

**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»

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

Рабочая программа дисциплины

«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ»

Направление: 08.03.01 Строительство

Организация и управление строительством

Квалификация: Бакалавр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой
электронной подписью
Составитель программы:
Семейкина Нина Михайловна
Дата подписания: 24.06.2025

Документ подписан простой
электронной подписью
Утвердил: Пешков Виталий
Владимирович
Дата подписания: 26.06.2025

Документ подписан простой
электронной подписью
Согласовал: Матвеева Мария
Витальевна
Дата подписания: 26.06.2025

Год набора – 2025

Иркутск, 2025 г.

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

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

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПКС-3 Способность производить оценку объектов недвижимости и иных видов собственности	ПКС-3.4

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПКС-3.4	Осуществляет оценку стоимости предприятий в рамках установленных подходов по определению оценочной стоимости	Знать - подходы и методы, применяемые в оценке бизнеса Уметь - проводить расчеты методом капитализации и методом дисконтирования, - осуществлять сбор, анализ данных, влияющих на стоимость бизнеса; Владеть - методами оценки пакетов акций/долей в бизнесе

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Оценка стоимости предприятия» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Информационные технологии», «Математика», «Экономика», «Информационные технологии в строительстве», «Маркетинг», «Основы информационного моделирования в строительстве», «Планирование на предприятии», «Экономика строительства», «Девелопмент в недвижимости»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Девелопмент в недвижимости», «Менеджмент в строительстве»

3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 3 ЗЕТ

Вид учебной работы	Трудоемкость в академических часах (Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа)	
	Всего	Семестр № 8
Общая трудоемкость дисциплины	108	108
Аудиторные занятия, в том числе:	48	48
лекции	16	16
лабораторные работы	16	16
практические/семинарские занятия	16	16
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	33	33
Трудоемкость промежуточной аттестации	27	27

Вид промежуточной аттестации (итогового контроля по дисциплине)	Экзамен	Экзамен
--------------------------------------------------------------------	---------	---------

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 8

№ 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, 3	6					2	6	Устный опрос
2	Информационное обеспечение процесса оценки бизнеса			1, 2, 3, 4, 5	16	1	2	2	6	Устный опрос
3	Доходный подход к оценке бизнеса	4, 5, 6	6			2, 3, 4	8	1, 2	13	Контрольная работа, Устный опрос
4	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	7	2			5	2	2	4	Тест, Устный опрос, Решение задач
5	Согласование результатов и вывод итоговой стоимости	8	2			6	4	2	4	Устный опрос
	Промежуточная аттестация								27	Экзамен
	Всего		16		16		16		60	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 8

№	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 о создании и развитии бизнеса, 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. Методика капитализации дохода. Виды

		денежных потоков. Модели чистого денежного потока. Метод дисконтирования
4	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	Сопоставимые предприятия. Общая характеристика методик сравнительного подхода. Метод мультипликаторов. Правила применения и показатели, учитываемые в мультипликаторах. Выбор, вычисление оценочных мультипликаторов. Применение мультипликаторов к оцениваемому предприятию.
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

Семестр № 8

№	Наименование лабораторной работы	Кол-во академических часов
1	Обработка выборки с использованием встроенных функций электронных таблиц Excel	2
2	Построение диаграмм, иллюстрирующих динамику экономических показателей за ретроспективный период	4
3	Выявление тенденций выручки – как драйвера для прогноза экономических показателей, отражающих деятельность предприятия	4
4	Построение диаграмм, иллюстрирующих динамику состава активов и обязательств предприятия	2
5	Анализ влияния рисков на денежные потоки	4

4.4 Перечень практических занятий

Семестр № 8

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Проведение расчетов по анализу финансового состояния компании	2
2	Построение экономико-математической модели с анализом и прогнозом выручки, себестоимости, чистой прибыли с использованием	2
3	Метод дисконтирования: расчет денежного потока на прогнозный период и ППП, расчет текущей стоимости денежных потоков	2
4	Метод дисконтирования: расчет терминальной стоимости. Вывод итоговой стоимости	4
5	Построение таблиц для отбора сопоставимых компаний и таблиц для расчета	2

	мультипликаторов. Вывод итоговой стоимости	
6	Проведение расчетов по согласованию результатов стоимости, полученных разными подходами. Премия за контроль и скидка на ликвидность	4

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 8

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Подготовка к контрольным работам	7
2	Проработка разделов теоретического материала	26

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 лабораторным работам:

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

5.1.3 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 8 | Контрольная работа

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

поставщиками

1.3. 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.

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

6.1.2 семестр 8 | Устный опрос

Описание процедуры.

Студенты получают по одному вопросу на заданную тему, подготовиться к ответу на который должны в течение 5 минут

Примеры вопросов:

- Понятие цены и стоимости объекта оценки

- Перечислите принципы при оценке бизнеса, на которых основаны сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке бизнеса

- Что такое подход к оценке. Какие подходы могут применяться при оценке бизнеса

- Перечислите организационно-правовые формы юридических лиц являющихся коммерческими организациями

- Что является основанием для проведения оценки

- Чем определяется количество и номинальная стоимость акций, приобретенных акционерами

Критерии оценивания.

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

6.1.3 семестр 8 | Тест

Описание процедуры.

Студенты получают по одному тесту на заданную тему, подготовиться к ответу на который должны в течение 5 минут

Примеры теста:

1. Выберите вариант ответа: Текущая стоимость - это:

А. величина денежных средств, рассчитанная с помощью функции «Накопление денежной единицы за период»;

Б. величина денежных средств, рассчитанная с помощью функции «Текущая стоимость денежной единицы»;

В. величина денежных средств, рассчитанная с помощью функции «Текущая стоимость аннуитета»;

С. ничего из указанного

2. Выберите вариант ответа: Мультипликаторы - это:

А. коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности оцениваемой компании,

Б. коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и средними показателями деятельности организаций, осуществляющих деятельность в той же отрасли, что и оцениваемая компания,

В. коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации-аналогом,

С. ничего из указанного.

Критерии оценивания.

Тест засчитан - если студент ориентируется в терминологии, логически правильно выбирает ответ на вопрос.

6.1.4 семестр 8 | Решение задач

Описание процедуры.

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

Пример задания:

Рассчитайте предварительную стоимость собственного капитала компании на основании следующих данных:

- Выручка = 800тыс.д.е,

- Затраты = 680тыс.д.е,

в том числе амортизация = 220тыс.д.е.

- проценты к уплате = 70тыс.д.е.

- Ставка налога на прибыль = 20%,

- Мультипликатор Цена / E = 8,5

Критерии оценивания.

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

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
ПКС-3.4	Демонстрирует знание основных понятий, подходов и методов оценки бизнеса. -стилистически грамотно, логически правильно излагает ответы на вопросы	Устное собеседование по теоретическим вопросам и выполнение практических заданий

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 8, Типовые оценочные средства для проведения экзамена по дисциплине

6.2.2.1.1 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. Общая характеристика и методы доходного подхода к оценке бизнеса

2. 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. 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.

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/>
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.