатель	Объекты недвижимости			
	№1	№2	№3	№4
Цена продажи	12000000	1500000	1400000	1000000
ЧОД	3100000	420000	250000	215000

Ответ:

Решение:

Практическое задание №7.

Прочитайте текст задания, решите задачу, выполнив необходимые расчёты. Запишите ответ в виде числа и решение.

Восстановительная стоимость здания составляет 12 млн. руб., нормативный срок жизни здания 125 лет, фактический срок эксплуатации – 45 лет, ставка дохода на инвестиции 15% годовых. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2415000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

Методические указания

Определение коэффициента капитализации для здания методом кумулятивного построения:

КЗДиС = СД + НВК,

где СД – ставка дохода (ставка дисконтирования), %;

НВК – норма возврата капитала, %.

СД = БС + ΣР,

где БС – безрисковая ставка, %;

ΣР – совокупный показатель рисков, %.

Определение нормы возврата капитала:

НВК = 100% / ТОЭЖ,

где ТОЭЖ – срок оставшейся экономической жизни объекта.

ТОЭЖ = ТН – ТФ,

где ТН – нормативный срок службы объекта;

ТФ – фактический срок службы объекта.

Определение дохода приходящегося на улучшение земельного участка:

ДЗДиС = СЗДиС * КЗДиС,

где ДЗДиС – чистый доход, приходящийся на улучшения;

СЗДиС – стоимости воспроизводства или замещения улучшений;

КЗДиС – коэффициент капитализации доходов для улучшений (КЗДиС).

Чистый доход, приходящийся на земельный участок:

ДЗУ = ДП – ДЗдиС,

где ДЗУ – чистый доход, приходящийся на земельный участок;

ДП – общий чистый доход.

Стоимость земельного участка:

СЗУ = ДЗУ / КЗУ

Ответ:

Решение:

Практическое задание №8.

Прочитайте текст задания, решите задачу, выполнив необходимые расчёты. Запишите ответ в виде числа и решение.

Свободный от строений земельный участок площадью 5000 м2 согласно анализу лучшего и наиболее эффективного использования должен быть застроен административным зданием. Определить стоимость земельного участка методом предполагаемого использования.

Данные проектно-сметной документации по объекту представлены в таблице 3.

Показатель	Ед. изм.	Кол-во
Площадь земельного участка	кв.м.	5200
Площадь застройки	кв.м.	2300
Площадь озеленения и благоустройства	кв.м.	4900
Площадь асфальтированного покрытия	кв.м.	2100
Общая площадь здания	кв.м.	7800
Стоимость строительства 1 кв. м.	тыс. руб.	60
Стоимость работ по озеленению и благоустройству территори и на 1 кв.м.	тыс. руб.	13,3
Стоимость работ по асфальтированию 1 кв.м.	тыс. руб.	9,8
Площадь здания, подлежащая реализации (продаже)	кв.м.	6000
Цена реализации 1 кв.м. на дату оценки	тыс. руб.	125
Срок строительства	лет	2

Согласно графику освоения денежных средств на строительство в 1-й год реализации проекта предполагается освоить 65% денежных средств, во 2-й – 35%. Ставка дисконтирования составляет 15%.

Методические указания

В процессе применения метода моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок:

где V_{EOH} – стоимость реализации единого объекта недвижимости;

C_{EOH} – стоимость затрат по проекту;

n – период экспозиции объекта на рынке;

t – период строительства объекта;

i – коэффициент дисконтирования.

Ответ:

Решение:

Практическое задание №9.

Прочитайте текст задания, решите задачу, выполнив необходимые расчёты. Запишите ответ в виде числа и решение.

Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание.

Общая площадь здания 955 кв. м.

Время постройки — январь 1996 г.

Типичный срок экономической жизни здания — 90 лет.

Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 кв. м общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 75000 руб.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 53098 руб./кв. м.

Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство.

Оценить **стоимость земельного участка** методом выделения на дату оценки — январь 2021 г.

Ответ:

Решение:

Практическое задание №10.

Прочитайте текст задания, решите задачу, выполнив необходимые расчёты. Запишите ответ в виде числа и решение.

В городском микрорайоне старой жилой постройки не было продаж незастроенных земельных участков. Однако по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне имеются следующие данные (таблица).

Район	Средняя стоимость земли, тыс. руб.	Средняя стоимость объекта, тыс. руб.
1	35018	189292
2	37414	198311
3	36219	188442

Определить стоимость застроенного участка земли, если известно, что единый объект недвижимости, включающий этот земельный участок, был продан за 185712 тыс. руб.

Ответ:

Решение:

Краткие методические указания

Для выполнения заданий необходимо ознакомиться с содержанием лекционного материала и презентаций по темам дисциплины.

Шкала оценки

Оценка	Баллы	Описание
5	55–60	Студент самостоятельно выбирает методы решения поставленных задач, корректно выполняет расчеты, интерпретирует полученные значения показателей и формулирует выводы
4	46–54	Студент испытывает затруднения при выборе методов решения поставленных задач, корректно выполняет расчеты, интерпретирует полученные значения показателей и формулирует выводы
3	37–45	Студент испытывает затруднения при выборе методов решения поставленных задач и формулировании выводов, корректно выполняет расчеты и интерпретирует полученные значения показателей
2	25–36	Студент испытывает затруднения при выборе методов решения поставленных задач и формулировании выводов, некорректно выполняет расчеты и интерпретирует полученные значения показателей

5.3 Примеры тестовых заданий

Тестовые задания

1. Задание с выбором одного ответа.

Прочитайте текст, выберите правильный вариант ответа и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа.

Какой подход к оценке стоимости бизнеса является наиболее подходящим для оценки компании в условиях экономической нестабильности?

1) доходный подход

2) рыночный подход

3) сравнительный анализ

4) затратный подход

2. Задание с выбором одного ответа.

Прочитайте текст, выберите правильный вариант ответа и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа.

Какой из следующих факторов НЕ является ключевым при оценке имущественного комплекса?

1) текущий рыночный спрос на аналогичные объекты

2) состояние основных средств и оборудования

3) стратегия корпоративного управления компании

4) ликвидность земельных участков

3. Задание с открытым ответом.

Прочитайте текст и дополните фразу (впишите слово или словосочетание).

Целью оценки является _____ стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки

Ответ:

Обоснование:

4. Задание с открытым ответом.

Прочитайте текст и дополните фразу (впишите слово или словосочетание).

Нормализация бухгалтерской (финансовой) отчетности — это _____ отчетности на основе определения доходов и расходов, характерных для нормально действующего бизнеса.

5. Задание на установление соответствия

Установите соответствие между видами денежных потоков и их элементами.

К каждой позиции первого столбца подберите соответствующую позицию из второго столбца и запишите в таблицу выбранные цифры под соответствующими буквами.

ВИДЫ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ	ЭЛЕМЕНТЫ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ
А)от операционной деятельности	1)выплата дивидендов
Б)от инвестиционной деятельности	2)капитальные вложения
В)от финансовой деятельности	3с)увеличение товарных запасов

Запишите в ответ цифры, расположив их в порядке, соответствующем буквам.

А	Б	В

6. Задание на установление соответствия

Установите соответствие между методами сравнительного подхода и их описаниями.

К каждой позиции первого столбца подберите соответствующую позицию из второго столбца и запишите в таблицу выбранные цифры под соответствующими буквами.

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	ОПИСАНИЯ
А)метод рынка капитала	1)основан на реальных ценах акций открытых предприятий, сложившихся на фондовом рынке
Б)метод сделок	2)предполагает использование соотношений или показателей, основанных на данных о продажах компаний по отраслям и отражающих их конкретную специфику
В)метод отраслевых коэффициентов (соотношений)	3)для сравнения берутся данные по продажам контрольных пакетов акций компаний либо о продажах предприятий целиком

Запишите в ответ цифры, расположив их в порядке, соответствующем буквам.

А	Б	В

7. Задание с выбором нескольких ответов.

Прочитайте текст, выберите все правильные варианты ответа и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа.

К интервальным мультипликаторам относятся

1)цена / балансовая стоимость активов

2)цена / денежный поток

3)цена / дивидендные выплаты

4)цена / стоимость чистых активов

8. Задание с выбором нескольких ответов.

Прочитайте текст, выберите все правильные варианты ответа и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа.

К недостаткам метода отраслевых коэффициентов можно отнести

1)не обеспечивает унификацию оценки бизнеса

2)определяет стоимость малого бизнеса в чрезмерно большом интервале значений

3)может ввести в заблуждение

4)является общим и, следовательно, не учитывает конкретных особенностей оцениваемого бизнеса

9. Задание на установление последовательности.

Прочитайте текст и установите последовательность.

Расчет стоимости предприятия методом дисконтированных денежных потоков предполагает определенную последовательность этапов:

1)расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода

2)расчет величины стоимости в постпрогнозный период

3)внесение итоговых поправок

4)выбор модели денежного потока

5)определение длительности прогнозного периода

6)определение ставки дисконтирования

7)расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период

Запишите соответствующую последовательность цифр слева направо:

10. Задание на установление последовательности.

Прочитайте текст и установите последовательность.

Этапы расчета стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков:

1) определение длительности прогнозного периода

2) прогнозирование доходов, расходов и остаточной стоимости (реверсии)

3) расчет суммы текущих стоимостей спрогнозированных потоков доходов и остаточной стоимости (реверсии)

4) расчет ставки дисконтирования

Запишите соответствующую последовательность цифр слева направо:

Краткие методические указания

Для выполнения тестовых заданий необходимо ознакомиться с содержанием лекционных материалов и презентаций.

Шкала оценки

Оценка	Баллы	Описание
5	28-30	Студент демонстрирует полное и всестороннее знание основных терминов и теоретических основ соответствующих разделов дисциплины, способность дать им определение и корректно использовать их в контексте содержания дисциплины
4	23-27	Студент демонстрирует знание основных терминов и теоретических основ соответствующих разделов дисциплины, способность дать им определение, допускает незначительные ошибки при их использовании их в контексте содержания дисциплины
3	18-22	Студент демонстрирует знание основных терминов и теоретических основ соответствующих разделов дисциплины, способность дать им определение, но испытывает затруднения при их использовании их в контексте содержания дисциплины
2	12-17	Студент демонстрирует отсутствие знания основных терминов и теоретических основ соответствующих разделов дисциплины, не способен дать им определение и корректно использовать их в контексте содержания дисциплины