

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 БИЗНЕСА»

Направление: 38.03.01 Экономика

Экономика предприятий и организаций

Квалификация: Бакалавр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой электронной
подписью
Составитель программы: Семейкина Нина
Михайловна
Дата подписания: 23.06.2025

Документ подписан простой электронной
подписью
Утвердил и согласовал: Пешков Виталий
Владимирович
Дата подписания: 30.06.2025

Год набора – 2025

Иркутск, 2025 г.

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

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

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПКС-1 Способность анализировать и применять на практике системы нормативно-правовых актов и определять стоимость организаций, включая стоимость имущества	ПКС-1.6, ПКС-1.7

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПКС-1.6	Определяет стоимость пакетов акций (долей в бизнесе) организации на основе прогнозных финансовых показателей деятельности организации	Знать понятия, правовые и экономические основы, принципы оценки стоимости бизнеса Уметь прогнозировать и оценивать будущие (ожидаемые) доходы и риски их получения во времени Владеть методиками доходного подхода в оценке стоимости пакетов акций (долей в бизнесе) организации
ПКС-1.7	Определяет стоимость пакетов акций (долей в бизнесе) организации на основе рыночной информации о сделках с акциями, долями в уставном капитале организаций-аналогов и на основе стоимости принадлежащих организации активов и принятых обязательств	Знать понятия, правовые и экономические основы, принципы оценки стоимости бизнеса Уметь исследовать рынок сделок по сравнимым активам, проводить анализ финансовых показателей организации ведущей бизнес и организаций-аналогов; проводить замену бухгалтерских сведений об активах и обязательствах показателями их рыночной стоимости Владеть методиками сравнительного и затратного подхода в оценке стоимости пакетов акций (долей в бизнесе) организации

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Оценка бизнеса» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Информационные технологии», «Экономика», «Экономическая теория», «Математика»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Основы организации инвестиционно-строительной деятельности», «Планирование на предприятии (строительство)», «Экономика недвижимости», «Маркетинг в строительстве»

3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 8 ЗЕТ

Вид учебной работы	Трудоемкость в академических часах (Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа)		
	Всего	Семестр № 6	Семестр № 7
Общая трудоемкость дисциплины	288	108	180
Аудиторные занятия, в том числе:	112	48	64
лекции	48	16	32
лабораторные работы	0	0	0
практические/семинарские занятия	64	32	32
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	140	60	80
Трудоемкость промежуточной аттестации	36	0	36
Вид промежуточной аттестации (итогового контроля по дисциплине)	Экзамен, Зачет	Зачет	Экзамен

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 6

№ 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	6	1, 2, 3	27	Устный опрос
2	Информационное обеспечение процесса оценки бизнеса					2, 3, 4	16	1, 2, 3, 4	27	Устный опрос
3	Затратный подход к оценке стоимости бизнеса					5, 6	10	3	6	Устный опрос, Решение задач
	Промежуточная аттестация									Зачет

	Всего						32		60	
--	-------	--	--	--	--	--	----	--	----	--

Семестр № 7

№ 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	Доходный подход к оценке бизнеса	1	16			1, 2, 3, 4	18	2, 3, 4	34	Контрольн ая работа, Устный опрос
2	Ставка дисконтирования и коэффициент капитализации	2	8			5	4	4	6	Решение задач, Устный опрос
3	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	3	4			6	4	2, 3	26	Контрольн ая работа, Устный опрос
4	Согласование результатов и вывод итоговой стоимости. Внесение итоговых поправок	4	4			7	6	1	14	Устный опрос
	Промежуточная аттестация								36	Экзамен
	Всего		32				32		116	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 6

№	Тема	Краткое содержание
1	Основные методологические положения и правовые основы оценки бизнеса	Организационно-правовые формы предприятий: акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью, унитарные предприятия. Имущественный комплекс. Право собственности и другие вещные права. Основные виды сделок. Принципы оценки предприятий. Подходы к оценке предприятий. Роль фактора субъективности в оценке
2	Информационное обеспечение процесса оценки бизнеса	Исходная информация для оценки предприятия. Анализ и корректировка бухгалтерской отчетности. Проведение расчетов финансовых показателей в электронных таблицах Excel. Общая оценка финансового состояния организации ведущей бизнес
3	Затратный подход к оценке стоимости бизнеса	Применение затратного подхода к оценке предприятий. Анализ методик затратного подхода к оценке предприятий. Метод чистых ак

Семестр № 7

№	Тема	Краткое содержание
1	Доходный подход к оценке бизнеса	Общая характеристика методик доходного подхода. Метод капитализации. Понятие дисконтированного денежного потока. Виды денежных потоков. Чистый денежный поток – предпочтительная мера экономического дохода. Модели чистого денежного потока. Метод дисконтирования. Расчет коэффициентов текущей стоимости будущих доходов (дисконтный множитель) в зависимости от равномерности их поступления. Методы определения остаточной (терминальной) стоимости предприятия.
2	Ставка дисконтирования и коэффициент капитализации	Методы определения ставки дисконтирования и коэффициента капитализации. Характеристика инвестиционных рисков. Модель оценки капитальных активов. Анализ безрисковой ставки дохода. Метод кумулятивного построения ставки дисконтирования
3	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	Общая характеристика методик сравнительного подхода. Мультипликаторы. Правила применения мультипликаторов при оценке предприятий. Показатели, учитываемые в мультипликаторах. Сопоставимые предприятия. Финансовый анализ для отбора предприятий-аналогов
4	Согласование результатов и вывод итоговой стоимости. Внесение итоговых поправок	Анализ результатов расчёта стоимости, полученной с использованием различных подходов. Общая характеристика методов согласования. 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 № 6

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Организационно-правовые формы предприятий и объекты оценки	6
2	Агрегирование бухгалтерских балансов и анализ структуры активов и пассивов	4
3	Решение задач по расчетам показателей финансового состояния предприятия	4
4	Построение таблиц и проведение расчетов показателей финансового состояния предприятия на основе бухгалтерской отчетности	8
5	Принципы, подходы и методы оценки бизнеса. Законодательство РФ по оценке стоимости	4

	бизнеса	
6	Метод чистых активов. Построение таблиц для расчета. Расчет скорректированной балансовой стоимости активов. Вывод стоимости 100% пакета акций	6

Семестр № 7

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Построение модели оценки бизнеса методом дисконтирования. Ретроспективный анализ и прогноз выручки, себестоимости. Прогноз чистой прибыли	6
2	Метод дисконтирования. Прогноз денежных потоков. Расчет текущей стоимости денежных потоков	4
3	Метод дисконтирования. Расчет терминальной стоимости. Внесение итоговых поправок. Вывод стоимости 100% пакета акций (доли в бизнесе)	4
4	Проведение расчетов по оценке бизнеса с использованием метода капитализации	4
5	Оценка рисков при определении ставки дисконтирования методом кумулятивного построения	4
6	Построение таблиц для отбора компаний-аналогов и таблиц расчета мультипликаторов. Вывод стоимости 100% пакета акций (доли в бизнесе)	4
7	Построение моделей расчета весовых коэффициентов. Вывод итоговой стоимости 100% пакета акций (долей в бизнесе). Внесение поправок и вывода стоимости оцениваемого пакета акций (доли в бизнесе)	6

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 6

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Подготовка к контрольным работам	10
2	Подготовка к практическим занятиям	16
3	Проработка разделов теоретического материала	28
4	Расчетно-графические и аналогичные работы	6

Семестр № 7

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Выполнение письменных творческих работ (писем, докладов, сообщений, ЭССЕ)	14

2	Подготовка к контрольным работам	16
3	Подготовка презентаций	32
4	Проработка разделов теоретического материала	18

В ходе проведения занятий по дисциплине используются следующие интерактивные методы обучения: Вебинар. Дискуссия. Дебаты

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 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 6 | 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 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

6.1.2 семестр 6 | Решение задач

Описание процедуры.

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

Пример задачи:

Рассчитайте стоимость собственного капитала Компании по данным

А) о балансовой стоимости на дату оценки:

Основные средства 100д.е. Нематериальные активы 10д.е. Денежные средства 3д.е.

Дебиторская задолженность 50д.е. Краткосрочные обязательства 60д.е. Долгосрочные обязательства 70д.е.

Б) о корректировке, сделанной оценщиком:

Основные средства - увеличены на 30%. Нематериальные активы увеличены на 40%.

Дебиторская задолженность уменьшена на 10%. Долгосрочные обязательства уменьшены на 10%.

Критерии оценивания.

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

6.1.3 семестр 7 | Устный опрос

Описание процедуры.

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

Примеры вопросов:

- Опишите модели оценки на основе дивидендов
- Привилегированные акции и методы их оценки
- Экспертный метод определения ставки дисконтирования
- Укажите варианты методов согласования результатов оценки, полученных различными подходами

Критерии оценивания.

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

6.1.4 семестр 7 | Контрольная работа

Описание процедуры.

Тема Доходный подход к оценке бизнеса:

Каждый обучающийся получает индивидуальное задание, состоящее из таблиц Excel с данными бухгалтерской отчетности компании и условиями для проведения расчетов по оценке стоимости 100% пакета акций компании методом дисконтирования.

По полученному заданию студент должен в электронных таблицах Excel на базе бухгалтерской отчетности строительной компании (форма 1, форма 2)

- построить расчетную модель и выполнить расчеты методом дисконтирования

Критерии оценивания.

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

6.1.5 семестр 7 | Решение задач

Описание процедуры.

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

Примеры задач:

1. Рассчитайте ставку дисконтирования для АО, если известно:

Ставка доходности государственных облигаций = 8%. Премия за страновой риск = 5%.

Премия за риск акционерного капитала = 15%. Премия за специфический риск = 2%.

Долгосрочный темп роста = 3%

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-1.6	Исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагает теоретический материал, свободно справляется с задачами на основе дисконтирования и капитализации, не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, правильно обосновывает принятое решение, демонстрирует разно-сторонние навыки и приемы выполнения задач по доходному подходу	Устный опрос, письменные контрольные задания
ПКС-1.7	Исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагает теоретический материал, свободно справляется с задачами на основе стоимостных мультипликаторов и на основе методик корректировки стоимости активов, не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, правильно обосновывает принятое решение, демонстрирует разносторонние навыки и приемы выполнения задач по сравнительному и затратному подходу	Устный опрос, письменные контрольные задания

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 6, Типовые оценочные средства для проведения зачета по дисциплине

6.2.2.1.1 Описание процедуры

Студент должен в установленные сроки прослушать курс лекций, выполнить и защитить задания по практическим занятиям; выполнить и защитить задания по СРС.

Сдача зачета: при устном собеседовании студенту предлагается 1 вопрос и 1 задача, и дается 20 минут на подготовку развернутого ответа и решение задачи.

Примерная тематика вопросов к зачету:

1. Понятие бизнеса.
2. Что является целью оценки.
3. Что может быть объектом оценки при оценке бизнеса.
4. Содержание задания на оценку.
5. Что относится к допущениям при проведении оценки.

Пример задания:

Выполнить расчет финансового цикла при следующих исходных данных

1. указано среднегодовое значение дебиторской задолженности
2. указано среднегодовое значение кредиторской задолженности
3. указано среднегодовое значение производственных запасов
4. количество дней в году принять равным 360 дней.

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

6.2.2.2 Семестр 7, Типовые оценочные средства для проведения экзамена по дисциплине

6.2.2.2.1 Описание процедуры

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

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

Время подготовки на экзамене – 30 минут

Теоретический вопрос:

- Оценка компании методом дисконтированных денежных потоков
- Оценка денежных потоков компании. Чистые доходы компании
- Ставка дисконтирования и коэффициент капитализации
- Кумулятивная модель расчета ставки дисконтирования
- Метод рынка капитала для оценки стоимости предприятий

Пример задания:

Тест: В какую из статей баланса обычно не вносятся поправки при применении метода чистых активов?

- 1 - основные средства
- 2 - дебиторская задолженность
- 3 - запасы
- 4 - денежные средства

Задача:

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%.

6.2.2.2 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	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	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	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

анализирует полученные знания	замечаниями	осознанном использовании полученных знаний	
-------------------------------------	-------------	--	--

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.

9 Ресурсы сети Интернет

1. <http://library.istu.edu/>
2. <https://e.lanbook.com/>

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. Excel Link concurrent AcademicEdition
2. Лицензионное программное обеспечение Системное программное обеспечение
3. Лицензионное программное обеспечение Пакет прикладных офисных программ
4. 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, рабочее место преподавателя, доска. Мультимедийное оборудование (в том числе переносное): мультимедийный проектор, экран, акустическая система, компьютеры с выходом в интернет.