

МИНОБРНАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Институт экономики и менеджмента

УТВЕРЖДАЮ

Директор ИЭМ

  
В.В.Дёмин

  
"31" мая 2017 г.

**Рабочая программа дисциплины**

**Оценка бизнеса**

Направление подготовки

**38.03.03 Управление персоналом**  
(уровень бакалавриата)

Профиль подготовки

**Управление персоналом организации в экономике знаний**

Форма обучения

Очная

Томск–2017

## **1. Код и наименование дисциплины**

В.1.22.2 «Оценка бизнеса»

Актуальность. Современное предприятие представляет собой совокупность активов и прав, при этом баланс предприятия не отражает его действительной рыночной стоимости. Однако в рыночной экономике собственник постоянно проводит мониторинг стоимости, в этом плане знание основ оценки бизнеса является важнейшим элементом умения и обязательным практическим навыком современной экономики. Таким образом изучение данной дисциплины в свете неразрывного взаимодействия теории и практики необходимо и интересно.

Цель курса - Формирование теоретических и практических навыков оценочной деятельности на основе современных зарубежных и российских методических материалов, результатов научных исследований и опыта оценочной деятельности при управлении стоимостью компаниями с учетом особенностей экономики России.

Задачами изучения курса является:

- анализ современного законодательства в сфере оценочной деятельности;
- изучение факторов, влияющих на рыночную стоимость бизнеса и принципов оценки;
- изучение подходов, методов и техник оценки бизнеса; адаптация западных методик к российской практике с учетом особенности российской экономики, законодательства, регулирующего деятельность предприятий.

## **2. Место дисциплины в структуре ООП бакалавриата**

Курс может представлять интерес для широкого круга интересующихся проблемами экономики, является междисциплинарным и может быть использован в программах по экономике, менеджменту, финансам, а также другим профилям экономического направления.

Относится к вариативной части ООП по направлению «Управление персоналом», дисциплина по выбору

## **3. Год/годы, семестр/семестры обучения**

4 курс (7 семестр) бакалавриата

## **4. Входные требования для освоения дисциплины (модуля)**

Входными требованиями для изучения дисциплины является знание основ экономики (экономической теории: микро- и макроэкономики), социологии и права (гражданский кодекс РФ), финансовой математики.

## **5. Общая трудоемкость дисциплины (модуля)**

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы 144 часа. Из них: лекции - 20 часов, семинары и практические занятия – 34 часа, самостоятельная работа – 54 часа, 36 часов – подготовка к экзамену.

## **6. Формат обучения**

Очный.

**7. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

Формируемые компетенции (код компетенции, уровень (этап) освоения)	Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю)
ОПК-8, II уровень способность использовать нормативные правовые акты в своей профессиональной деятельности, анализировать социально-экономические проблемы и процессы в организации, находить организационно-управленческие и экономические решения, разрабатывать алгоритмы их реализации и готовностью нести ответственность за их результаты	<p>З (ОПК-8) II Знать: основы законодательства РФ в области оценочной деятельности, основы подходов и методов оценки стоимости компаний (бизнеса), готовить аналитические материалы по результатам оценки бизнеса для формирования процессов управления стоимостью.</p> <p>У (ОПК-8) II Уметь: систематизировать и обобщать информацию по оценке деятельности предприятия; адаптировать западные методики анализа и обработки данных к российской практике с учетом особенности российской экономики, законодательства, регулирующего деятельность предприятий.</p> <p>В (ОПК-8) II Владеть: навыками разработки и моделирования подходов к оценке с использованием различных методических приемов, готовить аналитические материалы по результатам их применения для принятия управленческих решений.</p>

**8. Содержание дисциплины (модуля) и структура учебных видов деятельности**

№ п/п	Наименование разделов и тем	Всего (час.)	Контактная работа (час.)		Самостоятельная работа (час.)	Формы текущего контроля успеваемости). Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
			Лекция	Семинары, практические занятия		
1	Организация оценки стоимости бизнеса. Понятие и цели оценки бизнеса	14	4	4	6	Оценка участия в ролевой игре, блиц-опрос
2	Группы факторов, влияющих на рыночную стоимость бизнеса	12	2	4	6	Оценка индивидуального вклада в коллективное решение проблемных вопросов
3	Система принципов, подходов, методов и техник оценки бизнеса	14	4	4	6	решение задач, анализ конкретной ситуаций (case-studies), индивидуальные групповые задания
4	Оценка финансовых вложений	16	2	4	10	Оценка индивидуального вклада в коллективное решение проблемных вопросов
5	Доходный подход в	16	2	4	10	Проверка

	оценке бизнеса					правильности решения задач
<b>6</b>	Сравнительный подход в оценке стоимости бизнеса	16	2	4	10	Проверка правильности решения задач
<b>7</b>	Затратный подход в оценке стоимости бизнеса	18	2	4	12	Проверка правильности решения задач
<b>8</b>	Итоговое заключение об оценке стоимости предприятия (бизнеса)	14	2	4	8	Проверка правильности решения задач, коллективное решение проблемных вопросов
<b>9</b>	Итоговый диф.зачет	24	-	2	22	
	Итого	108	20	34	54	
	Экзамен	36			36	
	<b>Итого</b>	<b>144</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>90</b>	

#### Содержание дисциплины:

##### Тема 1. Организация оценки стоимости бизнеса. Понятие и цели оценки бизнеса.

Состав активов бизнеса, предприятия, подлежащего оценке. Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса. Понятие рыночной стоимости. Виды стоимости. Основные подходы и методы оценки стоимости предприятия.

##### Тема 2. Группы факторов, влияющих на рыночную стоимость бизнеса.

Социальные, экономические факторы. Физические условия объекта. Законодательство и изменения в сфере регулирования рынка в России. Политические факторы, влияющие на стоимость. Стандарты оценочной деятельности в Российской Федерации. Законодательство в сфере оценочной деятельности в Российской Федерации. Требования к оценщику, договору на оказание услуг по оценке. Требования к отчету по оценке имущества. Развитие саморегулируемых организаций в оценочной деятельности. Стандарты саморегулируемых организаций оценщиков.

##### Тема 3. Система принципов, подходов, методов и техник оценки бизнеса.

Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Принципы полезности, замещения, ожидания, добавочной продуктивности, вклада, баланса, экономического размера, разделения (объединения) элементов объекта и прав собственности на него. Определяющая роль соотношения спроса и предложения; принципы зависимости, соответствия, конкуренции, изменения и др. Роль принципа наилучшего и наиболее эффективного использования в оценке объекта. Основные подходы и методы в оценке рыночной стоимости бизнеса, особенности применения методов для оценки разных типов имущества.

##### Тема 4. Оценка финансовых вложений.

Финансовый анализ и его необходимость в оценке бизнеса. Оценка контрольного и неконтрольного пакетов акций. Премия за контроль. Скидки за неконтрольный характер. Скидка за недостаточную ликвидность. Согласование результатов оценки.

##### Тема 5. Доходный подход в оценке бизнеса.

Метод дисконтирования денежных потоков. Метод капитализации доходов Доходный подход: отличия метода дисконтированных денежных потоков и метода капитализации доходов. Таблицы сложного процента. Понятие капитализируемой прибыли и ее выбор. Расчет ставки капитализации. Кумулятивный и рыночный подход.

##### Тема 6. Сравнительный подход в оценке стоимости бизнеса.

Метод сделок. Метод рынка капитала. Метод отраслевых коэффициентов Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия: метод сделок, метод рынка капитала, метод отраслевых коэффициентов. Обоснование сравнительного подхода. Критерии отбора предприятий – аналогов. Принципы корректировки. Важнейшие ценовые мультипликаторы. Формирование итоговой величины стоимости.

**Тема 7. Затратный подход в оценке стоимости бизнеса.**

Затратный подход: метод стоимости чистых активов и метод ликвидационной стоимости. Баланс предприятия и его корректировка. Анализ финансовой отчетности. Активы баланса предприятия: виды и особенности их оценки. Дебиторская и кредиторская задолженность предприятия: анализ и оценка.

**Тема 8. Итоговое заключение об оценке стоимости предприятия (бизнеса).**

Обзор отчета оценщика как итогового заключения об оценке стоимости предприятия. Согласование результатов оценки. Особенности оценки стоимости предприятия для конкретных целей.

**9. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю) и методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модулю).**

Самостоятельная работа осуществляется в следующих формах:

- подготовка к проблемным дискуссиям;
- подготовка эссе по отдельным темам курса;
- выполнение индивидуальных и групповых заданий (по предложенным бизнес-кейсам, проектным заданиям);
- подготовка презентаций.

Для закрепления теоретического материала предполагается самостоятельное выполнение заданий по каждой пройденной теме, что позволяет обратить внимание на наиболее сложные, ключевые и дискуссионные аспекты изучаемой темы, помочь магистрантам систематизировать и лучше усвоить пройденный материал. При выполнении заданий магистрант должен не просто воспроизводить полученные знания по заданной теме, но и творчески переосмыслить существующие подходы к пониманию тех или иных проблем, явлений, событий; продемонстрировать и убедительно аргументировать собственную позицию.

В ходе выполнения заданий магистрантам необходимо ознакомиться с вопросами, вынесенными на обсуждение, изучить соответствующий материал, дополнительную литературу. В разделе «Учебно-методическое обеспечение» приведен список учебников, монографий, периодических изданий, источников информации в сети Internet, которые потребуются для освоения дисциплины.

Для приобретения описанных компетенций в ходе изучения дисциплины «Оценка бизнеса» используется как лекционная форма обучения, практические занятия, так и самостоятельная работа студентов с литературой и доп. данными, подкрепляемая соответствующими формами текущего контроля, коллективная работа в форме ролевых, деловых игр, совместного решения задач с представителями оценочных компаний, экспертов саморегулируемых организаций оценщиков. В ходе изучения тем проводятся семинары-тренинги, симуляционные задачи с представителями делового сообщества, в ходе которой слушателями анализируются и моделируются ситуации с оценкой стоимости бизнеса средних и крупных компаний, акций АО.

В ходе проверки занятий (как аудиторных, так и самостоятельных) используется блок контрольных вопросов, по которым готовятся выступления и презентации магистрантов.

#### Контрольные вопросы к темам:

1. Дайте понятие оценки стоимости предприятия (бизнеса). Раскройте состав активов предприятия.
2. В чем заключается суть метода дисконтирование денежных потоков?
3. Что лежит в основе метода капитализации доходов?
4. Какие методы сравнительного подхода используются при оценки стоимости предприятия (бизнеса)?
5. Что такое метод ликвидационной стоимости?
6. Что представляет итоговое заключение об оценки стоимости предприятия (бизнеса)?
7. В чем заключаются особенности оценки предприятий в целях инвестирования?
8. Сервитут и иные формы ограничения прав на недвижимость.
9. Анализ наилучшего, наиболее эффективного использования
10. Что означает термин «наилучшее использование недвижимости»?
11. Каковы были задачи приватизации в России?
12. Чем отличаются коммерческая и производственная недвижимость?
13. Что включает в себя право собственности?
14. Что такое совместное долевое владение?
15. Налог на имущество предприятий (юридических лиц).
16. Плата за землю. Кадастровая стоимость земли – порядок расчета и использования в целях налогообложения.
17. Какую стоимость оценщик определяет при переоценке основных фондов?
18. Что необходимо для определения восстановительной стоимости активов бизнеса?
19. Как влияет оценка на амортизацию основных фондов?
20. По какой стоимости отражается имущество в бухгалтерском учете предприятия?
21. Чем отличается рыночная стоимость от залоговой?
22. Что влияет на стоимость имущества?
23. Что означает термин «разрешенный вариант использования»?
24. Может ли быть рыночная стоимость предприятия равна нулю?
25. Инвестиционные возможности. Источники инвестиций.
26. Раскройте суть ипотечно - инвестиционного анализа.
27. Что такое поток наличности?
28. Правовое регулирование и стандартизация оценочной деятельности.
29. Саморегулирование оценочной деятельности и сертификация оценщиков.
30. Независимость оценки.
31. Факторы стоимости бизнеса.
32. Основные принципы оценки и анализа имущества.
33. Порядок работ по оценке, три подхода к определению рыночной стоимости и их анализ.
34. В каких случаях государство использует услуги по определению рыночной стоимости?
35. Кто имеет право на оказание услуг по оценке?
36. Что означает понятие «экспертное мнение оценщика»?
37. В чем суть принципа конкуренции?
38. Рассмотрение какого из принципов оценки является обязательным при написании отчета?
39. Влияет ли определенный вариант наилучшего использования на стоимость бизнеса?
40. Сколько подходов применяется при оценке бизнеса?
41. В чем недостатки метода сравнения продаж?
42. Какова последовательность проведения корректировок цен сравнимых объектов?
43. Что включается в чистый операционный доход?
44. Поясните экономическое содержание коэффициента капитализации.
45. В чем различие между амортизацией и износом, определяемым оценщиком?
46. Какова последовательность определения стоимости затратным подходом?

#### **Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модулю).**

Изучение каждой темы сопровождается презентациями и практическими заданиями. В процессе изучения дисциплины предусмотрены несколько форм контроля. Текущий контроль приобретения компетенций осуществляется с помощью блиц-опросов, путем проверки уровня усвоения знаний, а также с помощью выполнения заданий для самостоятельной работы (индивидуальных и групповых) по основным разделам курса при решении кейсов. Контроль активно осуществляется в ходе коллективном обсуждении при анализе конкретных ситуаций, путем оценивания индивидуального вклада каждого студента в коллективное решение проблемных вопросов, выносимых на обсуждение, а также с помощью сообщений слушателями по темам, разделам курса. Результаты самостоятельных заданий представляются в форме презентаций. Кроме того, в качестве заданий для текущего контроля, предлагается решение тестов, которые позволят оценить знания, полученные после изучения каждого раздела дисциплины.

Итоговой формой контроля является зачет. Целью итогового контроля является проверка усвоения слушателями знаний по всем темам дисциплины «Оценка бизнеса». Итоговый контроль включает в себя письменный зачет в виде расширенного тестового задания с элементами задач и необходимостью проведения расчетов. Выполнение задания подразумевает знакомство с публикациями в периодических изданиях и сети Интернет, обзорами рынка, а также анализ иных открытых источников информации.

#### **10. Форма промежуточной аттестации и фонд оценочных средств**

##### **10.1 Перечень компетенций выпускников образовательной программы, в формировании которых участвует дисциплина (модуль)**

**ПК-8** - способность использовать нормативные правовые акты в своей профессиональной деятельности, анализировать социально-экономические проблемы и процессы в организации, находить организационно-управленческие и экономические решения, разрабатывать алгоритмы их реализации и готовностью нести ответственность за их результаты





Уровень освоения компетенции*	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)	Критерии оценивания результатов обучения				
		1	2	3	4	5

**ПК-8, II уровень**

способность использовать нормативные правовые акты в своей профессиональной деятельности, анализировать социально-экономические проблемы и процессы в организации, находить организационно-управленческие и экономические решения, разрабатывать алгоритмы их реализации и готовностью нести ответственность за их результаты

**Способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности**

3 (ОПК-8) II Знать: основы законодательства РФ в области оценочной деятельности, основы подходов и методов оценки стоимости компаний (бизнеса), готовить аналитические материалы по результатам оценки бизнеса для формирования процессов управления стоимостью.  
У (ОПК-8) II Уметь: систематизировать и обобщать информацию по оценке деятельности предприятия; адаптировать западные методики анализа и обработки данных к российской практике с учетом особенности российской экономики, законодательства, регулирующего деятельность предприятий.  
В (ОПК-8) II Владеть: навыками разработки и моделирования подходов к оценке с использованием различных методических приемов, готовить аналитические материалы по результатам их применения для принятия управленческих решений. **У (ОК 3) — II Уметь: ориентироваться в основных концепциях и направлениях современного институционального анализа; использовать экономические знания для понимания движущих сил и закономерностей исторического процесса, анализа социально значимых проблем и процессов; решения социальных и профессиональных задач; самостоятельно осваивать прикладные экономические знания, необходимые для работы в различных сферах профессиональной деятельности.**  
**В (ОК 3) — II Владеть: методологией самостоятельного анализа, и прогнозирования развития явлений,**

Выставляется обучающемуся, обнаружившему отсутствие знаний основного учебного материала, не выполнившему предусмотренные программой практические задания, который не может продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании образовательного учреждения без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.	Выставляется обучающемуся, обнаружившему пробелы в знаниях основного учебного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой практических заданий. Оценка "неудовлетворительно" ставится обучающимся, которые не могут продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании образовательного учреждения без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.	Заслуживает обучающийся, обнаруживший знания основного учебного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справляющийся с выполнением практических заданий, предусмотренных программой, знакомых с основной литературой, рекомендованной программой. Оценка "удовлетворительно" выставляется обучающимся, допустившим погрешности в ответе на экзамене и при выполнении экзаменационных заданий, но обладающим необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.	Заслуживает обучающийся, обнаруживший полное знание учебного материала, успешно выполняющий предусмотренные в программе практические задания, усвоивший основную литературу, рекомендованную в программе. Показавшим систематический характер знаний по дисциплине и способным к их самостоятельному у пополнению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.	Заслуживает обучающийся, обнаруживший всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, умение свободно выполнять практические задания, предусмотренные программой, усвоивший основную литературу и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной программой.
--	---	--	---	--

Отформатировано: western, Отступ: Слева: 0 см, Первая строка: 0 см, Узор: Нет, Поз.табуляции: нет в

Отформатировано: Отступ: Слева: 0 см, Первая строка: 0 см, Поз.табуляции: нет в 1,45 см

Отформатировано: Цвет шрифта: Авто

Уровень освоения компетенции*	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)	Критерии оценивания результатов обучения				
		1	2	3	4	5
	процессов, событий и фактов современной социально-экономической действительности; навыками целостного подхода к анализу проблем общества; навыками постановки экономических и управленческих целей и их эффективного достижения, исходя из интересов различных субъектов и с учетом непосредственных и отдаленных результатов.					

\* Дисциплины базовой части - первый этап (базовый, пороговый) освоения компетенции.  
 Дисциплины Вариативной части (в т.ч. дисциплины по выбору) - второй этап (уровень) освоения компетенции.  
 Практики - третий этап (уровень) освоения компетенции.

## 10.2 Типовые контрольные задания, используемые для оценки результатов обучения и характеризующие этапы формирования соответствующих компетенций

### Типовые задания для анализа и задачи

#### Задача 1

Вы были наняты для оценки участка земли в коммерческом зонировании небольшой фирмой. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для большого супермаркета, гостиницы, театра или сети торговых магазинов. Ваши исследования открыли следующую информацию.

- Большой супермаркет:
  - Стоимость новых улучшений \$ 650 000
  - Чистый операционный доход \$ 105 000
  - Норма прибыли улучшений (коэффициент капитализации) 12%
  - Коэффициент капитализации для земли 10%
- Гостиница:
  - Стоимость новых улучшений \$ 750 000
  - Чистый операционный доход \$ 126 000
  - Норма прибыли улучшений 16%
  - Коэффициент капитализации для земли 10%
- Театр
  - Стоимость новых улучшений \$ 950 000
  - Чистый операционный доход \$ 130 000
  - Норма прибыли улучшений 12%
  - Коэффициент капитализации для земли 10%
- Сеть торговых магазинов
  - Стоимость новых улучшений \$ 800 000
  - Чистый операционный доход \$ 105 000
  - Норма прибыли улучшений ...

#### Задание

1. Заполнить следующую таблицу:

	Большой супермаркет	Гостиница	Театр	Магазин
Ч.О.Д., \$				
Стоимость улучшений, \$				
Стоимость земли, \$				

2. Отметить и обосновать наилучший и наиболее эффективный вариант использования.

#### ОТВЕТЫ

	Большой супермаркет	Гостиница	Театр	Магазин
ЧОД, \$	105 000	126 000	130 000	105 000
Стоимость улучшений, \$	650 000	750 000	950 000	800 000
Стоимость земли, \$	27 000	6 000	1 600	2 000

Наилучший и наиболее эффективный вариант использования – большой супермаркет:  
 $650 \times 0,12 = 78$ ;  $105 - 78 = 27$ ;  $27 \times 0,10 = 2700$ .

#### Задача 2

Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени подходит метод сравнительных продаж (МСП). Почему?

1.
  - а Аэропорты
  - б Больницы
  - в Индивидуальные жилые дома
  - г Торговые центры
  
2.
  - а Церкви
  - б Школы
  - в Фабрики
  - г Офисные помещения
  
3.
  - а Коттеджи на одну семью
  - б Правительственные здания
  - в Электростанции
  - г Кладбища
  
4.
  - а Автостоянки
  - б Склады
  - в Фабрики
  - г Отели

#### ОТВЕТЫ

- 1) в;
- 2) г;
- 3) а;
- 4) а, в, г.

•

#### Задача 3

Какая единица сравнения наиболее приемлема при оценке земли для строительства многоквартирного жилого дома?

- а. Общая площадь участка земли, количество соток.
- б. Длина уличного фасада, м.
- в. Число квартир, которое может быть построено, руб./квартира.
- г. Цена за квадратный метр участка, руб./м<sup>2</sup>

**ОТВЕТЫ**

- в, г.

**Задача 4**

Какая единица сравнения наиболее приемлема при оценке стоимости автомобильного магазина?

- а. Цена за место для автомобиля, руб./м<sup>2</sup>
- б. Цена за квадратный метр общей площади здания, руб./м<sup>2</sup>
- в. Цена за кубический метр складских помещений, руб./м<sup>3</sup>
- г. Цена за квадратный метр общей занимаемой магазином площади, руб./м<sup>2</sup>

**ОТВЕТЫ**

- а, б.

**Задача 5**

Какая единица сравнения наиболее приемлема при оценке здания для преобразования его в складское помещение при минимуме затрат на преобразование?

- а. Цена за квадратный метр площади здания без учета земли, руб./м<sup>2</sup>
- б. Цена за кубический метр полезного объема здания, руб./м<sup>3</sup>
- в. Цена за квадратный метр площади здания, руб./м<sup>2</sup>
- г. Количество комнат, шт.

**ОТВЕТЫ**

- б.

**9.3 Методические материалы для оценивания результатов обучения****ТЕСТ 1**

**Найдите, какое из перечисленных утверждений является правильным.**

- а) Самым развитым из сегментов рынка недвижимости является рынок жилья.  
б) Документы по приватизации жилого помещения в городах России подаются в районный комитет по содержанию жилищного фонда.  
в) Основным источником финансирования строительства или реконструкции жилых домов в США является ипотечное кредитование, ссудополучателем по которому выступают домашние хозяйства.
- Что из нижеперечисленного можно отнести к правам собственности:
  - право владения;
  - право распоряжения;
  - право пользования;
  - право страхования;
  - право реконструкции;
  - присвоение дохода от владения и дохода от использования имущества.

**ОТВЕТЫ****Тест 1**

- Верны утверждения «а» и «в».
- Верны утверждения «а», «б», «г».

## ТЕСТ 2

Укажите, какие из перечисленных положений являются правильными.

1. Основными методами финансирования в РФ являются:
  - а) долевое участие в строительстве;
  - б) выпуск ценных бумаг (облигаций), жилищные займы;
  - в) листинг.
2. Традиционно принято разделять недвижимость на следующие типы:
  - а) сданная в аренду;
  - б) коммерческая недвижимость;
  - в) индустриальная;
  - г) загородная;
  - д) рекреационная.
3. Функциями жилищного рынка являются:
  - а) строительство нового жилья;
  - б) эксплуатация жилого фонда;
  - в) формирование вторичного рынка жилья (приватизация).

### Ответы

#### Тест 2

1. Верны утверждения «а» и «б»; неверно «в».
2. Верны утверждения «б», «в», «д»; неверны «а», «г».
3. Все утверждения верны.

## ТЕСТ 3

Какие группы факторов, влияющих на стоимость объектов, в большей степени относятся к предприятиям (бизнесу)

Социальные факторы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• плотность населения,</li> <li>• национальные особенности,</li> <li>• мода,</li> <li>• рост, убыль населения - миграционные процессы,</li> <li>• криминогенность района,</li> <li>• возрастная структура,</li> <li>• уровень образования,</li> <li>• чувства собственности,</li> <li>• соображения престижа</li> </ul>
Экономические факторы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• уровень занятости,</li> <li>• величина доходов,</li> <li>• состояние экономики,</li> <li>• уровень ставки банковского процента,</li> <li>• платёжеспособность,</li> <li>• наличие источников финансирования,</li> <li>• развитие ипотеки,</li> <li>• издержки, связанные с оформлением продаж,</li> <li>• затраты на освоение участка и подключение инженерных коммуникаций,</li> <li>• уровень налогообложения.</li> </ul>

Физические факторы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• условия местности,</li> <li>• ресурсы участка,</li> <li>• экологическая ситуация,</li> <li>• возможность стихийных бедствий,</li> <li>• форма, размер земельного участка,</li> <li>• показатели местоположения,</li> <li>• топография.</li> </ul>
Юридические факторы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• законодательство ( в т.ч. налоговое),</li> <li>• ограничения по использованию,</li> <li>• разрешенный вариант использования земли,</li> <li>• строительные нормы,</li> <li>• сервитуты,</li> <li>• функциональное зонирование.</li> </ul>
Политические факторы	<ul style="list-style-type: none"> <li>• политическая ситуация в обществе,</li> <li>• риски, связанные с выборными процессами в стране в целом и в ее регионах,</li> <li>• финансовая поддержка государством,</li> <li>• уровень законодательного обеспечения функционирования рынка недвижимости</li> </ul>

## ТЕСТ 4

Какие из целей и задач оценки более актуальны и востребованы среди предприятий в России?

Субъекты, потребители оценки	Задачи оценки
<b>Собственник</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при продаже объекта (или предприятия целиком);</li> <li>• при анализе наилучшего, наиболее эффективного использования;</li> <li>• при переоценке и постановке на баланс предприятия</li> </ul>
<b>Покупатель</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• для определения того, является ли предлагаемая цена на приобретаемый объект обоснованной и привлекательной</li> </ul>
<b>Партнеры по бизнесу</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при внесении в уставной капитал имущественного вноса;</li> <li>• при выделении или переуступке долей в предприятии;</li> <li>• при слияниях и поглощениях предприятий;</li> <li>• при установлении цены размещения эмитируемых акций</li> </ul>
<b>Банк</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при залоге имущества для определения обоснованности гарантий по кредиту</li> </ul>



<b>Страховщик</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при определении стоимости имущества, подлежащего страхованию;</li> <li>• при определении денежной величины ущерба от возможных стихийных бедствий (в т.ч. при ОСАГО)</li> </ul>
<b>Государство</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при определении кадастровой стоимости земли в качестве налогооблагаемой базы;</li> <li>• при налогообложении имущества в случае наследования, дарения;</li> <li>• при определении компенсации собственнику (владельцу) за полное или частичное изъятие имущества;</li> <li>• при купле-продаже государственного, муниципального имущества, сдаче его в аренду, передаче в пользование;</li> <li>• при принятии градостроительных решений, санации отдельных районов</li> </ul>

**ТЕСТ 5**

**Определите правильный состав активов действующего предприятия (бизнеса), подлежащего оценке.**

1. Недвижимое имущество:
  - земельные участки;
  - здания, помещения;
  - сооружения и передаточные устройства;
  - объекты незавершенного строительства;
  - вещные права (права аренды, сервитуты и т.п.)
2. Производственные машины и оборудование
3. Автомототранспортная и спецтехника (АМТС)
4. ЭВМ и оргтехника
5. Производственный инструмент
6. Производственный и хозяйственный инвентарь
7. Сырье и запасы
8. Стада животных в АПК
9. Дебиторская и кредиторская задолженность
10. Нематериальные активы
  - лицензии и патенты;
  - авторские свидетельства;
  - товарные марки и товарные знаки;
  - ноу-хау;
  - гуд-вилл бизнеса
11. Денежные средства на расчетном счету в кассе

**Задание для итогового контроля: итоговый текст к зачету по курсу «Оценка бизнеса»**

*Зачет по тестовой форме состоит из заданий с разным уровнем сложности. Для получения зачета необходимо набрать не менее 2/3 от максимального количества баллов. В заданиях необходимо указать один правильный ответ. Для получения оценки «удовлетворительно» необходимо набрать не менее 30 баллов, для оценки «хорошо» - не менее 35 баллов, 40 и выше – оценка «отлично». В заданиях необходимо указать один правильный ответ.*

**1. (2 б.) Рассмотрение какого из принципов оценки является обязательным при написании отчета об оценке бизнеса?**

- a) замещения
- b) конкуренции
- c) ожидания
- d) наилучшего и наиболее эффективного использования

**2. (1 балл) Сколько подходов применяется при оценке бизнеса?**

- a) 2
- b) 4
- c) 3
- d) 6

**3. (1 б.) Когда какие-либо дополнительные улучшения проводятся для актива, то увеличение стоимости (если таковое произойдет) будет связано с принципом:**

- a) замещения
- b) вклада
- c) схожести
- d) предвидения.

**4. (1 б.) Определяемая оценщиком рыночная стоимость является:**

- a) наиболее высокой ценой продажи на рынке
- b) наиболее вероятной ценой продажи на рынке

Ответ:

- 1. только a)
- 2. только b)
- 3. a) и b)
- 4. ни a), ни b)

**5. (2 б.) Какое из нижеперечисленных уравнений стоимости неправильно?**

- a)  $V = R / I$
- b)  $I = R \times V$
- c)  $R = I / V$ ,

где  $V$  — стоимость,  $I$  — доход,  $R$  — коэффициент капитализации

**6. (1 б.) Оценщик— это:**

- a) специалист, осуществляющий куплю-продажу и анализ цен на рынке
- b) специалист, осуществляющий консультации
- c) специалист, осуществляющий выявление основных тенденций на рынке и строящий прогноз относительно цен, стоимостей на объекты
- d) судебный эксперт.

**7. (2 б.) Сколько систем юридической регистрации недвижимости существует?**

- a) 1
- b) 2
- c) 3
- d) 4

**8. (8 б.) Земельный участок расположен в районе со следующими характеристиками:**

- a) преобладающий тип застройки — многоэтажные жилые дома с квартирами,

сдаваемыми внаем; уровень доходов населения — средний и ниже среднего; недостаток рабочих мест;

б) преобладающий тип застройки — элитные жилые дома; уровень доходов живущих людей — высокий.

Какое влияние на стоимость свободного участка окажут следующие факторы:

- 1) наличие бесплатной поликлиники
- 2) наличие периметральной системы безопасности с ограждениями и охраной
- 3) строительство домостроительного комбината в непосредственной близости от участка
- 4) наличие внутри квартала высококлассного (платного) спортивного комплекса
- 5) хорошая обеспеченность общественным транспортом
- 6) высокое плодородие поверхностного слоя земли.

Отметки: “+” — если повышает, “-” — если снижает, “0” — не влияет.

К заданию №11

№	А	В
1		
2		
3		
4		
5		
6		
«+», «-» или «0»		

**9. (9 б.) К продаже в собственность предлагается 3 зем.участка, предназначенных исключительно под индивидуальное жилищное строительство. Все участки идентичны за исключением:**

а) первый участок не требует дренирования, имеет подвод электроэнергии и подъезд по асфальтовой дороге с шириной проезжей части 12 м

б) второй участок нуждался в дренировании, оно выполнено и оплачено продавцом; участок не имеет подвода электроэнергии; подъезд по асфальтовой дороге с шириной проезжей части 8 м;

с) третий участок требует дренирования и не имеет подвода электроэнергии; подъезд по асфальтовой дороге с шириной проезжей части 8 м.

Существующие подрядчики готовы выполнить в недельный срок работы как по дренированию и расширению дороги, так и по подводу электроэнергии. При этом стоимость дренирования — 8 тыс. руб., стоимость работ по электроснабжению — 6 тыс. руб., строительство дороги шириной 12 м обходится в 8 тыс. руб., шириной 6 м — 5,5 тыс. руб.

**Как соотносятся рыночные стоимости указанных участков (предложение таких участков несколько превышает спрос). Укажите, какой из участков наиболее дорогой и на сколько дороже других?**

**10. (2 б.) Наиболее точные и полные данные об объектах бизнеса можно взять из**

- а) установленного титула
- б) перечня основных средств предприятия
- с) балансовых инвентарных карточек
- д) баланса предприятия
- е) договоров купли-продажи.

**11. (3 б.) Для того, чтобы иметь заказы и конкурировать с другими профессионалами, оценщик должен быть хорошо осведомлен о**

- а) местных факторах, влияющих на рынок**
- б) общенациональных факторах, влияющих на рынок.**

Ответ:

- 1. только а)
- 2. только б)
- 3. а) и б)
- 4. ни а), ни б)

**12. (2 б.) Понятие рыночной стоимости практически совпадает с понятием:**

- а) ликвидационной стоимости
- б) инвестиционной стоимости
- с) страховой стоимости
- д) залоговой стоимости
- е) стоимости в пользовании

**13. (1 б.) Наиболее предпочтительным методом определения стоимости земельного участка является метод:**

- а) затратный
- б) прямого сравнения продаж
- с) определения остаточной стоимости.

**14. (3 б.) Чистый операционный доход —**

- а) это часть дохода, остающаяся у собственника бизнеса после налогообложения
- б) это доход за вычетом всех потерь и текущих затрат
- с) это выручка от объекта + прочие поступления от непрофильных активов бизнеса
- д) все вышеперечисленное неправильно

**15. (2 б.) Коэффициент капитализации определяется (найдите неверное выражение):**

- а) путем нахождения безрисковой банковской ставки
- б) из данных рынка
- с) методом кумулятивного построения

**16. (16.) Оценщик — это:**

- а) государственный служащий
- б) сотрудник налогового управления
- с) судебный эксперт
- д) эксперт, прошедший соответствующую подготовку и имеющий лицензию
- е) эксперт, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков

**17. (3 б.) Рыночная стоимость бизнеса, определяемая затратным методом, — это:**

- а) прямые издержки + косвенные издержки + прибыль предпринимателя
- б) стоимость земли + стоимость улучшений за вычетом износа
- с) рыночная стоимость всех активов за вычетом обязательств

**18. (16.) Право аренды складского помещения сроком на 10 лет**

- а) является правом собственности
- б) не является правом собственности.

## 11. Ресурсное обеспечение

### 11.1 Основная и дополнительная учебная литература

Основная литература:

1. Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Электронный ресурс]: Учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. - 3-е изд. - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К<sup>о</sup>», 2014. - ISBN 978-5-394-02368-2.
2. Управление стоимостью промышленных предприятий: Учебное пособие / В.А. Макарова, А.А. Крылов. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 188 с.: 60x88 1/16. - (Высшее образование: Магистратура). (обложка) ISBN 978-5-16-006911-1, 500 экз.
3. Касьяненко Т. Г. Оценка стоимости бизнеса: учебник для академического бакалавриата/ Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – М.: Издательство Юрайт, 2015. – 412 с.
4. Косорукова И.В., Секачев С.А., Шуклина М.А. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса : учеб.пособие / И.В. Косорукова, С.А. Секачев, М.А. Шуклина; под ред. И.В. Косоруковой. – М. : Московская финансово-промышленная академия, 2011. – 672 с. (Университетская серия).
5. Косорукова И.В., Секачев С.А., Шуклина М.А. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса: учеб. пособие / И.В. Косорукова, С.А. Секачев, М.А. Шуклина; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: МФПУ «Синергия», 2016. – 904 с.
6. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса).- М. : Омега-Л, 2012. – 288 с.
7. Бусов В.И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник / В.И. Бусов, О.А. Землянский, под общ. ред. В.И. Бусова. – М. : Юрайт, 2016. – 384 с.
8. Оценка стоимости бизнеса: учебник / коллектив авторов ; под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой. — М. : КНОРУС, 2016. — 320 с.
9. Царев, В. В. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология: учеб. пособие для студентов вузов по специальностям 080105 «Финансы и кредит» и 090109 «Бухгалтерский учет, анализ и аудит»/ В. В. Царев, А. А. Кантарович. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 572 с.

Дополнительная литература:

1. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятий: Учебник / Под ред. В.Я. Позднякова. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 617 с.: 60x90 1/16. - ISBN 978-5-16-009655-1, 500 экз.
2. Бизнес-план фирмы. Теория и практика: Учебное пособие / В.П. Буров, А.Л. Ломакин, В.А. Морозкин. - М.: НИЦ Инфра-М, 2015. - 192 с.: 60x88 1/16. ISBN 978-5-16-001648-1
3. Основы бизнеса: Учебник / Э.А. Арустамов. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К<sup>о</sup>», 2015. — 232 с. - ISBN 978-5-394-01031-6
4. Настольная книга практикующего оценщика / Составители: В.А. Вольнова, Д.М. Хлопцов. – Новосибирск: ЦЭРИС, 2013. – 368 с.
5. Имущественные отношения в Российской Федерации. Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал. – НОУ «Международная академия оценки и консалтинга»
6. Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. – Российское общество оценщиков
7. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум, 2010. - 288 с.: ил.; 60x90 1/16. - (Высшее образование). (переплет) ISBN 978-5-91134-443-6

### **11.2 Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в т.ч. информационные справочные системы**

1. Масленкова О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Электронный ресурс]. - М.: Кнорус, 2013. - 288 с. - Режим доступа: <http://www.book.ru/view/901889>
2. Электронная библиотека ТГУ: <http://vital.lib.tsu.ru/vital/access/manager/Index>;
3. Ресурсы НБ ТГУ, к которым имеется подписка по договорам с правообладателями на текущий учебный год, размещенные на сайте библиотеки в разделе «Отечественные и зарубежные ресурсы»: <http://lib.tsu.ru/ru/elektronnye-resursy>;
4. Электронные ресурсы свободного доступа, размещенные на сайте НБ ТГУ в разделе «Ссылки Интернет»: <http://lib.tsu.ru/ru/ssylki-internet>.
5. Сайт РОО: <http://sroro.ru/>
6. <http://www.appraiser.ru/>
7. Актуальные исследования GVA Sawyer [Электронный ресурс]. - Режим доступа : <http://www.gvasawyer.ru>.
8. Отраслевой обзор РосБизнесКонсалтинг «Московский рынок офисной недвижимости» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.rbc.ru/reviews/realstate/120504>
9. Классификация складской недвижимости [Электронный ресурс]. - Режим доступа : <http://swissrealty.norma-tm.ru/brokers/warehouseklass.html>
10. <http://www.labrate.ru/>
11. <http://www.valuer.ru/>

### **Электронные библиотечные системы, доступные в сети ТГУ**

1. ЭБС Лань - <http://e.lanbook.com/>
2. ЭБС Консультант студента - <http://www.studentlibrary.ru/>
3. ЭБС Юрайт - <http://www.biblio-online.ru/>
4. ЭБС ZNANIUM.com (110 книг) - <http://znanium.com/catalog.php>.

### **11.3. Описание материально-технической базы**

Для проведения занятий по дисциплине «Оценка бизнеса» необходимы аудитории, оборудованные доской, экраном и проекционным аппаратом. Для самостоятельной работы в ходе изучения дополнительной литературы и выполнения заданий необходимы компьютеры или ноутбуки.

### **12. Язык преподавания**

Русский

### **13. Преподаватель**

Автор: д.э.н., зав.кафедрой экономики Д.М. Хлопцов

Рецензент: Овсянникова Татьяна Юрьевна – доктор экономических наук, заведующий кафедрой экономики строительства ТГАСУ

Программа одобрена на заседании учебно-методической комиссии Института экономики и менеджмента НИ ТГУ

Протокол № 6 от 30.05.2017 г.