

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 (БИЗНЕСА)»

Направление: 08.04.01 Строительство

Управление строительством

Квалификация: Магистр

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: 30.06.2025

Документ подписан простой
электронной подписью
Согласовал: Матвеева Мария
Витальевна
Дата подписания: 25.06.2025

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 (бизнеса)» обеспечивает формирование следующих компетенций с учётом индикаторов их достижения

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПК-2 Способен определить стратегию развития, планировать деятельность и осуществлять оценку эффективности деятельности строительной организации	ПК-2.5
ПК-4 Способен планировать мероприятия по организации и оптимизации производственной и финансово-хозяйственной деятельности строительной организации	ПК-4.4

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПК-2.5	Способен сделать выбор метода стратегического анализа управления деятельностью строительной организации	Знать Методы и средства системного и стратегического анализа; Модели денежного потока, применяемые при оценке бизнеса; Методику дисконтирования; Показатели технико-экономического обоснования проектов и планов строительной организации с учетом имеющихся ресурсов Уметь Сформулировать постановку задачи и основные критерии оценки управления деятельностью строительной организации; Выполнять прогноз основных показателей деятельности строительной организации; Оценивать предпринимательские и производственные риски строительной организации; Проводить исследования по выбранной теме Владеть Навыками построения и применения моделей оценки долей в бизнесе строительной организации; Навыками работы с источниками рыночной информации, необходимой для оценки бизнеса
ПК-4.4	Способен оценить эффективность финансово-	Знать Основы финансовой деятельности строительного

	хозяйственной деятельности строительной организации и выявить резервы ее повышения	предприятия; Основные виды ресурсов деятельности строительной организации, методы их оценки Уметь Выполнять анализ финансово-хозяйственной деятельности строительной организации; Разрабатывать методики, планы и программы проведения научных исследований и разработок; Собирать и анализировать информацию, необходимую для оценки бизнеса; Владеть Основами современных методов прогнозирования деятельности строительной организации; Методами выявления и анализа факторов, учитываемых при оценке бизнеса; Практическими навыками построения и применения моделей оценки
--	--	--

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Девелопмент недвижимости различного функционального назначения», «Маркетинг в строительстве и недвижимости», «Нормативно-правовое регулирование деятельности в строительстве», «Управление рисками», «Экономика и сметное дело в строительстве»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Организация строительства», «Организация, нормирование и оплата труда 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 № 2
Общая трудоемкость дисциплины	108	108
Аудиторные занятия, в том числе:	39	39
лекции	13	13
лабораторные работы	0	0
практические/семинарские занятия	26	26
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	69	69
Трудоемкость промежуточной аттестации	0	0

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

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 2

№ 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					1, 3, 4	25	Устный опрос
2	Информационное обеспечение процесса оценки бизнеса					1	4	3, 4	14	Устный опрос, Решение задач
3	Доходный подход к оценке бизнеса	3, 4, 5	6			2, 3, 4, 5	16	2, 3, 4	22	Контрольная работа, Устный опрос, Решение задач
4	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	6	2			6	2	4	4	Решение задач, Устный опрос
5	Согласование результатов и вывод итоговой стоимости	7	1			7	4	4	4	Устный опрос
	Промежуточная аттестация									Зачет
	Всего		13				26		69	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 2

№	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 № 2

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Проведение расчетов по анализу финансового состояния компании	4
2	Построение экономико-математической модели с анализом и прогнозом выручки, себестоимости, чистой прибыли	4
3	Метод дисконтирования: расчет денежного потока на прогнозный период и ППП, расчет текущей стоимости денежных потоков	4
4	Метод дисконтирования: расчет терминальной стоимости. Вывод итоговой стоимости	4
5	Оценка рисков вложений в строительную организацию и расчет ставки дисконтирования	4
6	Построение таблиц для отбора сопоставимых компаний и таблиц для расчета мультипликаторов. Вывод итоговой стоимости	2
7	Проведение расчетов по согласованию результатов стоимости, полученных разными подходами. Премия за контроль и скидка на ликвидность	4

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 2

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Подготовка к зачёту	12
2	Подготовка к контрольным работам	10
3	Подготовка к практическим занятиям	21
4	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 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 2 | Контрольная работа

Описание процедуры.

Проведение расчетов по оценке стоимости 100% пакета акций компании методом дисконтирования. Каждый обучающийся 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 обучающийся 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 2 | Устный опрос

Описание процедуры.

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

Примеры вопросов:

- 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
- 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

6.1.3 семестр 2 | 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 Доходный подход к оценке бизнеса:

Рассчитайте выручку на прогнозный период по следующим данным:

Темп роста выручки компании:

1 год - 12%. 2 год - 5%. 3 год - 15%. 4 год - 23%

Выручка компании за последний год ретроспективного периода составила 100д.е.

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.

3 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

6.2 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-2.5	Владеет терминологией, демонстрирует знания основных требований строительных норм и правил, способен выполнить тестирование на знание теоретической части дисциплины с количеством правильных ответов не менее чем 70%.	Устное собеседование по теоретическим вопросам и выполнение практических заданий
ПК-4.4	Владеет терминологией, демонстрирует знания основных требований строительных норм и правил, способен выполнить тестирование на знание теоретической части дисциплины с количеством правильных ответов не менее чем 70%.	Устное собеседование по теоретическим вопросам или тестирование

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 2, Типовые оценочные средства для проведения зачета по дисциплине

6.2.2.1.1 Описание процедуры

При устном собеседовании студенту предлагается 2 вопроса и 1 задача, и дается 30 минут на подготовку развернутых ответов и решение задачи.

Примеры вопросов к зачету

1. Понятие бизнеса. Бизнес, как объект купли-продажи. Объекты оценки
2. Принципы и подходы к оценке бизнеса.
3. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. Финансовый цикл.
4. Чистые доходы компании. Модели чистого денежного потока.

5. Использование мультипликаторов для расчета стоимости компании.

Пример задания:

Пример задачи

Определить рыночную стоимость привилегированной акции компании, если известно, что по ней гарантирована дивидендная выплата в размере 7 тыс. руб., а ставка дисконтирования, учитывающая риск получения прибыли компанией, составляет 11%. Для расчета использовать метод капитализации дивидендов.

6.2.2.1.2 Критерии оценивания

Зачтено	Не зачтено
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	Испытывает непреодолимое затруднение в изложении теоретического материала, не справляется с задачами, затрудняется с ответом при видоизменении заданий, неправильно обосновывает принятое решение, демонстрирует отсутствие навыков и приемов выполнения практических задач

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. 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.