

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«ИРКУТСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ»

Структурное подразделение «Экспертиза и управление недвижимостью (137)»

УТВЕРЖДЕНА:
на заседании кафедры
Протокол №6 от 06 марта 2025 г.

Рабочая программа дисциплины

«ОЦЕНКА БИЗНЕСА»

Направление: 08.04.01 Строительство

Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза

Квалификация: Магистр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой электронной
подписью
Составитель программы: Семейкина Нина
Михайловна
Дата подписания: 25.06.2025

Документ подписан простой электронной
подписью
Утвердил и согласовал: Пешков Виталий
Владимирович
Дата подписания: 14.11.2025

Год набора – 2025

Иркутск, 2025 г.

1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы

1.1 Дисциплина «Оценка бизнеса» обеспечивает формирование следующих компетенций с учётом индикаторов их достижения

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПК-2 Способен посредством информационного программного обеспечения собирать и систематизировать данные для создания информационной базы, необходимой для экспертной деятельности	ПК-2.1

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПК-2.1	Способен выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы	Знать - Современные информационные технологии и способы их использования в профессиональной деятельности; - Модели денежного потока, применяемые при оценке бизнеса; - Методику дисконтирования; - Показатели технико-экономического обоснования проектов и планов строительной организации с учетом имеющихся ресурсов Уметь - Собирать и анализировать рыночную информацию, необходимую для оценки; - Сформулировать постановку задачи и основные критерии оценки управления деятельностью строительной организации; - Оценивать предпринимательские и производственные риски строительной организации; - Проводить исследования по выбранной теме; Владеть - Современными компьютерными технологиями и способами их использования в профессиональной деятельности; - Практическими навыками построения и применения экономико-математических моделей оценки; - Навыками работы с источниками рыночной информации,

		необходимой для оценки бизнеса
--	--	--------------------------------

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Оценка бизнеса» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Информационные технологии в экспертной деятельности», «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Нормативно-правовое регулирование инвестиционно-строительной деятельности», «Управление инвестиционно-строительным проектом», «Экспертиза инвестиционно-строительного процесса»

3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 4 ЗЕТ

Вид учебной работы	Трудоемкость в академических часах (Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа)	
	Всего	Семестр № 1
Общая трудоемкость дисциплины	144	144
Аудиторные занятия, в том числе:	26	26
лекции	13	13
лабораторные работы	0	0
практические/семинарские занятия	13	13
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	82	82
Трудоемкость промежуточной аттестации	36	36
Вид промежуточной аттестации (итогового контроля по дисциплине)	Экзамен	Экзамен

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 1

№ п/п	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды контактной работы						СРС		Форма текущего контроля
		Лекции		ЛР		ПЗ(СЕМ)				
		№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Основные методологические положения и правовые основы оценки бизнеса	1, 2	4					3, 4	18	Устный опрос
2	Информационное обеспечение процесса оценки бизнеса					1	3	2, 4	16	Решение задач, Устный опрос
3	Доходный подход к оценке бизнеса	3, 4, 5	6			2, 3, 4	8	1, 2, 3, 4	34	Контрольн ая работа.

										Устный опрос
4	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	6	2			5	2	2, 4	10	Решение задач, Устный опрос
5	Согласование результатов и вывод итоговой стоимости	7	1					4	4	Устный опрос
	Промежуточная аттестация								36	Экзамен
	Всего		13				13		118	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 1

№	Тема	Краткое содержание
1	Основные методологические положения и правовые основы оценки бизнеса	Бизнес как объект оценки: пакеты акций, доли в уставном капитале, имущественный комплекс. Принципы и подходы к оценке бизнеса
2	Информационное обеспечение процесса оценки бизнеса	Информация об условиях функционирования организации, ведущей бизнес. Прогнозные данные об основных показателях, влияющих на стоимость бизнеса. Финансовая информация
3	Доходный подход к оценке бизнеса	Общая характеристика методик доходного подхода. Виды денежных потоков. Модели чистого денежного потока. Ставка дисконтирования. Метод дисконтирования
4	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	Общая характеристика методик сравнительного подхода. Мультипликаторы. Правила применения и показатели, учитываемые в мультипликаторах. Выбор, вычисление оценочных мультипликаторов.
5	Согласование результатов и вывод итоговой стоимости	Общая характеристика методов согласования. Методики расчета весовых коэффициентов. Вывод итоговой стоимости. Скидки и премии за контроль. Скидка на ликвидность

4.3 Перечень лабораторных работ

Лабораторных работ не предусмотрено

4.4 Перечень практических занятий

Семестр № 1

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Проведение расчетов по анализу финансового состояния компании	3
2	Построение экономико-математической модели с анализом и прогнозом выручки,	4

	себестоимости, чистой прибыли	
3	Метод дисконтирования: расчет денежного потока на прогнозный период и ППП, расчет текущей стоимости денежных потоков и терминальной стоимости	2
4	Оценка рисков инвестиций в строительную организацию и расчет ставки дисконтирования	2
5	Построение таблиц для отбора сопоставимых компаний и таблиц для расчета мультипликаторов. Вывод итоговой стоимости	2

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 1

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Подготовка к контрольным работам	10
2	Подготовка к практическим занятиям	22
3	Подготовка к экзамену	18
4	Проработка разделов теоретического материала	32

В ходе проведения занятий по дисциплине используются следующие интерактивные методы обучения: Вебинар, дебаты, дискуссия

5 Перечень учебно-методического обеспечения дисциплины

5.1 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

5.1.1 Методические указания для обучающихся по практическим занятиям

Семейкина Н.М. «Методические указания по проведению практических занятий по дисциплине Оценка бизнеса» [Электронный ресурс] / Иркутский национальный исследовательский технический университет, 2018

5.1.2 Методические указания для обучающихся по самостоятельной работе:

Семейкина Н.М. «Методические указания по самостоятельной работе обучающихся по дисциплине Оценка бизнеса» [Электронный ресурс] / Иркутский национальный исследовательский технический университет, 2018

6 Фонд оценочных средств для контроля текущей успеваемости и проведения промежуточной аттестации по дисциплине

6.1 Оценочные средства для проведения текущего контроля

6.1.1 семестр 1 | Контрольная работа

Описание процедуры.

Тема Доходный подход к оценке бизнеса.

Описание процедуры: Проведение расчетов по оценке стоимости 100% пакета акций компании методом дисконтирования. Каждый студент получает индивидуальное задание в электронном виде: таблицы Excel с данными бухгалтерской отчетности компании (форма 1, форма 2), заданием и условиями проведения оценки.

По полученному заданию студент должен

- построить расчетную модель с использованием электронных таблиц Excel и выполнить расчеты методом дисконтирования,
- ответить на контрольные вопросы.

Пример индивидуального задания:

Задание и условия проведения оценки

1. Выполнить расчет финансового цикла

1.1. для расчета использовать среднегодовую дебиторскую задолженность покупателей

1.2. для расчета использовать среднегодовую кредиторскую задолженность перед

поставщиками1.3. для расчета использовать среднегодовые производственные запасы

2. Выполнить расчет чистого денежного потока

2.1. прогнозный период принять - 4 года

2.2. долгосрочный темп роста принять равным 5%

2.3. прогноз выручки выполнить по среднегодовому темпу роста за ретроспективный период

2.4. прогноз остальных показателей выполнить по значению драйвера стоимости относительно выручки за последний год ретроспективного периода

2.5. капитальные вложения на прогнозный период и ППП принять равными амортизационным отчислениям

3. Выполнить расчет стоимости 100% пакета акций Компании

3.1. Ставку дисконтирования принять равной 25%

3.2. Расчет дисконтного множителя для прогнозного периода выполнить для равномерного поступления денежных средств в течение года

Критерии оценивания.

Доходный подход - Контрольная работа успешно выполнена - при правильном выполнении расчетов, студент ориентируется в терминологии и знает методику дисконтирования.

6.1.2 семестр 1 | Решение задач

Описание процедуры.

Каждый обучающийся получает условия по одной задаче на заданную тему, на решение задачи отводится 15 минут.

1 Пример задачи по теме Информационное обеспечение процесса оценки бизнеса:

Рассчитайте коэффициент абсолютной ликвидности для АО, при следующих данных:

Внеоборотные активы 2 100 тыс. руб. Оборотные активы 2 300 тыс. руб. Денежные средства и денежные эквиваленты 450 тыс. руб.

Долгосрочные обязательства 2 200 тыс. руб. Краткосрочные обязательства 1 800 тыс. руб.

2 Пример задачи по теме Сравнительный подход к оценке бизнеса:

Определите стоимость 100% пакета акций АО, если известно:

Номинальная стоимость акции 70 рублей. Чистая прибыль организации 65 млн. рублей,

Количество обыкновенных акций 100 тыс. штук. Дивиденды по акциям составляют 15%

от чистой прибыли. Мультипликатор «Цена/Е» = 15,6.

1 Пример задачи по теме Информационное обеспечение процесса оценки бизнеса:
Рассчитайте коэффициент абсолютной ликвидности для АО, при следующих данных:
Внеоборотные активы 2 100 тыс. руб. Оборотные активы 2 300 тыс. руб. Денежные средства и денежные эквиваленты 450 тыс. руб.
Долгосрочные обязательства 2 200 тыс. руб. Краткосрочные обязательства 1 800 тыс. руб.

Критерии оценивания.

Решение задачи засчитано - если обучающийся логически правильно выполняет действия и выводит правильный ответ

6.1.3 семестр 1 | Устный опрос

Описание процедуры.

Обучающиеся получают по 1-2 вопроса на заданную тему, подготовиться к ответу на которые должны в течение 10 минут

1 Примеры вопросов по теме Методология оценки:

- Методы согласования результатов оценки, полученных различными подходами
- В оценке предпочтительная мера экономического дохода организации, ведущей бизнес
- Что такое подход к оценке. Какие подходы могут применяться при оценке бизнеса
- Перечислите организационно-правовые формы юридических лиц, являющихся коммерческими организациями

2 Примеры вопросов по теме Доходный подход

- Модель чистого денежного потока для собственного капитала
- Ставка дисконтирования и ставка капитализации
- Особенности применения метода дисконтирования и метода капитализации
- Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования
- Как определяется безрисковая составляющая ставки дисконтирования

Критерии оценивания.

Устный опрос засчитан - если обучающийся ориентируется в терминологии стилистически грамотно, логически правильно излагает ответы на вопросы

6.2 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

6.2.1 Критерии и средства (методы) оценивания индикаторов достижения компетенции в рамках промежуточной аттестации

Индикатор достижения компетенции	Критерии оценивания	Средства (методы) оценивания промежуточной аттестации
ПК-2.1	Владеет терминологией, демонстрирует знания основных требований строительных норм и	Устное собеседование по теоретическим

	правил, способен выполнить тестирование на знание теоретической части дисциплины с количеством правильных ответов не менее чем 70%.	вопросам и выполнение практических заданий
--	---	--

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 1, Типовые оценочные средства для проведения экзамена по дисциплине

6.2.2.1.1 Описание процедуры

Семестр 8. Экзамен

Описание процедуры

Студент готовится к экзамену по заранее предложенным вопросам и тематике практических задач.

В экзаменационный билет входят один теоретических вопрос, один тест и одна задача.

Время подготовки на экзамене – 30 минут

Темы вопросов к экзамену:

1. Понятие бизнеса. Бизнес, как объект купли-продажи. Объекты оценки
2. Принципы и подходы к оценке бизнеса.
3. Информация, характеризующая объект оценки: пакет акций.
4. Определение финансового состояния организации, ведущей бизнес.
5. Финансовый цикл.
6. Рентабельность активов, собственного капитала, продаж.
7. Требуемый оборотный капитал организации, ведущей бизнес. Методики расчета.
8. Методология доходного подхода.
9. Дисконтирование и капитализация.
10. Модель чистого денежного потока для собственного капитала.
11. Расчет текущей стоимости будущих доходов.
12. Метод дисконтирования. Основные этапы оценки.
13. Ретроспективный анализ и прогноз выручки.
14. Ставка дисконтирования и ставка капитализации.
15. Метод кумулятивного построения ставки дисконтирования.
16. Выбор безрисковой составляющей ставки дисконтирования.
17. Оценка риска инвестирования в организацию, ведущую бизнес.
18. Метод чистых активов. Основные этапы оценки.
19. Премия за контроль и скидка за неконтрольный характер.
20. Методы согласования результатов оценки, полученных различными подходами.

Пример задания:

1. Теоретический вопрос: Общая характеристика и методы доходного подхода к оценке бизнеса

2. Тест: Выберите варианты ответа:

Какой показатель нецелесообразно использовать для учёта разницы в налогообложении при сравнении компаний, которые сопоставимы по структуре капитала, методам начисления амортизации, капиталоемкости, доле заемного капитала?

Варианты ответов:

А. EBIT;

Б. EBITDA;

В. Прибыль до налогообложения;

С. Чистая прибыль

3. Задача: Рассчитайте рыночную стоимость 100% пакета акций АО при следующих исходных данных:

Ставка дисконтирования = 27%. Долгосрочный темп роста = 3%

Чистый денежный поток: текущего года = 200 д. е, года 1 = 230 д. е.

6.2.2.1.2 Критерии оценивания

Отлично	Хорошо	Удовлетворительно	Неудовлетворительно
Исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагает теоретический материал, свободно справляется с задачами, не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, правильно обосновывает принятое решение, демонстрирует разносторонние навыки и приемы выполнения практических задач. Осознанно перерабатывает и анализирует полученные знания	Последовательно, четко и логически стройно излагает теоретический материал с небольшими неточностями и замечаниями, справляется с задачами, испытывает незначительные затруднения с ответом при видоизменении заданий, обосновывает принятое решение, демонстрирует навыки и приемы выполнения практических задач с незначительными замечаниями. Осознанно перерабатывает и анализирует полученные знания	Испытывает затруднения в исчерпывающем, последовательном, четком и логически стройном изложении теоретического материала, не справляется в полном объеме с задачами, затрудняется с ответом при видоизменении заданий, частично обосновывает принятое решение, частично демонстрирует навыки и приемы выполнения практических задач. Испытывает затруднения в осознанном использовании полученных знаний	Не способен излагать теоретический материал, справляться с задачами, затрудняется с ответом при видоизменении заданий, неправильно обосновывает принятое решение, не способен продемонстрировать навыки и приемы выполнения практических задач. Не способен осознанно перерабатывать и анализировать полученные знания

7 Основная учебная литература

1. Оценка бизнеса : учеб. для вузов по экон. специальностям / А. Г. Грязнова [и др.]; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, 2007. - 733.

2. Оценка бизнеса : учебник для вузов по экономическим специальностям / А. Г. Грязнова [и др.]; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, 2008. - 733.

8 Дополнительная учебная литература и справочная

1. Валдайцев Сергей Васильевич. Оценка бизнеса : учебник / С. В. Валдайцев, 2003. - 352.
2. Есипов В. Е. Оценка бизнеса : учебное пособие по специальности "Финансы и кредит" / В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова, В. В. Терехова, 2008. - 457.
3. Хайруллин В. А. Оценка бизнеса предприятий строительного комплекса : (теория и практика) : монография / В. А. Хайруллин, В. Н. Зенцов, Э. В. Шакирова, 2015. - 191.

9 Ресурсы сети Интернет

1. <http://library.istu.edu/>
2. <https://e.lanbook.com/>
3. www.economy.gov.ru
4. <http://www.cbr.ru/>
5. <http://ca.rosim.ru/>

10 Профессиональные базы данных

1. <http://new.fips.ru/>
2. <http://www1.fips.ru/>
3. <https://www.ocenchik.ru/>

11 Перечень информационных технологий, лицензионных и свободно распространяемых специализированных программных средств, информационных справочных систем

1. Лицензионное программное обеспечение Системное программное обеспечение
2. Лицензионное программное обеспечение Пакет прикладных офисных программ
3. Лицензионное программное обеспечение Интернет-браузер

12 Материально-техническое обеспечение дисциплины

1. Учебная аудитория для проведения лекционных занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Оснащение: комплект учебной мебели с компьютерами, рабочее место преподавателя, доска. Мультимедийное оборудование (в том числе переносное): мультимедийный проектор, экран, акустическая система, компьютеры с выходом в интернет