

Документ подписан просто электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Костина Лариса Николаевна
Должность: проректор
Дата подписания: 2024.04.27
Уникальный программный ключ:
1800f7d89cf4ea7507265ba593fe87537eb15a6c

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
"ДОНЕЦКАЯ АКАДЕМИЯ УПРАВЛЕНИЯ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ"

Факультет

Финансово-экономический

Кафедра

Финансов

"УТВЕРЖДАЮ"

Проректор

Л.Н. Костина

27.04.2024 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.27

"Оценка стоимости бизнеса"

Направление подготовки 38.03.01 Экономика, профиль "Финансы и кредит"

Квалификация

Бакалавр

Форма обучения

Очная

Общая трудоемкость

4 ЗЕТ

Год начала подготовки по учебному плану

2024

Донецк
2024

Составитель(и):

канд. экон. наук, доцент

_____ В.Л. Сорокотягина

Рецензент:

канд. экон. наук, доцент

_____ Е.А. Аксёнова

Рабочая программа дисциплины "Оценка стоимости бизнеса" разработана в соответствии с:

Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (приказ Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 12 августа 2020 г. № 954).

Рабочая программа дисциплины составлена на основании учебного плана Направление подготовки 38.03.01 Экономика, профиль "Финансы и кредит", утвержденного Ученым советом ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС" от 27.04.2024 протокол № 12.

Срок действия программы: 2024-2028

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры Финансов
Протокол от 01.04.2024 № 14

Заведующий кафедрой:

д-р экон.наук, профессор, Петрушевская В.В.

(подпись)

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**"УТВЕРЖДАЮ"**

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2025 - 2026 учебном году на заседании кафедры Финансов

Протокол от " ____ " _____ 2025 г. № ____

Зав. кафедрой д-р экон.наук, профессор, Петрушевская В.В.

(подпись)

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**"УТВЕРЖДАЮ"**

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2026 - 2027 учебном году на заседании кафедры Финансов

Протокол от " ____ " _____ 2026 г. № ____

Зав. кафедрой д-р экон.наук, профессор, Петрушевская В.В.

(подпись)

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**"УТВЕРЖДАЮ"**

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2027 - 2028 учебном году на заседании кафедры Финансов

Протокол от " ____ " _____ 2027 г. № ____

Зав. кафедрой д-р экон.наук, профессор, Петрушевская В.В.

(подпись)

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**"УТВЕРЖДАЮ"**

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2028 - 2029 учебном году на заседании кафедры Финансов

Протокол от " ____ " _____ 2028 г. № ____

Зав. кафедрой д-р экон.наук, профессор, Петрушевская В.В.

(подпись)

РАЗДЕЛ 1. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ

1.1. ЦЕЛИ ДИСЦИПЛИНЫ	
Целью освоения дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» является формирование у обучающегося целостной системы знаний о теоретических, методических и практических подходах к оценке стоимости бизнеса, изучение понятийно-терминологического аппарата, характеризующего сущность и содержание стоимостной экспертизы различных типов имущества.	
1.2. УЧЕБНЫЕ ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ	
- изучить концептуальные основы оценки стоимости бизнеса, - изучить структуру отчета об определении стоимости и основные положения управления стоимостью бизнеса, - овладеть методиками оценки рыночной стоимости предприятия в целом и отдельных бизнес-линий, - уметь выбирать рациональную методику оценки в зависимости от целей ее проведения.	
1.3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОСНОВНОЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	
Цикл (раздел) ОПОП ВО:	Б1.В
<i>1.3.1. Дисциплина "Оценка стоимости бизнеса" опирается на следующие элементы ОПОП ВО:</i>	
Бюджетная система	
Комплексный анализ финансовой деятельности	
<i>1.3.2. Дисциплина "Оценка стоимости бизнеса" выступает опорой для следующих элементов:</i>	
Управление личными финансами	
Финансовое планирование и прогнозирование	
1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ:	
<i>ПКс – 1.3: Формирует финансово-экономические задачи в профессиональной деятельности на основе навыков бизнес-аналитики. Проводит расчеты экономических, социально-экономических и финансовых показателей деятельности организации на основе типовых методик</i>	
Знать:	
Уровень 1	методику анализа бизнес-процессов и финансовых данных
Уровень 2	теорию экономики, финансовых инструментов и методы анализа финансовой деятельности
Уровень 3	типовые методики анализа, используемыми в финансовой сфере
Уметь:	
Уровень 1	формулировать и решать финансово-экономические задачи, опираясь на методы бизнес-аналитики
Уровень 2	проводить расчеты различных экономических, социально-экономических и финансовых показателей организации, используя стандартные методики и инструменты анализа
Уровень 3	принимать обоснованные решения и оказывать поддержку в разработке стратегий развития организации
Владеть:	
Уровень 1	навыками принятия обоснованных решений, способствующих проведению бизнес-аналитики финансово-экономической деятельности организации
Уровень 2	способами проведения расчетов различных экономических, социально-экономических и финансовых показателей организации, используя стандартные методики и инструменты
Уровень 3	навыками проведения анализа финансовых показателей, оценки финансового состояния организации, выявления рисков и возможностей для функционирования финансовых бизнеса
В результате освоения дисциплины "Оценка стоимости бизнеса" обучающийся должен:	
3.1 Знать:	Основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность
3.2 Уметь:	Проводить технический и фундаментальный анализ с целью оценки текущей и справедливой рыночной стоимости бизнеса
3.3 Владеть:	Приемами проведения оценки стоимости бизнеса для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации и антикризисного управления
1.5. ФОРМЫ КОНТРОЛЯ	
Текущий контроль успеваемости позволяет оценить уровень сформированности элементов	

компетенций (знаний, умений и приобретенных навыков), компетенций с последующим объединением оценок и проводится в форме: устного опроса на лекционных и семинарских занятиях (фронтальный, индивидуальный, комплексный), письменной проверки (тестовые задания, контроль знаний по разделу, ситуационных заданий и т.п.), оценки активности работы обучающегося на занятии, включая задания для самостоятельной работы.

Промежуточная аттестация

Результаты текущего контроля и промежуточной аттестации формируют рейтинговую оценку работы студента. Распределение баллов при формировании рейтинговой оценки работы студента осуществляется в соответствии с действующим локальным нормативным актом. По дисциплине "Оценка стоимости бизнеса" видом промежуточной аттестации является Экзамен

РАЗДЕЛ 2. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. ТРУДОЕМКОСТЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоёмкость дисциплины "Оценка стоимости бизнеса" составляет 4 зачётные единицы, 144 часов. Количество часов, выделяемых на контактную работу с преподавателем и самостоятельную работу обучающегося, определяется учебным планом.

2.2. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Инте ракт.	Примечание
Раздел 1. Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса						
Тема 1.1. Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 1.1. Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 1.1. Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность /Ср/	8	6	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 1.2. Нормативно-правовая база стоимостной оценки /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 1.2. Нормативно-правовая база стоимостной оценки /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 1.2. Нормативно-правовая база стоимостной оценки /Ср/	8	8	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 1.3. Информационное обеспечение оценочной деятельности /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1 Э1 Э2 Э3	0	

Тема 1.3. Информационное обеспечение оценочной деятельности /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 1.3. Информационное обеспечение оценочной деятельности /Ср/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 1.4. Основы организации профессиональной оценочной деятельности /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 1.4. Основы организации профессиональной оценочной деятельности /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 1.4. Основы организации профессиональной оценочной деятельности /Ср/	8	6	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Раздел 2. Раздел 2. Основные методы оценки стоимости оценки бизнеса						
Тема 2.1. Доходный подход к оценке бизнеса /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.1. Доходный подход к оценке бизнеса /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.1. Доходный подход к оценке бизнеса /Ср/	8	8	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса /Ср/	8	8	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3	0	

Тема 2.3. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.3. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.3. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса /Ср/	8	8	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.4. Особенности оценки стоимости предприятия(бизнеса) для конкретных целей /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.4. Особенности оценки стоимости предприятия(бизнеса) для конкретных целей /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.4. Особенности оценки стоимости предприятия(бизнеса) для конкретных целей /Ср/	8	8	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.5. Методы учета фактора риска в оценке предприятия (бизнеса) /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.5. Методы учета фактора риска в оценке предприятия (бизнеса) /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 2.5. Методы учета фактора риска в оценке предприятия (бизнеса) /Ср/	8	7	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Раздел 3. Раздел 3. Оценка стоимости бизнеса в особых условиях						
Тема 3.1. Место и роль оценки при проведении реструктуризации предприятий /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 3.1. Место и роль оценки при проведении реструктуризации	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3	0	

предприятий /Сем зан/						
Тема 3.1. Место и роль оценки при проведении реструктуризации предприятий /Ср/	8	8	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 3.2. Оценка бизнеса в системе антикризисного управления /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 3.2. Оценка бизнеса в системе антикризисного управления /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 3.2. Оценка бизнеса в системе антикризисного управления /Ср/	8	4	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 3.3. Оценка бизнеса в системе управления стоимостью предприятия (бизнеса) /Лек/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 3.3. Оценка бизнеса в системе управления стоимостью предприятия (бизнеса) /Сем зан/	8	2	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Тема 3.3. Оценка бизнеса в системе управления стоимостью предприятия (бизнеса) /Ср/	8	4	ПКс – 1.3	Л1.1Л2.1Л3.1 Л3.2 Л3.3 Э1 Э2 Э3	0	
Консультация Тема 1.2. Нормативно-правовая база стоимостной оценки /Конс/	8	2			0	

РАЗДЕЛ 3. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, в том числе отечественного производства:

Microsoft OFFICE 2007 № лицензии 08.07.2008 № 44250460

Microsoft WINDOWS 7 (Лицензионная версия операционной системы подтверждена сертификатами подлинности системы Windows на копуре ПК) Windows 8.1 Professional x86/64 (академическая подписка DreamSpark Premium), LibreOffice 4.3.2.2 (лицензия GNU LGPL v3+ и MPL2.0)

Google Chrome, Mozilla

РАЗДЕЛ 4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Рекомендуемая литература

1. Основная литература

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Т. Г. Касьяненко	Оценка стоимости бизнеса : учебник для вузов (373 с.)	Москва: Издательство Юрайт, 2024.

2. Дополнительная литература

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	Л.А. Багдасарян	Оценка стоимости бизнеса : учебно-методическое пособие (170 с.)	Красноярск, Сиб. федер. ун-т, Ин-т упр. бизнес-процессами и экономики, 2020

3. Методические разработки

	Авторы,	Заглавие	Издательство, год
Л3.1	В.Л. Сорокотягина	Оценка стоимости бизнеса : методические рекомендации для проведения семинарских занятий обучающихся 4 курса образовательной программы бакалавриата направления подготовки 38.03.01 Экономика (профиль : «Финансы и кредит»), всех форм обучения (35 с.)	ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС", 2024
Л3.2	В.Л. Сорокотягина	Оценка стоимости бизнеса : методические рекомендации по организации самостоятельной работы для обучающихся 4 курса образовательной программы бакалавриата направления подготовки 38.03.01 Экономика (профиль : «Финансы и кредит»), всех форм обучения (35 с.)	ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС", 2024
Л3.3	В.Л. Сорокотягина	Оценка стоимости бизнеса : методические рекомендации по организации индивидуальной работы обучающихся 4 курса образовательной программы бакалавриата направления подготовки 38.03.01 Экономика (профиль : «Финансы и кредит»), всех форм обучения (22 с.)	ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС", 2024

4.2. Перечень ресурсов

информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

Э1	Официальный сайт Министерства финансов РФ	https://minfin.gov.ru/
Э2	Официальный сайт Банка России	https://cbr.ru/
Э3	Единый государственный реестр СРО Оценщиков	https://www.ocenchik.ru/orgs/

4.3. Перечень программного обеспечения

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, в том числе отечественного производства:

Microsoft OFFICE 2007 № лицензии 08.07.2008 № 44250460

Microsoft WINDOWS 7 (Лицензионная версия операционной системы подтверждена сертификатами подлинности системы Windows на копуре ПК) Windows 8.1 Professional x86/64 (академическая подписка DreamSpark Premium), LibreOffice 4.3.2.2 (лицензия GNU LGPL v3+ и MPL2.0)

Google Chrome, Mozilla

4.4. Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Moodle,

Программное обеспечение «Рабочие программы дисциплин» в составе программного комплекса «ПЛАНЫ» версии 4.42.

Электронный каталог изданий ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС" - <http://unilib.dsum.internal/>

Научная электронная библиотека «КИБЕРЛЕНИНКА» - <https://cyberleninka.ru/>

Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU - <http://elibrary.ru/defaultx.asp>

Электронная библиотека Института проблем рынка РАН Российской академии наук (ИПР РАН) – <http://www.ipr-ras.ru/libr.htm>

Электронная библиотека федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Воронежский государственный университет» <https://lib.vsu.ru/>

Электронная библиотека федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Уральский государственный экономический университет" <https://www.usue.ru/studentam/biblioteka/>

4.5. Материально-техническое обеспечение дисциплины

1. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, групповых консультаций и промежуточной аттестации: аудитория № 410 учебный корпус № 3: г. Донецк, ул. Челюскинцев, 157 (ФГБОУ ВО «ДОНАУИГС»):

- комплект мультимедийного оборудования: ноутбук, мультимедийный проектор, экран;
- специализированная мебель: рабочее место преподавателя, рабочие места обучающихся (40), стационарная доска, выкатная доска, Windows 8.1 Professional x86/64 (академическая подписка DreamSpark Premium), LibreOffice 4.3.2.2 (лицензия GNU LGPL v3+ и MPL2.0).

2. Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа и текущего контроля: аудитория №308 учебный корпус №2 г. Донецк, пр. Богдана Хмельницкого, 108 (ФГБОУ ВО «ДОНАУИГС»):

- специализированная мебель: рабочее место преподавателя, рабочие места обучающихся (40), стационарная доска, демонстрационные плакаты

3. Помещения для самостоятельной работы с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно образовательную среду организации:

читальные залы, учебные корпуса №1 г. Донецк, ул. Челюскинцев, 163а (ФГБОУ ВО «ДОНАУИГС») 6 учебный корпус, г. Донецк, ул. Артема, 94 (ФГБОУ ВО «ДОНАУИГС»).

Компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду (ЭИОС ФГБОУ ВО «ДОНАУИГС») и электронно-библиотечную систему (ЭБС IPRbooks), а также возможностью индивидуального неограниченного доступа обучающихся в ЭБС и ЭИОС посредством Wi-Fi с персональных мобильных устройств.

Сервер: AMD FX 8320/32Gb(4x8Gb)/4Tb(2x2Tb). На сервере установлена свободно распространяемая операционная система DEBIAN 10. MS Windows 8.1 (Лицензионная версия операционной системы подтверждена сертификатами подлинности системы Windows на корпусе ПК), MS Windows XP (Лицензионная версия операционной системы подтверждена сертификатами подлинности системы Windows на корпусе ПК), MS Windows 7 (Лицензионная версия операционной системы подтверждена сертификатами подлинности системы Windows на корпусе ПК), MS Office 2007 Russian OLP NL AE (лицензии Microsoft № 42638778, № 44250460), MS Office 2010 Russian (лицензии Microsoft № 47556582, № 49048130), MS Office 2013 Russian (лицензии Microsoft № 61536955, № 62509303, № 61787009, № 63397364), Grub loader for ALT Linux (лицензия GNU LGPL v3), Mozilla Firefox (лицензия MPL2.0), Moodle (Modular Object-Oriented Dynamic Learning Environment, лицензия GNU GPL), IncScape (лицензия GPL 3.0+), PhotoScape (лицензия GNU GPL), 1C ERP УП, 1C ЗУП (бесплатные облачные решения для образовательных учреждений от 1Cfresh.com), OnlyOffice 10.0.1 (SaaS, GNU Affero General Public License3)

РАЗДЕЛ 5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Контрольные вопросы и задания

Вопросы к экзамену:

1. История развития оценочной деятельности в России.
2. Классификация объектов оценки в соответствии Федеральными и Национальными стандартами оценки.
3. Субъекты и объекты рыночной оценки стоимости.
4. Классификация субъектов оценки в соответствии Федеральными и Национальными стандартами оценки.
5. Международный опыт оценочной деятельности.
6. Этапы развития оценочной деятельности в РФ.
7. Структура нормативно-правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.
8. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки. Международные ассоциации.
10. Основные этапы оценочной деятельности.
11. Требования и принципы составления отчета об оценке.

12. Классификация основных подходов к оценке стоимости бизнеса.
13. Условия и диапазон применения методов доходного подхода при оценке бизнеса российских предприятий.
14. Основные этапы оценки предприятий.
15. Методы определения денежного потока в постпрогнозный период.
16. Модель Гордона при определении денежного потока в постпрогнозный период.
17. Виды стоимости, определяемые при оценке.
18. Классификация принципов оценки стоимости предприятия.
19. Методические подходы к оценке стоимости бизнеса.
20. Зависимость стандартов стоимости от целей оценки.
21. Европейские сертификаты оценки и кодексы практики поведения оценщика
22. Саморегулирование оценочной деятельности. Российское общество оценщиков
23. Метод дисконтирования денежного потока: сущность, преимущества и недостатки.
24. Реструктуризация предприятия на основе оценки рыночной стоимости. Оценка в целях финансового оздоровления предприятия
25. Законодательство и стандарты оценочной деятельности за рубежом.
26. Зарубежный опыт оценки бизнеса (практика и методы оценки в Германии, Испании, Великобритании, США и др.).
27. Этапы подготовки финансовой документации в процессе оценки.
28. Требования к содержанию договора на оказание оценки.
29. Классификация информации, необходимой для оценки стоимости бизнеса
30. Преимущества и недостатки сравнительного метода оценки стоимости бизнеса.
31. Методы оценки бизнеса, применяемые в затратном подходе.
32. Методы, применяемые при оценке стоимости предприятия в целях инвестирования.
33. Европейские сертификаты оценки и кодексы практики поведения оценщика

5.2. Темы письменных работ

Рекомендуемые темы индивидуального задания (реферата):

1. История развития оценочной деятельности в России.
2. Классификация объектов оценки в соответствии Федеральными и Национальными стандартами оценки.
3. Субъекты и объекты рыночной оценки стоимости.
4. Классификация субъектов оценки в соответствии Федеральными и Национальными стандартами оценки.
5. Международный опыт оценочной деятельности.
6. Этапы развития оценочной деятельности в РФ.
7. Структура нормативно-правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.
8. Нормативно-правовое обеспечение рыночной оценки стоимости в РФ.
9. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки. Международные ассоциации.
10. Основные этапы оценочной деятельности.
11. Требования и принципы составления отчета об оценке.
12. Классификация основных подходов к оценке стоимости бизнеса.
13. Условия и диапазон применения методов доходного подхода при оценке бизнеса российских предприятий.
14. Основные этапы оценки предприятий.
15. Методы определения денежного потока в постпрогнозный период.

5.3. Фонд оценочных средств

Фонд оценочных средств дисциплины "Оценка стоимости бизнеса" разработан в соответствии с локальным нормативным актом ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС".

Фонд оценочных средств дисциплины "Оценка стоимости бизнеса" в полном объеме представлен в виде приложения к данному РПД.

5.4. Перечень видов оценочных средств

устный опрос, решение ситуационных заданий; тестовые задания; доклад; индивидуальное задание (реферат); контроль знаний по разделу; научная составляющая (научные тезисы).

РАЗДЕЛ 6. СРЕДСТВА АДАПТАЦИИ ПРЕПОДАВАНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ К ПОТРЕБНОСТЯМ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

В случае необходимости, обучающимся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья (по заявлению обучающегося) могут предлагаться одни из следующих вариантов восприятия информации с учетом их индивидуальных психофизических особенностей:

- 1) с применением электронного обучения и дистанционных технологий.

2) с применением специального оборудования (техники) и программного обеспечения, имеющихся в ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС".

В процессе обучения при необходимости для лиц с нарушениями зрения, слуха и опорно-двигательного аппарата предоставляются следующие условия:

- для лиц с нарушениями зрения: учебно-методические материалы в печатной форме увеличенным шрифтом; в форме электронного документа; в форме аудиофайла (перевод учебных материалов в аудиоформат); индивидуальные задания и консультации.

- для лиц с нарушениями слуха: учебно-методические материалы в печатной форме; в форме электронного документа; видеоматериалы с субтитрами; индивидуальные консультации с привлечением сурдопереводчика; индивидуальные задания и консультации.

- для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата: учебно-методические материалы в печатной форме; в форме электронного документа; в форме аудиофайла; индивидуальные задания и консультации.

РАЗДЕЛ 7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО УСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Обучающемуся рекомендуется не ограничиваться при изучении темы только основной литературой, необходимо конспектировать лекции, изучать методические рекомендации, издаваемые кафедрой. Для улучшения качества освоения материала необходимо в день лекции повторно изучить сделанный на занятиях конспект, повторить новые понятия, составить структурно-логическую схему лекции. Усвоение дисциплины требует освоения методов исследования взаимосвязи между социально-экономическими и финансовыми факторами, самостоятельного решения задач на семинарских занятиях, выполнения заданий. При возникновении сложностей по усвоению программного материала необходимо посещать консультации по дисциплине, задавать уточняющие вопросы на лекциях и семинарских занятиях

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНЕЦКАЯ АКАДЕМИЯ УПРАВЛЕНИЯ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ»**

**Финансово-экономический факультет
Кафедра финансов**

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»

Направление подготовки
Профиль
Квалификация
Форма обучения

38.03.01 Экономика
Финансы и кредит
Бакалавр
Очная

Донецк
2024

РАЗДЕЛ 1.
ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»

1.1. Основные сведения об учебной дисциплине

Таблица 1

Характеристика учебной дисциплины (сведения соответствуют разделу РПУД)

Образовательная программа	бакалавриата
Направление подготовки	38.03.01 Экономика
Профиль	«Финансы и кредит»
Количество разделов учебной дисциплины	3
Дисциплина вариативной части образовательной программы	Б1.В.27
Часть образовательной программы	Формируемая участниками образовательных отношений
Формы контроля	Устный опрос, доклады, ситуационные задания, тестовые задания, индивидуальное задание (реферат), контроль знаний по разделу, научная составляющая (научные тезисы).
Показатели	Очная форма обучения
Количество зачетных единиц (кредитов)	4
Семестр	8
Общая трудоемкость (академ. часов)	144
Аудиторная работа:	62
Лекционные занятия	24
Семинарские занятия	36
Консультации	2
Самостоятельная работа	55
Контроль	27
Наличие курсовой работы	-
<i>Форма промежуточной аттестации</i>	экзамен

1.2. Перечень индикаторов с указанием этапов формирования в процессе освоения образовательной программы.

Таблица 2

Перечень индикаторов и их элементов

Код индикатора	Формулировка индикатора	Элементы индикатора	Индекс индикатора
ПКс – 1	ПКс – 1.3: Формирует финансово-экономические задачи в профессиональной деятельности на основе навыков бизнес-аналитики. Проводит расчеты экономических, социально-экономических и финансовых показателей деятельности организации на основе типовых методик	Знать:	
		1. Методику анализа бизнес-процессов и финансовых данных	ПКс – 1.3 З-1
		2. Теорию экономики, финансовых инструментов и методы анализа финансовой деятельности	ПКс – 1.3 З-2
		3. Типовые методики анализа, используемыми в финансовой сфере	ПКс – 1.3 З-3
		Уметь:	
		1. Формулировать и решать финансово-экономические задачи, опираясь на методы бизнес-аналитики	ПКс – 1.3 У-1
		2. Проводить расчеты различных экономических, социально-экономических и финансовых показателей организации, используя стандартные методики и инструменты анализа	ПКс – 1.3 У-2
		3. Принимать обоснованные решения и оказывать поддержку в разработке стратегий развития организации	ПКс – 1.3 У-3
		Владеть:	
		1. Навыками принятия обоснованных решений, способствующих проведению бизнес-аналитики финансово-экономической деятельности организации	ПКс – 1.3 В-1
		2. Способами проведения расчетов различных экономических, социально-экономических и финансовых показателей организации, используя стандартные методики и инструменты анализа	ПКс – 1.3 В-2

		3. Навыками проведения анализа финансовых показателей, оценки финансового состояния организации, выявления рисков и возможностей для функционирования финансовых бизнеса	ПКс – 1.3 В-3
--	--	--	---------------

Таблица 3

Этапы формирования индикаторов в процессе освоения основной образовательной программы

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) учебной дисциплины	Номер семестра	Код контролируемого индикатора	Наименование оценочного средства
РАЗДЕЛ 1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА				
1.	Тема 1.1. Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, доклад
2.	Тема 1.2. Нормативно-правовая база стоимостной оценки	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, доклад, ситуационные задания
3.	Тема 1.3. Информационное обеспечение оценки стоимости бизнеса	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, доклад, ситуационные задания
4.	Тема 1.4. Основы организации профессиональной оценочной деятельности	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, контроль знаний по разделу
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА				
5.	Тема 2.1. Доходный подход к оценке бизнеса	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, доклад
6.	Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, доклад, ситуационные задания
7.	Тема 2.3. Затратный подход к оценке бизнеса	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, доклад, ситуационные задания,
8.	Тема 2.4. Особенности оценки стоимости	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный

	предприятия (бизнеса) для конкретных целей			опрос, ситуационные задания
9.	Тема 2.5. Методы учета фактора риска в оценке предприятия (бизнеса)	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, контроль знаний по разделу
РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА В ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ				
10.	Тема 3.1. Место и роль оценки при проведении реструктуризации предприятий	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, доклад, ситуационные задания,
11.	Тема 3.2. Оценка бизнеса в системе антикризисного управления	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, ситуационные задания
12.	Тема 3.3. Оценка бизнеса в системе управления стоимостью предприятия (бизнеса)	8	ПКс – 1.3	Устный /письменный опрос, контроль знаний по разделу

РАЗДЕЛ 2 Текущий контроль

Текущий контроль знаний используется для оперативного и регулярного управления учебной деятельностью (в том числе самостоятельной работой) обучающихся. В условиях балльно-рейтинговой системы контроля результаты текущего оценивания обучающегося используются как показатель его текущего рейтинга. Текущий контроль успеваемости осуществляется в течение семестра, в ходе повседневной учебной работы по индивидуальной инициативе преподавателя. Данный вид контроля стимулирует у обучающегося стремление к систематической самостоятельной работе по изучению учебной дисциплины.

Таблица 2.1.

Распределение баллов по видам учебной деятельности
(балльно-рейтинговая система)

Наименование Раздела/Темы	Вид задания						
	ПЗ / СЗ				Всего за тему	КЗР	Р (СР)
	ЛЗ	УО*	ТЗ*	РЗ*			
P.1.T.1.1	1	1	1	2	5	5	10
P.1.T.1.2	1	1	1	2	5		
P.1.T.1.3	1	1	1	2	5		
P.1.T.1.4	1	1	1	2	5		
P.2.T.2.1	1	1	1	2	5	5	5

P.2.T.2.2	1	1	1	2	5			
P.2.T.2.3	1	1	1	2	5			
P.2.T.2.4	1	1	1	2	5			
P.2.T.2.5	1	1	1	2	5			
P.3.T.3.1	1	1	1	2	5	5		5
P.3.T.3.2	1	1	1	2	5			
P.3.T.3.3	1	1	1	2	5			
Итого: 1006	12	12	12	24	60	15	10	15

3.1. Рекомендации по оцениванию устных ответов обучающихся

С целью контроля усвоения пройденного материала и определения уровня подготовленности обучающихся к изучению новой темы в начале каждого семинарского/практического занятия преподавателем проводится индивидуальный или фронтальный устный опрос по выполненным заданиям предыдущей темы.

Критерии оценки.

Оценка «отлично» ставится, если обучающийся:

- 1) полно и аргументировано отвечает по содержанию вопроса;
- 2) обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры;
- 3) излагает материал последовательно и правильно, с соблюдением исторической и хронологической последовательности;

Оценка «хорошо» – ставится, если обучающийся дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «отлично», но допускает одна-две ошибки, которые сам же исправляет.

Оценка «удовлетворительно» – ставится, если обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений данного задания, но:

- 1) излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил;
- 2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры;
- 3) излагает материал непоследовательно и допускает ошибки.

ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПОДГОТОВКИ ОБУЧАЮЩИХСЯ

<i>Контролируемые разделы (темы) дисциплины (модуля)</i>	<i>Вопросы для подготовки к индивидуальному / фронтальному устному / письменному опросу по темам дисциплины (модуля)</i>
РАЗДЕЛ 1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА	
Тема 1.1. Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность	1. История развития оценочной деятельности в России. 2. Необходимость оценки стоимости бизнеса в условиях рыночной экономики.

	3.Правовое регулирование оценочной деятельности в РФ. 4.Закон об оценочной деятельности в РФ. 5.Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки.
Тема 1.2. Нормативно-правовая база стоимостной оценки	1. Развитие процесса исполнения бюджета казначейскими органами. Организация функционирования Казначейства России в условиях открытия единого счета бюджета. 2. Ведение Сводного реестра главных распорядителей, распорядителей и получателей средств федерального бюджета. 3. Ведение казначейскими органами лицевых счетов распорядителей (получателей) средств федерального бюджета. 4. Формирование юридических дел и ведение книги регистрации лицевых счетов клиентов.
Тема 1.3. Информационное обеспечение оценки стоимости бизнеса	1. Информационная база оценки, ее состав и структура. 2. Требования, предъявляемые к оценочной информации. 3. Основные этапы процедуры сбора и обработки информации. 4. Способы систематизации и обобщения информации. 5. Подготовка необходимого перечня запрашиваемой информации.
Тема 1.4. Основы организации профессиональной оценочной деятельности	1. Требования, предъявляемые к оценщику. Права, обязанности, независимость оценщиков 2. Документальное оформление оценочной деятельности. Договор о проведении оценке. Отчет об оценке. 3. Структура отчета об оценке. 4. Требования, предъявляемые к отчету по оценке недвижимости. 5. Отношения оценщиков - членов саморегулируемой организации оценщиков с оценщиками - членами выборных органов саморегулируемой организаций оценщиков.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА	
Тема 2.1. Доходный подход к оценке бизнеса	1. Метод дисконтированных денежных потоков. 2. Определение ставки дисконтирования. 3. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды. 4. Экономическое содержание метода капитализации дохода. 5. Методы определения капитализируемого дохода. Ставка капитализации.
Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	1. Характеристика рынка недвижимости. 2. Анализ элементов сравнения. 3. Виды поправок. Методы расчета и внесения поправок. 4. Метод соотношения цены и дохода.
Тема 2.3. Затратный подход к оценке бизнеса	1. Сущность и основные особенности затратного подхода к оценке бизнеса. 2. Особенности и условия применения метода чистых активов. Порядок расчета оценки стоимости чистых активов. 3. Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия. 4. Определение стоимости нематериальных активов. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Определение стоимости финансовых вложений. 5. Особенности и условия применения метода ликвидационной стоимости.
Тема 2.4. Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей	1. Специфика и проблемы оценки стоимости объектов собственности в процессе реализации основных концепций антикризисного управления. 2. Объекты оценки: отдельные активы, имущественный комплекс, оценка бизнеса предприятия. 3. Специфика кризисного предприятия как объекта стоимостной оценки, методические особенности и проблемы применения основных подходов к оценке. 4. Анализ причин убыточного функционирования оцениваемого бизнеса.
Тема 2.5. Методы учета фактора риска в оценке	1. Принципы, которые используются в процессе оценки имущества предприятия.

предприятия (бизнеса)	2. Подходы к оценке, которые используются при выборе цели оценки и стандарта стоимости. 3. Методы, которые используются при оценке имущества предприятия. 4. Частные случаи метода капитализации, которые используются в практике оценки предприятия.
РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА В ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ	
Тема 3.1. Место и роль оценки при проведении реструктуризации предприятий)	1. Этапы проведения оценочных работ. 2. Цель и задачи оценки при проведении реструктуризации компании. 3. Роль оценки при проведении реструктуризации компании.
Тема 3.2. Оценка бизнеса в системе антикризисного управления	1. Место и роль оценки бизнеса в системе антикризисного управления. 2. Практическая реализация основных принципов оценки в процессе антикризисного управления. 3. Оценка бизнеса на разных стадиях арбитражного управления.
Тема 3.3. Оценка бизнеса в системе управления стоимостью предприятия (бизнеса)	1. Классификация целей оценки бизнеса со стороны различных субъектов. 2. Зарубежный опыт оценки бизнеса в системе управления стоимостью предприятия (бизнеса) (практика и методы оценки в Германии, Испании, Великобритании, США и др.). 3. Суть концепции управления стоимостью предприятия

2.2 Рекомендации по оцениванию результатов тестовых заданий обучающихся

В завершении изучения каждого раздела дисциплины может проводиться тестирование (контроль знаний по разделу, рубежный контроль).

Критерии оценивания. Уровень выполнения текущих тестовых заданий оценивается в баллах. Максимальное количество баллов по тестовым заданиям определяется преподавателям и представлено в таблице 2.1.

Тестовые задания представлены в виде оценочных средств и в полном объеме представлены в банке тестовых заданий в электронном виде. В фонде оценочных средств представлены типовые тестовые задания, разработанные для изучения дисциплины «Оценка стоимости бизнеса».

ТИПОВЫЕ ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

РАЗДЕЛ 1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

1. В России история развития оценочной деятельности, как и всего рынка недвижимости, распадается на два периода:

- а) постиндустриальный и современный;
- б) доиндустриальный и постиндустриальный;
- в) дореволюционный и современный;
- г) советский и постсоветский.

2. Первоначально оценка недвижимости проводилась для целей:

- а) налогообложения;
- б) страхования;
- в) инвестирования;
- г) расширения капитала.

3. Оценочная деятельность - это:

а) деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости;

б) деятельность по защите имущественных интересов граждан, предприятий, учреждений и организаций при наступлении определенных событий;

в) деятельность, связанная с вложением инвестиций, или инвестирование, и совокупность практических действий по реализации инвестиций;

г) деятельность субъектов хозяйствования, направленная на установления соотношений разных видов стоимости на имущество.

4. Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой:

а) процесс определения величины стоимости объекта в определенной величине;

б) процесс, направленный на выявление соотношений разных видов стоимости объекта оценки;

в) целенаправленный упорядоченный процесс исчисления величины стоимости недвижимости во всеобщем выражении без учета влияющих на нее факторов в конкретный момент времени;

г) целенаправленный упорядоченный процесс исчисления величины стоимости объекта в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка.

5. Рыночная стоимость — это

а) стоимость, рассчитываемая на базе определений, содержащихся в соответствующих нормативных документах, относящихся к налогообложению собственности;

б) стоимость для конкретного лица или группы лиц, при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки;

в) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

г) расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

6. Объекты оценки в материальной форме подразделяются на:

- а) имущество и бизнес;
- б) финансовые интересы и другие имущественные права;
- в) движимое и недвижимое имущество;
- г) объекты авторского права и ноу-хау.

7. К прямым субъектам оценки относят:

- а) предприятия, инвесторов, фондовые биржи;
- б) страховые компании, кредитные учреждения, государственные органы;
- в) физических лиц, юридических лиц, саморегулирующиеся организации;
- г) физических лиц, юридических лиц, государственные органы.

8. В целях оценки под предприятием понимают:

- а) имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, как правило, в рамках деятельности организации (юридического лица);
- б) объекты промышленной собственности;
- в) единицу предпринимательской деятельности, оформленную юридически и реализующую собственные интересы посредством производства и продажи товаров и услуг с использованием различных факторов производства;
- г) крупное объединение, созданное с целью экономической деятельности в определенной сфере рынка.

9. С отменой крепостного права в 1861 г. в России возникли предпосылки проведения:

- а) кадастровых работ;
- б) страховой деятельности;
- в) валютнообменной деятельности;
- г) регистрационно-описательной деятельности.

10. Характерной чертой методик оценки земли конца XIX -начала XX вв. являлась:

- а) оценка, проводимая одновременно несколькими профессиональными оценщиками;

- б) оценка земельных угодий исключительно как источника дохода;
- в) оценка, направленная на установление сразу нескольких форм стоимости земельных угодий;
- г) оценка земельных угодий одновременно как источника дохода и предмета сделки купли-продажи.

11. Правовые основы оценочной деятельности установлены в законодательных актах:

- а) Конституция РФ;
- б) Закон об оценочной деятельности;
- в) ФСО;
- г) Гражданский кодекс РФ;
- д) Земельный кодекс РФ.

12. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность:

- а) субъектов оценочной деятельности;
- б) клиентов оценочных компаний;
- в) лиц, имеющих высшее образование;
- г) эксплуатационных служб предприятия, отвечающих за правильную эксплуатацию оцениваемого имущества;
- д) лиц, имеющих опыт работы со сделками купли-продажи.

13. Объектами оценочной деятельности являются:

- а) отдельные материальные объекты (вещи);
- б) движимое или недвижимое имущество;
- в) право собственности или иные вещные права на имущество;
- г) объекты, запрещенные законодательством РФ к участию в гражданском обороте;
- д) обязательства (долги).

14. Цель оценки — это:

- а) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку;
- б) определение только рыночной стоимости на дату заключения договора;
- в) описание объекта оценки с точки зрения факторов формирования его стоимости;
- г) согласование результата оценки с заказчиком.

15. К применению на территории РФ обязательны нормативные акты по оценочной деятельности:

- а) ФСО;
- б) Закон об оценочной деятельности;
- в) МСО;
- г) МСФО;
- д) ЕСО.

16. В настоящее время в России основные функции контроля за оценочной деятельностью осуществляются в форме:

- а) лицензирования деятельности оценщиков;

- б) саморегулирования;
- в) государственного контроля за качеством отчетов об оценке;
- г) контроля со стороны пользователей услуг оценочных компаний.

17. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется:

- а) органами местного самоуправления;
- б) федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством РФ;
- в) общественными организациями;
- г) региональными органами исполнительной власти.

18. Национальный совет по оценочной деятельности образован для целей:

- а) формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности;
- б) координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков;
- в) взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти;
- г) взаимодействия заказчиков оценочных услуг.

19. Федеральные стандарты оценки разработаны с учетом:

- а) МСО;
- б) стандартов оценки США;
- в) ЕСО;
- г) требований саморегулируемых организаций оценщиков;
- д) требований заказчиков услуг по оценке.

20. Федеральными стандартами оценки предусмотрены требования:

- а) к отчету об оценке;
- б) этике оценщика;
- в) определению кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- г) саморегулируемым организациям оценщиков;
- д) заказчикам оценки.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

1. Оценка - это:

- а) определение стоимости имущества на определенный момент времени;
- б) общие способы определения стоимости имущества, которые основываются на определенных принципах;
- в) процесс определения рыночной или иной стоимости объекта оценки на дату оценки, полученной в результате деятельности субъекта оценочной деятельности;

г) способ определения рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов.

2. Оценочные процедуры - это:

а) совокупность фундаментальных фактов, которые формируют базу оценочной деятельности;

б) действия (этапы), выполнение которых в определенной последовательности дает возможность провести оценку;

в) процесс определения рыночной или иной стоимости объекта оценки на определенную дату;

г) способ определения рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки.

3. Метод оценки - это:

а) действия (этапы), выполнение которых в определенной последовательности дает возможность провести оценку;

б) последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;

в) совокупность фундаментальных фактов, которые формируют базу оценочной деятельности;

г) способ определения рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки, объединенных общей методологией.

4. Методический подход к оценке - это:

а) действия (этапы), выполнение которых в определенной последовательности дает возможность провести оценку;

б) последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;

в) совокупность фундаментальных фактов, которые формируют базу оценочной деятельности;

г) способ определения рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки, объединенных общей методологией.

5. Доходный подход к оценке стоимости базируется на:

а) учете принципов наиболее эффективного использования и ожидания, в соответствии с которыми стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи;

б) том, что совокупность методов оценки стоимости объекта оценки основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

в) учете будущих изменений доходов и расходов;

г) возможности применения нескольких норм доходности.

6. Сущность метода дисконтирования денежных потоков заключается в:

а) определении прогнозных денежных потоков конкретного бизнеса, которые потом дисконтируются по ставке дисконта для установления текущей стоимости будущих денежных потоков;

б) том, что совокупность методов оценки стоимости объекта оценки основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

в) учете уровня риска в ставке дисконта;

г) учете интересов инвестора.

7. Модель Гордона определяет:

а) возможную вероятность банкротства предприятия;

б) систему показателей для оценки финансового состояния предприятия с целью определения вероятности банкротства;

в) зависимость финансового сектора от иностранной инфраструктуры и зависимость экономики от долларовых расчетов;

г) стоимость бизнеса капитализации дохода первого постпрогнозного года по ставке капитализации, учитывающей долгосрочные темпы роста денежного потока.

8. Сущность этапа трансформации в методе капитализации состоит в:

а) осуществлении поправок в различных чрезвычайных и единовременных статьях финансовой отчетности;

б) определении стоимости собственности на предприятии, эквивалентной текущей стоимости будущей прибыли, которую принесет эта собственность;

в) переводе бухгалтерской отчетности к международным стандартам отчетности;

г) осуществлении выбора периода производственной деятельности, результаты которого будут капитализированы.

9. Суть метода капитализации заключается в:

а) положении, что стоимость собственности в предприятии эквивалентна текущей стоимости будущей прибыли, которую принесет эта собственность

б) переводе бухгалтерской отчетности к международным стандартам отчетности;

в) осуществлении поправок в различных чрезвычайных и единовременных статьях финансовой отчетности;

г) осуществлении выбора периода производственной деятельности, результаты которого будут капитализированы.

10. Этап выбора модели денежного потока основывается на том, что:

а) осуществляется учет показателей расходов прошлых лет, величины постоянных и переменных издержек, влияния инфляции, амортизационные отчисления;

б) стоимость предприятия согласно данному методу оценивается на основе будущих денежных потоков;

в) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

г) при оценке бизнеса необходимо определить какую из двух моделей денежного потока необходимо применить: денежный поток для собственного капитала или денежный поток для всего инвестированного капитала.

11. Сравнительный подход - это

а) анализ цен продажи и предложения подобного имущества с соответствующим корректировкой отличий между объектами сравнения и объектом оценки;

б) определение стоимости собственности на предприятии, эквивалентной текущей стоимости будущей прибыли, которую принесет эта собственность;

в) учет принципов наиболее эффективного использования и ожидания, в соответствии с которыми стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи;

г) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

12. Сравнительный подход предусматривает:

а) анализ цен продажи и предложения подобного имущества с соответствующим корректировкой отличий между объектами сравнения и объектом оценки;

б) определение стоимости собственности на предприятии, эквивалентной текущей стоимости будущей прибыли, которую принесет эта собственность;

в) учет принципов наиболее эффективного использования и ожидания, в соответствии с которыми стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи;

г) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

13. Сущность принципа замещения заключается в:

а) том, что наибольшая стоимость объекта определена наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с аналогичной полезностью;

б) том, что соотношение спроса и предложения на подобное имущество, то есть объекты-аналоги, равнозначно;

в) том, что имущественные права следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличивать общую стоимость объекта оценки;

г) том, что из возможных вариантов использования потенциала предприятия выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности всех составляющих потенциала и обеспечивается от них максимальный результат.

14. Результатом сравнения могут быть:

а) дополнительные корректировки чистого дохода;

б) ориентиры стоимости объекта оценки полученные путем сравнения с каждым объектом-аналогом или ориентиры стоимости единичного показателя, который избран для сравнения;

в) усредненные процентные ставки по долгосрочным ставкам рефинансирования,

г) ориентиры стоимости единичного показателя, который избран для сравнения;

15. Метод компании-аналога (метод рынка капитала) основан на:

а) ориентировке на цены приобретения предприятия (недвижимости) в целом либо его контрольного пакета акций;

б) использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами;

в) использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком;

г) использовании соотношения средних цен на недвижимость в данном периоде.

16. Метод отраслевых коэффициентов (метод отраслевых соотношений) основан на:

а) ориентировке на цены приобретения предприятия (недвижимости) в целом либо его контрольного пакета акций;

б) использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами;

в) использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком;

г) использовании соотношения средних цен на недвижимость в данном периоде.

17. Тип исходной информации, применяемый в методе рынка капитала:

а) цены на единичные акции компаний-аналогов;

б) цены продажи контрольных пакетов акций и предприятий в целом, данные о слиянии и поглощении;

в) данные специальных отраслевых исследований, составленных на основе данных не менее половины предприятий данной отрасли;

г) данные о текущих ценах акций.

18. Тип исходной информации, применяемый в методе сделок:

а) цены на единичные акции компаний-аналогов;

б) цены продажи контрольных пакетов акций и предприятий в целом, данные о слиянии и поглощении;

- в) данные специальных отраслевых исследований, составленных на основе данных не менее половины предприятий данной отрасли;
- г) данные о текущих ценах акций.

19. Оценка бизнеса методами сравнительного подхода основывается на использовании таких видов информации:

- а) рыночная и финансовая;
- б) рыночная и оценочная;
- в) отраслевая и оценочная;
- г) плановая и учетная.

20. Для расчета мультипликатора «цена/прибыль», может использоваться:

- а) любой показатель прибыли, с учетом суммы начисленной амортизации;
- б) балансовая стоимость либо всех, либо чистых активов аналогичных компаний на дату оценки или на последнюю отчетную дату;
- в) любой показатель прибыли, кроме показателя чистой прибыли;
- г) любой показатель прибыли.

РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА В ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ

1. Какие методы используются при оценке рыночной стоимости земельных участков по затратному подходу:

- а) метод капитализации дохода и метод дисконтированных будущих денежных потоков;
- б) метод рынка капитала, метод сделок, метод отраслевых коэффициентов;
- в) метод сравнения, продаж, метод валового рентового мультипликатора, сравнительный метод, метод валовой рентабельности метод капитализации

2. Какой из подходов к оценке недвижимости требует отдельной оценки стоимости земли:

- а) сравнительный;
- б) затратный;
- в) доходный.

3. Предприятие имеет отрицательную стоимость чистых активов. Это указывает на то, что:

- а) оно не имеет рыночной стоимости;
- б) его рыночная стоимость не может быть оценена методом накопления активов;
- в) должна быть произведена переоценка стоимости активов на величину не учтенных на балансе прав на использование земельных участков и

иных, не учитываемых на балансе, материальных и нематериальных активов.

- 4. Стоимость гудвилла рассчитывается на основе:**
 - а) оценки избыточных прибылей;
 - б) оценки стоимости предприятия как действующего;
 - в) оценки нематериальных активов.
- 5. Если оценка высокотехнологичного промышленного предприятия, полученная корректным применением метода рынка капитала, оказалась существенно ниже, чем оценка того же предприятия, полученная методом накопления активов, то о недооценке какого вида износа имеющегося на предприятии оборудования это свидетельствует:**
 - а) физического;
 - б) экономического;
 - в) технологического..
- 6. Является ли стоимость чистых активов предприятия – объекта оценки параметром, определяющим справедливую рыночную стоимость:**
 - а) да;
 - б) нет;
 - в) в отдельных случаях.
- 7. Что из перечисленного ниже не относится к корректировкам, применяемым при оценке объекта методом сравнительного анализа продаж:**
 - а) корректировка экономического коэффициента;
 - б) процентная корректировка;
 - в) корректировка по единицам сравнения.
- 8. Чем в первую очередь можно объяснить отрицательную величину избыточных прибылей при оценке нематериальных активов предприятия методом «избыточных прибылей»:**
 - а) отрицательным гудвиллом предприятия;
 - б) завышением стоимости материальных активов предприятия;
 - в) ничем из перечисленного.
- 9. Увеличит ли оценку рыночной стоимости предприятия, проводимую методом накопления активов, корректировка стоимости его дебиторской и кредиторской задолженности, если деловые риски основных кредиторов предприятия ниже деловых рисков самого предприятия:**

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя дать однозначный ответ.

10. Насколько верным является утверждение, что оценка финансового портфеля предприятия должна производиться как на момент оценки, так и на момент предполагаемой (возможной) продажи:

- а) абсолютно верно;
- б) неверно;
- в) нельзя дать однозначный ответ.

11. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:

- а) Цена продаж/ Валовой доход;
- б) Чистый операционный доход/Цена продаж;
- в) Потенциальный валовой доход/Действительный валовой доход;
- г) Действительный валовой доход/Цена продаж.

12. В какую из статей, как правило, не вносятся поправки при корректировке баланса в целях определения стоимости чистых активов предприятия:

- а) основные средства;
- б) денежные средства.
- в) запасы.

13. При оценке машин и оборудования ликвидируемого предприятия приоритет должен быть отдан:

- а) поиску материалов по свершаемым сделкам с аналогичными видами имущества;
- б) расчету скидок на физический, технологический и функциональный износ;
- в) установлению восстановительной стоимости оцениваемых активов.

14. При разработке плана погашения кредиторской задолженности ликвидируемого предприятия целесообразно:

- а) планировать погашение наиболее значительной задолженности на начальные этапы погашения;
- б) планировать погашение наиболее значительной задолженности на последующие этапы погашения;
- в) кредиторскую задолженность со сроком погашения до завершения планируемого срока ликвидации предприятия осуществлять в соответствии с действующими договорами, а самые крупные платежи по досрочному погашению задолженности планировать к концу срока ликвидации бизнеса.

- 15. Что из перечисленного ниже не принимается во внимание при расчете общей ставки капитализации кумулятивным методом:**
- а) безрисковая ставка;
 - б) премия за управление недвижимостью.;
 - в) премия за низкую ликвидность.
- 16. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых издержек:**
- а) действительный валовой доход;
 - б) платежи по обслуживанию долга;
 - в) потенциальный валовой доход.
- 17. Какое из утверждений правильное:**
- а) ставка капитализации для здания включает доход на инвестиции и возврат стоимости инвестиций;
 - б) общая ставка капитализации содержит доход на инвестиции и возврат самих инвестиций;
 - в) ставка капитализации для земли содержит доход на инвестиции и возврат самих инвестиций.
- 18. В октябре 2019 г. оборудование стоило 150 млн. руб. Определите его стоимость на 10 октября 2022г., используя изменение курса рубля по отношению к доллару, предполагая, что стоимость оборудования увеличивается прямо пропорционально этому изменению. Соотношение рубля к у.е. в октябре 2019 г. было 30:1, а 10 октября 2022 г. составило 35:1:**
- а) 300 млн. руб.;
 - б) 250 млн. руб.;
 - в) 175 млн. руб.
- 19. Модель оценки капитальных активов можно использовать для оценки номинальной ставки дисконта при оценке бизнеса:**
- а) по денежным потокам любых предприятий – объектов оценки;
 - б) по денежным потокам открытых компаний, акции которых имеют рыночные котировки;
 - в) сравнительным методом – любых объектов оценки.
- 20. При корректировке стоимости бизнеса на качество кредиторской и дебиторской задолженности может ли применяться одна и та же ставка дисконта:**
- а) да;
 - б) нет;

в) в виде исключения при равенстве средневзвешенных оценок делового риска дебиторов и самого оцениваемого предприятия.

2.3. Рекомендации по оцениванию результатов ситуационных заданий

Максимальное количество баллов*	Правильность (ошибочность) решения
Отлично	Полные верные ответы. В логичном рассуждении при ответах нет ошибок, задание полностью выполнено. Получены правильные ответы, ясно прописанные во всех строках заданий и таблиц
Хорошо	Верные ответы, но имеются небольшие неточности, в целом не влияющие на последовательность событий, такие как небольшие пропуски, не связанные с основным содержанием изложения. Задание оформлено не вполне аккуратно, но это не мешает пониманию вопроса
Удовлетворительно	Ответы в целом верные. В работе присутствуют несущественная хронологическая или историческая ошибки, механическая ошибка или описка, несколько искажившие логическую последовательность ответа
	Допущены более трех ошибок в логическом рассуждении, последовательности событий и установлении дат. При объяснении исторических событий и явлений указаны не все существенные факты
Неудовлетворительно	Ответы неверные или отсутствуют

* Представлено в таблице 2.1.

ТИПОВЫЕ СИТУАЦИОННЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ ИНДИКАТОРОВ

РАЗДЕЛ 1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Ситуационное задание 1

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных

организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 руб./кв. м.

Ситуационное задание 2

Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 руб.;

в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 руб.;

экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

Ситуационное задание 3

Какую максимальную цену можно ожидать за предприятие в настоящий момент, если в его бизнес-плане намечается, что через 4 года денежный поток предприятия выйдет на уровень 100000 руб., при выявлении, уже начиная с перехода от второго к третьему году прогнозного периода, стабильного темпа прироста в 3%. Бизнес предприятия является долгосрочным. Рекомендуемая ставка дисконта – 25%.

Ситуационное задание 4

Определите стоимость одной акции предприятия «Байкал».

Информация для расчета:

1. Чистая прибыль – 450000 руб.
2. Чистая прибыль, приходящаяся на одну акцию, – 4500 руб.
3. Балансовая стоимость чистых активов компании – 6000000 руб.
4. Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость» = 3.

Ситуационное задание 5

Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

рыночная стоимость одной акции компании-аналога равна 113 руб.;

общее количество акций компании-аналога, указанное в её опубликованном финансовом отчете, составляет 130000 акций;

доли заёмного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их балансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 5 и 10 млн. руб.;

средняя кредитная ставка по оцениваемой компании в 1,5 раза больше, чем по компании-аналогу;

объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,5 млн. руб., прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов – 1,2 млн. руб.

Ситуационное задание 6

Предприятие оценено методом накопления активов. Его обоснованная рыночная стоимость – 100 млн. руб. На следующий день после получения этой оценки предприятие взяло кредит в 10 млн. руб. На 8 млн. руб. из средств кредита предприятие приобрело оборудование. Ставка процента по кредиту – 20% годовых. Уплата процентов – в конце каждого года. Погашение

кредита – через 2 года. Как должна измениться оценка рыночной стоимости предприятия?

Ситуационное задание 7

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 руб./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. руб. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн руб. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

Ситуационное задание 8

Сохранив условия предыдущего задания, оценить величину капитализированной стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза — до 18%.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

Ситуационное задание 1

Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 руб./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 руб./кв.м.

Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.

Ситуационное задание 2

Оценить будущую финансовую ситуацию для предпринимателя, намеривающегося взять кредит в 100000 руб. на два года (с условием единовременного возвращения кредита и процентов по нему в конце договорного периода) для развития объекта недвижимости и рассчитывающего продать его через эти два года за 120000 руб. Принять в

расчет, что по имеющейся рыночной информации плата за пользование капиталом составляет 10% в год.

Ситуационное задание 3

Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса.

Он собирался приобрести приносящее арендный доход офисное здание за 1000000 руб., имея в виду, что ожидаемый чистый доход (с учетом всех операционных и прочих расходов, степени заполняемости арендных помещений и т.д.) составит 200000 руб. в год.

Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 1300000 руб. (исходя из имеющейся у него рыночной информации и прогнозных оценок развития офисного рынка недвижимости и из того, что известная ему банковская ставка среднесрочных депозитов составляет порядка 10%; и он намерен в своем бизнесе, по крайней мере, превзойти этот показатель, иначе ему было бы целесообразнее вложить свои средства не в офисный бизнес, а в банк).

В то же время консалтинговые фирмы оценивают значение показателя дисконтирования в этой области бизнеса с учетом различных рисков в 25%.

Ситуационное задание 4

Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 руб. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн руб.

Ситуационное задание 5

Определить рыночную стоимость АО «Весна», для которого АО «Радуга» является аналогом. АО «Радуга» недавно было продано на рынке за 120000 денежных единиц. Имеются следующие данные:

Показатели	АО «Радуга»	АО «Весна»
Выручка от реализации	145000	100000
Себестоимость реализованной продукции (без амортизации)	90000	60000
Амортизация	35000	15000
Сумма уплаченных процентов за кредит	6000	8000
Сумма уплаченных налогов	9000	10000

При расчете рыночной стоимости АО «Весна» удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликатору Цена/Чистая прибыль принимается за 75%, а удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликатору Цена/Денежный поток – за 25%. Определить рыночную стоимость АО «Весна».

Ситуационное задание 6

Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 113 руб.;

общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликован-ном финансовом отчете, составляет 200 000 акций, из них 50 000 выкуплено компанией и 20 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;

доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их ба-лансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 5 и 10 млн руб.;

средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании в полтора раза выше, чем по компании-аналогу;

сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется;

объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,5 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 100 000 руб., уплаченные налоги на прибыль - 450 000 руб.;

прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,2 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 230 000 руб., уплаченные налоги с прибыли - 360 000 руб.

Ситуационное задание 7

Рассчитайте итоговую величину стоимости собственного капитала предприятия «Фаэтон».

Информация для расчета:

1. Выручка от реализации – 20 млн. руб.
2. Затраты – 15 млн. руб., в том числе амортизация – 3 млн. руб.
3. Сумма уплаченных процентов – 1,8 млн. руб.
4. Балансовая стоимость чистых активов – 22 млн. руб.

5. Мультипликаторы:

M1 «Цена/Чистая прибыль» = 15.

M2 «Цена/Денежный поток» = 8.

M3 «Цена/Балансовая стоимость активов» = 2.

Ситуационное задание 8

Рассчитать средневзвешенную стоимость капитала предприятия, если оно работает за счет собственного капитала. Чистая прибыль предприятия 3 млн. руб., собственный капитал – 5 млн.руб. У предприятия есть

облигационный займ 16 млн.руб. выпущенный под 18% годовых. Ставка рефинансирования 11%.

Ситуационное задание 9

Чему равна на конкурентном фондовом рынке чистая текущая стоимость инвестирования миллиона денежных единиц в приобретение 20% акций компании «Дельта», если известно, что эта компания с вероятностью 70% в ближайшие два года получит прибыль на сумму 7 млн. ден. ед.?

Ситуационное задание 10

Оценить долгосрочный бизнес, способный приносить следующие денежные потоки в ближайшие 15 месяцев с надежностью (по месяцам, в денежных единицах): 80, 85, 90, 95, 100, 100, 100, 100, 100, 100, 110, 110, 100, 90, 85; в дальнейшем (точно прогнозировать невозможно) – примерно по столько же в течение неопределенно длительного периода времени.

Учитывающая риски бизнеса рекомендуемая ставка дисконта (получена согласно модели оценки капитальных активов) – 72% годовых.

Оценку произвести применительно к двум предположениям:

- 1) бизнес удастся вести 15 месяцев (например, потому что в течение этого времени он будет оставаться доходным);
- 2) бизнес удастся осуществлять в течение неопределенно длительного периода времени (он будет оставаться доходным неопределенно долго).

РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА В ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ

Ситуационное задание 1

Оценивается предприятие со следующими данными по балансу: (тыс. ед.):

Основные средства – 5000

Запасы – 1000

Дебиторская задолженность – 1000

Денежные средства – 500

Долговые обязательства – 6000

Согласно заключению оценщика, основные средства стоят на 30% дороже, запасы сырья и материалов стоят на 10% дешевле. 20% дебиторской задолженности не будет собрано.

Ситуационное задание 2

Определить стоимость земельного участка, если известно, что:

свободные участки в данной местности давно не продавались;

цена типового дома с участком колеблется от 200 до 300 тыс. руб.; стоимость аналогичного по размерам земельного участка в ближних окрестностях объекта оценки составляет 90 тыс. руб.;

прямые издержки на строительство типового дома – 100 тыс. руб.;

прибыль предпринимателя и косвенные издержки – 80 тыс. руб.

Ситуационное задание 3

Определить стоимость земельного массива, если известно, что застройщик планирует его разделить на 30 участков и затем продать каждый за 25 тыс. руб. в течение 4 лет (предполагается, что чистый доход будет поступать равномерно, норма отдачи 10%). При этом будут иметь место следующие издержки:

планировка, очистка, инженерные сети, проект – 180 тыс. руб.;

управление – 10 тыс. руб.;

накладные расходы и прибыль подрядчика – 60 тыс. руб.;

маркетинг – 20 тыс. руб.;

налоги и страховка – 10 тыс. руб.;

прибыль предпринимателя – 40 тыс. руб.

Ситуационное задание 4

Определить физический износ жилого здания, если известно, что при его обследовании выявлен физический износ всех конструктивных элементов:

фундаменты – 10%;

стены – 15%;

перекрытия – 20%;

внутренние сантехнические и электротехнические устройства – 50%;

кровля – 10%;

полы – 35%;

окна – 40%;

отделочные покрытия – 30%;

прочие – 25%.

Ситуационное задание 5

Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость конструктивных элементов и объективно необходимые затраты на их ремонт составляют соответственно:

фундаменты – 3 200 тыс. руб., 640 тыс. руб.;

стены – 4 000 тыс. руб., 1 200 тыс. руб.;

перекрытия – 800 тыс. руб., 160 тыс. руб.;

прочие – 8 000 тыс. руб., 2 800 тыс. руб.

Ситуационное задание 6

Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость, действительный возраст и срок полезного использования его конструктивных элементов составляют соответственно:

фундаменты – 1 200 тыс. руб., 10 лет, 15 лет;

стены – 400 тыс. руб., 5 лет, 10 лет;

перекрытия – 300 тыс. руб., 6 лет, 15 лет;
прочие – 900 тыс. руб., 1 год, 10 лет.

2.4. Рекомендации по оцениванию докладов

Максимальное количество баллов	Критерии
2	Выставляется обучающемуся если он выразил своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировал его, точно определив проблему содержание и составляющие. Приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно правового характера. Обучающийся знает и владеет навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; методами и приемами анализа теоретических и/или практических аспектов изучаемой области. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет; графически работа оформлена правильно.
1,5	Выставляется обучающемуся если работа характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более 1 ошибки при объяснении смысла или содержания проблемы. Для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет. Допущены отдельные ошибки в оформлении работы.
1	Выставляется обучающемуся если в работе студент проводит достаточно самостоятельный анализ основных этапов и смысловых составляющих проблемы; понимает базовые основы и теоретическое обоснование выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более 2 ошибок в содержании проблемы, оформлении работы.
0	Выставляется обучающемуся если работа представляет собой пересказанный или полностью заимствованный исходный текст без каких бы то ни было комментариев, анализа. Не раскрыта структура и теоретическая составляющая темы. Допущено три или более трех ошибок в содержании раскрываемой проблемы, в оформлении работы.

ПРИМЕРНЫЕ ТЕМЫ ДОКЛАДОВ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ ИНДИКАТОРОВ

РАЗДЕЛ 1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Тема 1.1. Оценка стоимости объектов оценки и оценочная деятельность

1. Понятие и объективная необходимость оценки и оценочной деятельности на современном этапе развития экономики.
2. История развития оценочной деятельности в России.
3. Классификация объектов и субъектов оценочной деятельности.
4. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности.

Тема 1.2. Функциональные особенности казначейской системы исполнения бюджетов бюджетной системы

1. Структура регулирования оценочной деятельности в РФ.
2. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
3. Характеристика федеральных стандартов оценки.

Тема 1.3. Информационное обеспечение оценки стоимости бизнеса

1. Информация для целей оценки и источники ее получения
2. Этапы подготовки финансовой документации в процессе оценки.
3. Различия между российской и международными системами учёта.

Тема 1.4. Основы организации профессиональной оценочной деятельности

1. Взаимосвязь между целью оценки и видами стоимости, используемыми для оценки.
2. Международная практика саморегулирования оценочной деятельности.
3. Отечественные саморегулируемые организации.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

Тема 2.1. Доходный подход к оценке бизнеса

1. Виды ставок дисконтирования и их использование в методах доходного подхода.
2. Условия и ограничения применения метода капитализации доходов при оценке стоимости недвижимости.
3. Особенности определения ставки дохода и ставки капитализации при оценке стоимости недвижимости.

Тема 2.2. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса

1. Принципы отбора сопоставимых предприятий и предприятий-аналогов.
2. Применение математических методов. Корреляционно-регрессионный анализ.
3. Метод главных компонент.

Тема 2.3. Затратный подход к оценке бизнеса

1. Основы оценки стоимости объектов недвижимости.
2. Основы оценки стоимости машин и оборудования.
3. Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.
4. Разновидности методов оценки стоимости бизнеса в рамках затратного подхода.

Тема 2.4. Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса) для конкретных целей

1. Расчет премий и скидок с учетом степени контроля и ликвидности пакета акций, пакета акций с учетом премий и скидок.
2. Методы оценки стоимости контрольных пакетов акций.
3. Методы оценки стоимости неконтрольных пакетов акций.

Тема 2.5. Методы учета фактора риска в оценке предприятия (бизнеса)

1. результаты оценки, полученные различными подходами.
2. Факторы, которые необходимо учесть при выводе итоговой величины стоимости предприятия
3. Критерии, лежащие основе определения весов для согласования результатов оценки

РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА В ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ

Тема 3.1. Место и роль оценки при проведении реструктуризации предприятий

1. Базовая формула, лежащая в основе метода чистых активов.
2. Основные этапы оценки методом стоимости чистых активов.
2. Группы, на которые (в целях оценки) целесообразно разделить активы предприятия.

Тема 3.2. Оценка бизнеса в системе антикризисного управления

1. Основные этапы оценки методом ликвидационной стоимости.
2. Целесообразность оценки при проведении реструктуризации предприятий.
3. Общее и разное в оценке стоимости предприятия методом стоимости чистых активов и ликвидационной стоимости.

Тема 3.3. Оценка бизнеса в системе управления стоимостью предприятия

1. Методы оценки и управления стоимостью бизнеса, основанные на концепции экономической прибыли
2. Сущность и применение показателя акционерной добавленной стоимости
3. Алгоритм расчета различных показателей при использовании опционного метода оценки бизнеса

2.5 Рекомендации по оцениванию контроля знаний по разделам.

В завершении изучения каждого раздела учебной дисциплины проводится тестирование.

Критерии оценивания. Уровень выполнения текущих тестовых заданий оценивается в баллах. Баллы выставляются следующим образом:

Баллы соответствует следующей шкале:

Баллы	% правильных ответов
5	80-100
4	60-79
3	40-59
2	25-39
1	1-24

Рекомендации по оцениванию контроля знаний по разделам

Максимальное количество баллов	Правильность (ошибочность) решения
5	Полные верные ответы. В логичном рассуждении при ответах нет ошибок, задание полностью выполнено. Получены правильные ответы, ясно прописанные во всех строках заданий и таблиц
4	Ответы в целом верные. В работе присутствуют несущественная хронологическая или историческая ошибки, механическая ошибка или описка, несколько исказившие логическую последовательность ответа
3	Количество 2 балла выставляется обучающемуся если допущено более 3 ошибок в содержании проблемы, оформлении работы.
2	Количество 4 балла выставляется обучающемуся, если его ответ демонстрирует фрагментарные, поверхностные знания важнейших разделов программы и содержания лекционного курса
1	Количество 3 балла выставляется обучающемуся, если его ответ демонстрирует незнание, либо отрывочное представление о данной проблеме в рамках учебно-программного материала; неумение использовать понятийный аппарат; отсутствие логической связи в ответе.

Перечень примерных тестовых и ситуационных заданий для контроля знаний по разделам

РАЗДЕЛ 1. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

1. В России история развития оценочной деятельности, как и всего рынка недвижимости, распадается на два периода:

- а) постиндустриальный и современный;
- б) доиндустриальный и постиндустриальный;
- в) дореволюционный и современный;
- г) советский и постсоветский.

2. Первоначально оценка недвижимости проводилась для целей:

- а) налогообложения;
- б) страхования;
- в) инвестирования;
- г) расширения капитала.

3. Оценочная деятельность - это:

- а) деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости;
- б) деятельность по защите имущественных интересов граждан, предприятий, учреждений и организаций при наступлении определенных событий;
- в) деятельность, связанная с вложением инвестиций, или инвестирование, и совокупность практических действий по реализации инвестиций;
- г) деятельность субъектов хозяйствования, направленная на установления соотношений разных видов стоимости на имущество.

4. Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой:

- а) процесс определения величины стоимости объекта в определенной величине;
- б) процесс, направленный на выявление соотношений разных видов стоимости объекта оценки;
- в) целенаправленный упорядоченный процесс исчисления величины стоимости недвижимости во всеобщем выражении без учета влияющих на нее факторов в конкретный момент времени;
- г) целенаправленный упорядоченный процесс исчисления величины стоимости объекта в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка.

5. Рыночная стоимость — это

- а) стоимость, рассчитываемая на базе определений, содержащихся в соответствующих нормативных документах, относящихся к налогообложению собственности;

б) стоимость для конкретного лица или группы лиц, при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки;

в) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

г) расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

6. Объекты оценки в материальной форме подразделяются на:

а) имущество и бизнес;

б) финансовые интересы и другие имущественные права;

в) движимое и недвижимое имущество;

г) объекты авторского права и ноу-хау.

7. К прямым субъектам оценки относят:

а) предприятия, инвесторов, фондовые биржи;

б) страховые компании, кредитные учреждения, государственные органы;

в) физических лиц, юридических лиц, саморегулирующиеся организации;

г) физических лиц, юридических лиц, государственные органы.

8. В целях оценки под предприятием понимают:

а) имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, как правило, в рамках деятельности организации (юридического лица);

б) объекты промышленной собственности;

в) единицу предпринимательской деятельности, оформленную юридически и реализующую собственные интересы посредством производства и продажи товаров и услуг с использованием различных факторов производства;

г) крупное объединение, созданное с целью экономической деятельности в определенной сфере рынка.

9. С отменой крепостного права в 1861 г. в России возникли предпосылки проведения:

а) кадастровых работ;

б) страховой деятельности;

в) валютнообменной деятельности;

г) регистрационно-описательной деятельности.

10. Характерной чертой методик оценки земли конца XIX -начала XX вв. являлась:

а) оценка, проводимая одновременно несколькими профессиональными оценщиками;

- б) оценка земельных угодий исключительно как источника дохода;
- в) оценка, направленная на установление сразу нескольких форм стоимости земельных угодий;
- г) оценка земельных угодий одновременно как источника дохода и предмета сделки купли-продажи.

11. Правовые основы оценочной деятельности установлены в законодательных актах:

- а) Конституция РФ;
- б) Закон об оценочной деятельности;
- в) ФСО;
- г) Гражданский кодекс РФ;
- д) Земельный кодекс РФ.

12. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность:

- а) субъектов оценочной деятельности;
- б) клиентов оценочных компаний;
- в) лиц, имеющих высшее образование;
- г) эксплуатационных служб предприятия, отвечающих за правильную эксплуатацию оцениваемого имущества;
- д) лиц, имеющих опыт работы со сделками купли-продажи.

13. Объектами оценочной деятельности являются:

- а) отдельные материальные объекты (вещи);
- б) движимое или недвижимое имущество;
- в) право собственности или иные вещные права на имущество;
- г) объекты, запрещенные законодательством РФ к участию в гражданском обороте;
- д) обязательства (долги).

14. Цель оценки — это:

- а) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку;
- б) определение только рыночной стоимости на дату заключения договора;
- в) описание объекта оценки с точки зрения факторов формирования его стоимости;
- г) согласование результата оценки с заказчиком.

15. К применению на территории РФ обязательны нормативные акты по оценочной деятельности:

- а) ФСО;
- б) Закон об оценочной деятельности;
- в) МСО;
- г) МСФО;
- д) ЕСО.

16. В настоящее время в России основные функции контроля за оценочной деятельностью осуществляются в форме:

- а) лицензирования деятельности оценщиков;

- б) саморегулирования;
- в) государственного контроля за качеством отчетов об оценке;
- г) контроля со стороны пользователей услуг оценочных компаний.

17. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется:

- а) органами местного самоуправления;
- б) федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством РФ;
- в) общественными организациями;
- г) региональными органами исполнительной власти.

18. Национальный совет по оценочной деятельности образован для целей:

- а) формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности;
- б) координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков;
- в) взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти;
- г) взаимодействия заказчиков оценочных услуг.

19. Федеральные стандарты оценки разработаны с учетом:

- а) МСО;
- б) стандартов оценки США;
- в) ЕСО;
- г) требований саморегулируемых организаций оценщиков;
- д) требований заказчиков услуг по оценке.

20. Федеральными стандартами оценки предусмотрены требования:

- а) к отчету об оценке;
- б) этике оценщика;
- в) определению кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- г) саморегулируемым организациям оценщиков;
- д) заказчикам оценки.

Задача 1. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 руб./кв. м.

Задача 2. Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 руб.;

в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 руб.;

экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

Задача 3. Какую максимальную цену можно ожидать за предприятие в настоящий момент, если в его бизнес-плане намечается, что через 4 года денежный поток предприятия выйдет на уровень 100000 руб., при выявлении, уже начиная с перехода от второго к третьему году прогнозного периода, стабильного темпа прироста в 3%. Бизнес предприятия является долгосрочным. Рекомендуемая ставка дисконта – 25%.

Задача 4. Определите стоимость одной акции предприятия «Байкал».

Информация для расчета:

1. Чистая прибыль – 450000 руб.
2. Чистая прибыль, приходящаяся на одну акцию, – 4500 руб.
3. Балансовая стоимость чистых активов компании – 6000000 руб.
4. Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость» = 3.

Задача 5. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

рыночная стоимость одной акции компании-аналога равна 113 руб.;

общее количество акций компании-аналога, указанное в её опубликованном финансовом отчете, составляет 130000 акций;

доли заёмного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их балансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 5 и 10 млн. руб.;

средняя кредитная ставка по оцениваемой компании в 1,5 раза больше, чем по компании-аналогу;

объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,5 млн. руб., прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов – 1,2 млн. руб.

Задача 6. Предприятие оценено методом накопления активов. Его обоснованная рыночная стоимость – 100 млн. руб. На следующий день после получения этой оценки предприятие взяло кредит в 10 млн. руб. На 8 млн. руб. из средств кредита предприятие приобрело оборудование. Ставка процента по кредиту – 20% годовых. Уплата процентов – в конце каждого года. Погашение

кредита – через 2 года. Как должна измениться оценка рыночной стоимости предприятия?

Задача 7. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 руб./кв. м, среднегодовом проценте

заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. руб. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн руб. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

Задача 8. Сохранив условия предыдущего задания, оценить величину капитализированной стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза — до 18%.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

1. Оценка - это:

- а) определение стоимости имущества на определенный момент времени;
- б) общие способы определения стоимости имущества, которые основываются на определенных принципах;
- в) процесс определения рыночной или иной стоимости объекта оценки на дату оценки, полученной в результате деятельности субъекта оценочной деятельности;
- г) способ определения рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов.

2. Оценочные процедуры - это:

- а) совокупность фундаментальных фактов, которые формируют базу оценочной деятельности;
- б) действия (этапы), выполнение которых в определенной последовательности дает возможность провести оценку;
- в) процесс определения рыночной или иной стоимости объекта оценки на определенную дату;
- г) способ определения рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки.

3. Метод оценки - это:

- а) действия (этапы), выполнение которых в определенной последовательности дает возможность провести оценку;
- б) последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;
- в) совокупность фундаментальных фактов, которые формируют базу оценочной деятельности;
- г) способ определения рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки, объединенных общей методологией.

4. Методический подход к оценке - это:

- а) действия (этапы), выполнение которых в определенной последовательности дает возможность провести оценку;

б) последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;

в) совокупность фундаментальных фактов, которые формируют базу оценочной деятельности;

г) способ определения рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки, объединенных общей методологией.

5. Доходный подход к оценке стоимости базируется на:

а) учете принципов наиболее эффективного использования и ожидания, в соответствии с которыми стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи;

б) том, что совокупность методов оценки стоимости объекта оценки основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

в) учете будущих изменений доходов и расходов;

г) возможности применения нескольких норм доходности.

6. Сущность метода дисконтирования денежных потоков заключается в:

а) определении прогнозных денежных потоков конкретного бизнеса, которые потом дисконтируются по ставке дисконта для установления текущей стоимости будущих денежных потоков;

б) том, что совокупность методов оценки стоимости объекта оценки основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

в) учете уровня риска в ставке дисконта;

г) учете интересов инвестора.

7. Модель Гордона определяет:

а) возможную вероятность банкротства предприятия;

б) систему показателей для оценки финансового состояния предприятия с целью определения вероятности банкротства;

в) зависимость финансового сектора от иностранной инфраструктуры и зависимость экономики от долларовых расчетов;

г) стоимость бизнеса капитализации дохода первого постпрогнозного года по ставке капитализации, учитывающей долгосрочные темпы роста денежного потока.

8. Сущность этапа трансформации в методе капитализации состоит в:

а) осуществлении поправок в различных чрезвычайных и единовременных статьях финансовой отчетности;

б) определении стоимости собственности на предприятии, эквивалентной текущей стоимости будущей прибыли, которую принесет эта собственность;

в) переводе бухгалтерской отчетности к международным стандартам отчетности;

г) осуществлении выбора периода производственной деятельности, результаты которого будут капитализированы.

9. Суть метода капитализации заключается в:

а) положении, что стоимость собственности в предприятии эквивалентна текущей стоимости будущей прибыли, которую принесет эта собственность

б) переводе бухгалтерской отчетности к международным стандартам отчетности;

в) осуществлении поправок в различных чрезвычайных и единовременных статьях финансовой отчетности;

г) осуществлении выбора периода производственной деятельности, результаты которого будут капитализированы.

10. Этап выбора модели денежного потока основывается на том, что:

а) осуществляется учет показателей расходов прошлых лет, величины постоянных и переменных издержек, влияния инфляции, амортизационные отчисления;

б) стоимость предприятия согласно данному методу оценивается на основе будущих денежных потоков;

в) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;

г) при оценке бизнеса необходимо определить какую из двух моделей денежного потока необходимо применить: денежный поток для собственного капитала или денежный поток для всего инвестированного капитала.

11. Сравнительный подход - это

а) анализ цен продажи и предложения подобного имущества с соответствующим корректировкой отличий между объектами сравнения и объектом оценки;

б) определение стоимости собственности на предприятии, эквивалентной текущей стоимости будущей прибыли, которую принесет эта собственность;

в) учет принципов наиболее эффективного использования и ожидания, в соответствии с которыми стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи;

г) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

12. Сравнительный подход предусматривает:

а) анализ цен продажи и предложения подобного имущества с соответствующим корректировкой отличий между объектами сравнения и объектом оценки;

б) определение стоимости собственности на предприятии, эквивалентной текущей стоимости будущей прибыли, которую принесет эта собственность;

в) учет принципов наиболее эффективного использования и ожидания, в соответствии с которыми стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость ожидаемых доходов от наиболее эффективного использования объекта оценки, включая доход от его возможной перепродажи;

г) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

13. Сущность принципа замещения заключается в:

а) том, что наибольшая стоимость объекта определена наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с аналогичной полезностью;

б) том, что соотношение спроса и предложения на подобное имущество, то есть объекты-аналоги, равнозначно;

в) том, что имущественные права следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличивать общую стоимость объекта оценки;

г) том, что из возможных вариантов использования потенциала предприятия выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности всех составляющих потенциала и обеспечивается от них максимальный результат.

14. Результатом сравнения могут быть:

а) дополнительные корректировки чистого дохода;

б) ориентиры стоимости объекта оценки полученные путем сравнения с каждым объектом-аналогом или ориентиры стоимости единичного показателя, который избран для сравнения;

в) усредненные процентные ставки по долгосрочным ставкам рефинансирования,

г) ориентиры стоимости единичного показателя, который избран для сравнения;

15. Метод компании-аналога (метод рынка капитала) основан на:

а) ориентировке на цены приобретения предприятия (недвижимости) в целом либо его контрольного пакета акций;

б) использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами;

в) использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком;

г) использовании соотношения средних цен на недвижимость в данном периоде.

16. Метод отраслевых коэффициентов (метод отраслевых соотношений) основан на:

а) ориентировке на цены приобретения предприятия (недвижимости) в целом либо его контрольного пакета акций;

б) использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами;

в) использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком;

г) использовании соотношения средних цен на недвижимость в данном периоде.

17. Тип исходной информации, применяемый в методе рынка капитала:

а) цены на единичные акции компаний-аналогов;

б) цены продажи контрольных пакетов акций и предприятий в целом, данные о слиянии и поглощении;

в) данные специальных отраслевых исследований, составленных на основе данных не менее половины предприятий данной отрасли;

г) данные о текущих ценах акций.

18. Тип исходной информации, применяемый в методе сделок:

а) цены на единичные акции компаний-аналогов;

б) цены продажи контрольных пакетов акций и предприятий в целом, данные о слиянии и поглощении;

в) данные специальных отраслевых исследований, составленных на основе данных не менее половины предприятий данной отрасли;

г) данные о текущих ценах акций.

19. Оценка бизнеса методами сравнительного подхода основывается на использовании таких видов информации:

а) рыночная и финансовая;

б) рыночная и оценочная;

в) отраслевая и оценочная;

г) плановая и учетная.

20. Для расчета мультипликатора «цена/прибыль», может использоваться:

а) любой показатель прибыли, с учетом суммы начисленной амортизации;

б) балансовая стоимость либо всех, либо чистых активов аналогичных компаний на дату оценки или на последнюю отчетную дату;

в) любой показатель прибыли, кроме показателя чистой прибыли;

г) любой показатель прибыли.

Задача 1. Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 руб./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 руб./кв.м.

Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и

остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.

Задача 2. Оценить будущую финансовую ситуацию для предпринимателя, намеривающегося взять кредит в 100000 руб. на два года (с условием единовременного возвращения кредита и процентов по нему в конце договорного периода) для развития объекта недвижимости и рассчитывающего продать его через эти два года за 120000 руб. Принять в расчет, что по имеющейся рыночной информации плата за пользование капиталом составляет 10% в год.

Задача 3. Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса.

Он собирался приобрести приносящее арендный доход офисное здание за 1000000 руб., имея в виду, что ожидаемый чистый доход (с учетом всех операционных и прочих расходов, степени заполняемости арендных помещений и т.д.) составит 200000 руб. в год.

Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 1300000 руб. (исходя из имеющейся у него рыночной информации и прогнозных оценок развития офисного рынка недвижимости и из того, что известная ему банковская ставка среднесрочных депозитов составляет порядка 10%; и он намерен в своем бизнесе, по крайней мере, превзойти этот показатель, иначе ему было бы целесообразнее вложить свои средства не в офисный бизнес, а в банк).

В то же время консалтинговые фирмы оценивают значение показателя дисконтирования в этой области бизнеса с учетом различных рисков в 25%.

Задача 4. Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 руб. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн руб.

Задача 5. Определить рыночную стоимость АО «Весна», для которого АО «Радуга» является аналогом. АО «Радуга» недавно было продано на рынке за 120000 денежных единиц. Имеются следующие данные:

Показатели	АО «Радуга»	АО «Весна»
Выручка от реализации	145000	100000
Себестоимость реализованной продукции (без амортизации)	90000	60000

Амортизация	35000	15000
Сумма уплаченных процентов за кредит	6000	8000
Сумма уплаченных налогов	9000	10000

При расчете рыночной стоимости АО «Весна» удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликатору Цена/Чистая прибыль принимается за 75%, а удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликатору Цена/Денежный поток – за 25%. Определить рыночную стоимость АО «Весна».

Задача 6. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 113 руб.;

общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликован-ном финансовом отчете, составляет 200 000 акций, из них 50 000 выкуплено компанией и 20 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;

доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их ба-лансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 5 и 10 млн руб.;

средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании в полтора раза выше, чем по компании-аналогу;

сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется;

объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,5 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 100 000 руб., уплаченные налоги на прибыль - 450 000 руб.;

прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,2 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 230 000 руб., уплаченные налоги с прибыли - 360 000 руб.

Задача 7. Рассчитайте итоговую величину стоимости собственного капитала предприятия «Фаэтон».

Информация для расчета:

1. Выручка от реализации – 20 млн. руб.
2. Затраты – 15 млн. руб., в том числе амортизация – 3 млн. руб.
3. Сумма уплаченных процентов – 1,8 млн. руб.
4. Балансовая стоимость чистых активов – 22 млн. руб.
5. Мультипликаторы:
 $M1 \text{ «Цена/Чистая прибыль»} = 15.$
 $M2 \text{ «Цена/Денежный поток»} = 8.$
 $M3 \text{ «Цена/Балансовая стоимость активов»} = 2.$

Задача 8. Рассчитать средневзвешенную стоимость капитала предприятия, если оно работает за счет собственного капитала. Чистая

прибыль предприятия 3 млн. руб., собственный капитал – 5 млн.руб. У предприятия есть облигационный займ 16 млн.руб. выпущенный под 18% годовых. Ставка рефинансирования 11%.

Задача 9. Чему равна на конкурентном фондовом рынке чистая текущая стоимость инвестирования миллиона денежных единиц в приобретение 20% акций компании «Дельта», если известно, что эта компания с вероятностью 70% в ближайшие два года получит прибыль на сумму 7 млн. ден. ед.?

Задача 10. Оценить долгосрочный бизнес, способный приносить следующие денежные потоки в ближайшие 15 месяцев с надежностью (по месяцам, в денежных единицах): 80, 85, 90, 95, 100, 100, 100, 100, 100, 100, 110, 110, 100, 90, 85; в дальнейшем (точно прогнозировать невозможно) – примерно по столько же в течение неопределенно длительного периода времени.

Учитывающая риски бизнеса рекомендуемая ставка дисконта (получена согласно модели оценки капитальных активов) – 72% годовых.

Оценку произвести применительно к двум предположениям:

- 1) бизнес удастся вести 15 месяцев (например, потому что в течение этого времени он будет оставаться доходным);
- 2) бизнес удастся осуществлять в течение неопределенно длительного периода времени (он будет оставаться доходным неопределенно долго).

РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА В ОСОБЫХ УСЛОВИЯХ

1. Какие методы используются при оценке рыночной стоимости земельных участков по затратному подходу:

- а) метод капитализации дохода и метод дисконтированных будущих денежных потоков;
- б) метод рынка капитала, метод сделок, метод отраслевых коэффициентов;
- в) метод сравнения, продаж, метод валового рентового мультипликатора, сравнительный метод, метод валовой рентабельности метод капитализации

2. Какой из подходов к оценке недвижимости требует отдельной оценки стоимости земли:

- а) сравнительный;
- б) затратный;
- в) доходный.

3. Предприятие имеет отрицательную стоимость чистых активов. Это указывает на то, что:

- а) оно не имеет рыночной стоимости;

- б) его рыночная стоимость не может быть оценена методом накопления активов;
- в) должна быть произведена переоценка стоимости активов на величину не учтенных на балансе прав на использование земельных участков и иных, не учитываемых на балансе, материальных и нематериальных активов.

4. Стоимость гудвилла рассчитывается на основе:

- а) оценки избыточных прибылей;
- б) оценки стоимости предприятия как действующего;
- в) оценки нематериальных активов.

5. Если оценка высокотехнологичного промышленного предприятия, полученная корректным применением метода рынка капитала, оказалась существенно ниже, чем оценка того же предприятия, полученная методом накопления активов, то о недооценке какого вида износа имеющегося на предприятии оборудования это свидетельствует:

- а) физического;
- б) экономического;
- в) технологического..

6. Является ли стоимость чистых активов предприятия – объекта оценки параметром, предопределяющим справедливую рыночную стоимость:

- а) да;
- б) нет;
- в) в отдельных случаях.

7. Что из перечисленного ниже не относится к корректировкам, применяемым при оценке объекта методом сравнительного анализа продаж:

- а) корректировка экономического коэффициента;
- б) процентная корректировка;
- в) корректировка по единицам сравнения.

8. Чем в первую очередь можно объяснить отрицательную величину избыточных прибылей при оценке нематериальных активов предприятия методом «избыточных прибылей»:

- а) отрицательным гудвиллом предприятия;
- б) завышением стоимости материальных активов предприятия;
- в) ничем из перечисленного.

9. Увеличит ли оценку рыночной стоимости предприятия, проводимую методом накопления активов, корректировка стоимости его

дебиторской и кредиторской задолженности, если деловые риски основных кредиторов предприятия ниже деловых рисков самого предприятия:

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя дать однозначный ответ.

10. Насколько верным является утверждение, что оценка финансового портфеля предприятия должна производиться как на момент оценки, так и на момент предполагаемой (возможной) продажи:

- а) абсолютно верно;
- б) неверно;
- в) нельзя дать однозначный ответ.

11. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:

- а) Цена продаж/ Валовой доход;
- б) Чистый операционный доход/Цена продаж;
- в) Потенциальный валовой доход/Действительный валовой доход;
- г) Действительный валовой доход/Цена продаж.

12. В какую из статей, как правило, не вносятся поправки при корректировке баланса в целях определения стоимости чистых активов предприятия:

- а) основные средства;
- б) денежные средства.
- в) запасы.

13. При оценке машин и оборудования ликвидируемого предприятия приоритет должен быть отдан:

- а) поиску материалов по свершаемым сделкам с аналогичными видами имущества;
- б) расчету скидок на физический, технологический и функциональный износ;
- в) установлению восстановительной стоимости оцениваемых активов.

14. При разработке плана погашения кредиторской задолженности ликвидируемого предприятия целесообразно:

- а) планировать погашение наиболее значительной задолженности на начальные этапы погашения;
- б) планировать погашение наиболее значительной задолженности на последующие этапы погашения;
- в) кредиторскую задолженность со сроком погашения до завершения планируемого срока ликвидации предприятия осуществлять в соответствии с действующими договорами, а самые крупные платежи

по досрочному погашению задолженности планировать к концу срока ликвидации бизнеса.

- 15. Что из перечисленного ниже не принимается во внимание при расчете общей ставки капитализации кумулятивным методом:**
- а) безрисковая ставка;
 - б) премия за управление недвижимостью.;
 - в) премия за низкую ликвидность.
- 16. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых издержек:**
- а) действительный валовой доход;
 - б) платежи по обслуживанию долга;
 - в) потенциальный валовой доход.
- 17. Какое из утверждений правильное:**
- а) ставка капитализации для здания включает доход на инвестиции и возврат стоимости инвестиций;
 - б) общая ставка капитализации содержит доход на инвестиции и возврат самих инвестиций;
 - в) ставка капитализации для земли содержит доход на инвестиции и возврат самих инвестиций.
- 18. В октябре 2019 г. оборудование стоило 150 млн. руб. Определите его стоимость на 10 октября 2022г., используя изменение курса рубля по отношению к доллару, предполагая, что стоимость оборудования увеличивается прямо пропорционально этому изменению. Соотношение рубля к у.е. в октябре 2019 г. было 30:1, а 10 октября 2022 г. составило 35:1:**
- а) 300 млн. руб.;
 - б) 250 млн. руб.;
 - в) 175 млн. руб.
- 19. Модель оценки капитальных активов можно использовать для оценки номинальной ставки дисконта при оценке бизнеса:**
- а) по денежным потокам любых предприятий – объектов оценки;
 - б) по денежным потокам открытых компаний, акции которых имеют рыночные котировки;
 - в) сравнительным методом – любых объектов оценки.
- 20. При корректировке стоимости бизнеса на качество кредиторской и дебиторской задолженности может ли применяться одна и та же ставка дисконта:**

- а) да;
- б) нет;
- в) в виде исключения при равенстве средневзвешенных оценок делового риска дебиторов и самого оцениваемого предприятия.

Задача 1. Оценивается предприятие со следующими данными по балансу: (тыс. ед.):

Основные средства – 5000

Запасы – 1000

Дебиторская задолженность – 1000

Денежные средства – 500

Долговые обязательства – 6000

Согласно заключению оценщика, основные средства стоят на 30% дороже, запасы сырья и материалов стоят на 10% дешевле. 20% дебиторской задолженности не будет собрано.

Задача 2. Определить стоимость земельного участка, если известно, что:

свободные участки в данной местности давно не продавались;

цена типового дома с участком колеблется от 200 до 300 тыс. руб.; стоимость аналогичного по размерам земельного участка в ближних окрестностях объекта оценки составляет 90 тыс. руб.;

прямые издержки на строительство типового дома – 100 тыс. руб.;

прибыль предпринимателя и косвенные издержки – 80 тыс. руб.

Задача 3. Определить стоимость земельного массива, если известно, что застройщик планирует его разделить на 30 участков и затем продать каждый за 25 тыс. руб. в течение 4 лет (предполагается, что чистый доход будет поступать равномерно, норма отдачи 10%). При этом будут иметь место следующие издержки:

планировка, очистка, инженерные сети, проект – 180 тыс. руб.;

управление – 10 тыс. руб.;

накладные расходы и прибыль подрядчика – 60 тыс. руб.;

маркетинг – 20 тыс. руб.;

налоги и страховка – 10 тыс. руб.;

прибыль предпринимателя – 40 тыс. руб.

Задача 4. Определить физический износ жилого здания, если известно, что при его обследовании выявлен физический износ всех конструктивных элементов:

фундаменты – 10%;

стены – 15%;

перекрытия – 20%;

внутренние сантехнические и электротехнические устройства – 50%;

кровля – 10%;
 полы – 35%;
 окна – 40%;
 отделочные покрытия – 30%;
 прочие – 25%.

Задача 5. Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость конструктивных элементов и объективно необходимые затраты на их ремонт составляют соответственно:

фундаменты – 3 200 тыс. руб., 640 тыс. руб.;
 стены – 4 000 тыс. руб., 1 200 тыс. руб.;
 перекрытия – 800 тыс. руб., 160 тыс. руб.;
 прочие – 8 000 тыс. руб., 2 800 тыс. руб.

Задача 6. Определить физический износ жилого здания, если известно, что восстановительная стоимость, действительный возраст и срок полезного использования его конструктивных элементов составляют соответственно:

фундаменты – 1 200 тыс. руб., 10 лет, 15 лет;
 стены – 400 тыс. руб., 5 лет, 10 лет;
 перекрытия – 300 тыс. руб., 6 лет, 15 лет;
 прочие – 900 тыс. руб., 1 год, 10 лет.

2.6. Рекомендации по оцениванию рефератов

Максимальное количество баллов	Критерии
Отлично	Выставляется обучающемуся, если он выразил своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировал его, точно определив проблему содержание и составляющие. Приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно правового характера. Обучающийся знает и владеет навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; методами и приемами анализа теоретических и/или практических аспектов изучаемой области. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет; графически работа оформлена правильно.
Хорошо	Выставляется обучающемуся, если работа характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более 1 ошибки при объяснении смысла или содержания проблемы. Для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет. Допущены отдельные ошибки в оформлении работы.
Удовлетворительно	Выставляется обучающемуся, если в работе студент

	проводит достаточно самостоятельный анализ основных этапов и смысловых составляющих проблемы; понимает базовые основы и теоретическое обоснование выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более 2 ошибок в содержании проблемы, оформлении работы.
Неудовлетворительно	Выставляется обучающемуся, если работа представляет собой пересказанный или полностью заимствованный исходный текст без каких бы то ни было комментариев, анализа. Не раскрыта структура и теоретическая составляющая темы. Допущено три или более трех ошибок в содержании раскрываемой проблемы, в оформлении работы.

ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИИ

Примерная тематика для написания реферата по дисциплине:

1. История развития оценочной деятельности в России.
2. Классификация объектов оценки в соответствии Федеральными и Национальными стандартами оценки.
3. Субъекты и объекты рыночной оценки стоимости.
4. Классификация субъектов оценки в соответствии Федеральными и Национальными стандартами оценки.
5. Международный опыт оценочной деятельности.
6. Этапы развития оценочной деятельности в РФ.
7. Структура нормативно-правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.
8. Нормативно-правовое обеспечение рыночной оценки стоимости в ДНР.
9. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки. Международные ассоциации.
10. Основные этапы оценочной деятельности.
11. Требования и принципы составления отчета об оценке.
12. Классификация основных подходов к оценке стоимости бизнеса.
13. Условия и диапазон применения методов доходного подхода при оценке бизнеса российских предприятий.
14. Основные этапы оценки предприятий.
15. Методы определения денежного потока в постпрогнозный период.

2.7. Рекомендации по оцениванию научной составляющей (написание научных тезисов)

Максимальное количество баллов	Критерии
10	Выставляется обучающемуся, если он выразил своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировал его, точно определив проблему содержание и составляющие. Приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно правового характера. Обучающийся знает и владеет навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; методами и приемами анализа теоретических и/или практических аспектов изучаемой области. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет; графически работа оформлена правильно.
8	Выставляется обучающемуся, если работа характеризуется смысловой цельностью, связностью последовательностью изложения; допущено не более 1 ошибки при объяснении смысла или содержания проблемы. Для Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет. Допущены отдельные ошибки в оформлении работы.
5	Выставляется обучающемуся, если в работе студент проводит достаточно самостоятельный анализ основных этапов и смысловых составляющих проблемы; понимает базовые основы и теоретическое обоснование выбранной темы. Привлечены основные источники рассматриваемой теме. Допущено не более 2 ошибок в содержании проблемы, оформлении работы.
3	Выставляется обучающемуся, если работа представляет собой пересказанный или полностью заимствованный исходный текст без каких бы то ни было комментариев, анализа. Не раскрыта структура и теоретическая составляющая темы. Допущено три или более трех ошибок в содержании раскрываемой проблемы, в оформлении работы.

ТЕМЫ НАУЧНЫХ ТЕЗИСОВ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННЫХ ИНДИКАТОРОВ

Примерная тематика для написания тезисов по дисциплине:

1. Сравнительный анализ Международных, Европейских и Российских стандартов оценки.
2. Основные этапы становления и перспективы развития российской оценки.
3. Роль и значение оценки стоимости корпораций для развития экономики.
4. Оценка корпораций на развивающихся рынках

5. Роль саморегулируемых организаций в развитии оценочной деятельности.
6. Формирование информационной базы оценки с учетом отраслевой специфики оцениваемой корпорации.
7. Современная информационная инфраструктура оценки и основные направления ее совершенствования
8. Нормализация бухгалтерской отчетности в процессе оценки корпораций.
9. Анализ доминирующих факторов инвестиционной стоимости корпораций
10. Сравнительный анализ моделей дисконтируемого потока
11. Влияние размера корпораций на величину ставки дохода на капитал
12. Особенности применения доходного подхода в оценке стоимости компании в процессе реструктуризации
13. Специфика оценки стоимости финансово-неустойчивых компаний
14. Оценка стоимости зарубежных подразделений корпораций.
15. Особенности применения доходного подхода при слиянии и поглощении.
16. Специфика применения доходного подхода на растущих рынках капитала.
17. Методы корректировки величины оборотных активов корпораций для целей оценки затратным подходом.
18. Проблемы оценки дебиторской задолженности российских корпораций.
19. Состав ликвидационных затрат корпораций. Методы их расчета.
20. Процедура составления графика ликвидации имущества с учетом различных сроков реализации активов.
21. Особенности применения сравнительного подхода к оценке корпораций в отечественной практике.
22. Сравнительная характеристика ценовых мультипликаторов и оптимальная сфера их применения для оценки российских корпораций.
23. Особенности использования метода рынка капитала для оценки российских корпораций различных отраслей.
24. Особенности оценки холдингов
25. Сравнительный анализ методов капитализации бухгалтерской прибыли и метода дисконтированных денежных потоков
26. Особенности применения метода рынка капитала на растущем рынке
27. Использование доходного подхода в оценке нематериальных активов корпораций.
28. Использование затратного подхода в оценке нематериальных активов корпораций.
29. Использование метода рыночных сравнений в оценке нематериальных активов корпораций.

30. Принципы оценки капитала корпораций методом реальных опционов.

31. Принципы и способы анализа премии за размер компании.

32. Способы анализа премии за специфический риск компании.

33. Способы анализа скидок за низкую ликвидность.

34. Методики прогнозирования банкротств, их связь с оценкой стоимости компании.

35. Требования, предъявляемые государственными органами к отчету об оценке стоимости компании.

36. Сравнительный анализ показателей инвестиционной привлекательности проектов.

37. Виды инвестиционных проектов и их влияние на стоимость компании.

ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ ПО РАЗДЕЛАМ (ТЕМАМ) ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

1. История развития оценочной деятельности в России.

2. Классификация объектов оценки в соответствии Федеральными и Национальными стандартами оценки.

3. Субъекты и объекты рыночной оценки стоимости.

4. Классификация субъектов оценки в соответствии Федеральными и Национальными стандартами оценки.

5. Международный опыт оценочной деятельности.

6. Этапы развития оценочной деятельности в РФ.

7. Структура нормативно-правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.

8. Нормативно-правовое обеспечение рыночной оценки стоимости в ДНР.

9. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки. Международные ассоциации.

10. Основные этапы оценочной деятельности.

11. Требования и принципы составления отчета об оценке.

12. Классификация основных подходов к оценке стоимости бизнеса.

13. Условия и диапазон применения методов доходного подхода при оценке бизнеса российских предприятий.

14. Основные этапы оценки предприятий.

15. Методы определения денежного потока в постпрогнозный период.

16. Модель Гордона при определении денежного потока в постпрогнозный период.

17. Виды стоимости, определяемые при оценке.

18. Классификация принципов оценки стоимости предприятия.

19. Методические подходы к оценке стоимости бизнеса.

20. Зависимость стандартов стоимости от целей оценки.

21. Европейские сертификаты оценки и кодексы практики поведения оценщика
22. Саморегулирование оценочной деятельности. Российское общество оценщиков
23. Метод дисконтирования денежного потока: сущность, преимущества и недостатки.
24. Реструктуризация предприятия на основе оценки рыночной стоимости. Оценка в целях финансового оздоровления предприятия
25. Законодательство и стандарты оценочной деятельности за рубежом.
26. Зарубежный опыт оценки бизнеса (практика и методы оценки в Германии, Испании, Великобритании, США и др.).
27. Этапы подготовки финансовой документации в процессе оценки.
28. Требования к содержанию договора на оказание оценки.
29. Классификация информации, необходимой для оценки стоимости бизнеса
30. Преимущества и недостатки сравнительного метода оценки стоимости бизнеса.
31. Методы оценки бизнеса, применяемые в затратном подходе.
32. Методы, применяемые при оценке стоимости предприятия в целях инвестирования.
33. Европейские сертификаты оценки и кодексы практики поведения оценщика

СИТУАЦИОННЫЕ ЗАДАНИЯ К ЭКЗАМЕНУ

1. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 руб./кв. м.
2. Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:
известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 руб.;
в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 руб.;
экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.
3. Какую максимальную цену можно ожидать за предприятие в настоящий момент, если в его бизнес-плане намечается, что через 4 года

денежный поток предприятия выйдет на уровень 100000 руб., при выявлении, уже начиная с перехода от второго к третьему году прогнозного периода, стабильного темпа прироста в 3%. Бизнес предприятия является долгосрочным. Рекомендуемая ставка дисконта – 25%.

4. Определите стоимость одной акции предприятия «Байкал».

Информация для расчета:

1. Чистая прибыль – 450000 руб.

2. Чистая прибыль, приходящаяся на одну акцию, – 4500 руб.

3. Балансовая стоимость чистых активов компании – 6000000 руб.

4. Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость» = 3.

5. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

рыночная стоимость одной акции компании-аналога равна 113 руб.;

общее количество акций компании-аналога, указанное в её опубликованном финансовом отчете, составляет 130000 акций;

доли заёмного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их балансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 5 и 10 млн. руб.;

средняя кредитная ставка по оцениваемой компании в 1,5 раза больше, чем по компании-аналогу;

объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,5 млн. руб., прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов – 1,2 млн. руб.

6. Предприятие оценено методом накопления активов. Его обоснованная рыночная стоимость – 100 млн. руб. На следующий день после получения этой оценки предприятие взяло кредит в 10 млн. руб. На 8 млн. руб. из средств кредита предприятие приобрело оборудование. Ставка процента по кредиту – 20% годовых. Уплата процентов – в конце каждого года. Погашение

кредита – через 2 года. Как должна измениться оценка рыночной стоимости предприятия?

7. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 руб./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. руб. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн руб. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

8. Сохранив условия предыдущего задания, оценить величину капитализированной стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза — до 18%.

9. Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый

общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 руб./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 руб./кв.м.

Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.

10. Оценить будущую финансовую ситуацию для предпринимателя, намеривающегося взять кредит в 100000 руб. на два года (с условием единовременного возвращения кредита и процентов по нему в конце договорного периода) для развития объекта недвижимости и рассчитывающего продать его через эти два года за 120000 руб. Принять в расчет, что по имеющейся рыночной информации плата за пользование капиталом составляет 10% в год.

11. Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса.

Он собирался приобрести приносящее арендный доход офисное здание за 1000000 руб., имея в виду, что ожидаемый чистый доход (с учетом всех операционных и прочих расходов, степени заполняемости арендных помещений и т.д.) составит 200000 руб. в год.

Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 1300000 руб. (исходя из имеющейся у него рыночной информации и прогнозных оценок развития офисного рынка недвижимости и из того, что известная ему банковская ставка среднесрочных депозитов составляет порядка 10%; и он намерен в своем бизнесе, по крайней мере, превзойти этот показатель, иначе ему было бы целесообразнее вложить свои средства не в офисный бизнес, а в банк).

В то же время консалтинговые фирмы оценивают значение показателя дисконтирования в этой области бизнеса с учетом различных рисков в 25%.

12. Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 руб. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн руб.

13. Определить рыночную стоимость АО «Весна», для которого АО «Радуга» является аналогом. АО «Радуга» недавно было продано на рынке за 120000 денежных единиц. Имеются следующие данные:

Показатели	АО «Радуга»	АО «Весна»
Выручка от реализации	145000	100000
Себестоимость реализованной продукции (без амортизации)	90000	60000
Амортизация	35000	15000
Сумма уплаченных процентов за кредит	6000	8000
Сумма уплаченных налогов	9000	10000

При расчете рыночной стоимости АО «Весна» удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликатору Цена/Чистая прибыль принимается за 75%, а удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликатору Цена/Денежный поток – за 25%. Определить рыночную стоимость АО «Весна».

14. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 113 руб.;

общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликован-ном финансовом отчете, составляет 200 000 акций, из них 50 000 выкуплено компанией и 20 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;

доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их ба-лансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 5 и 10 млн руб.;

средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматривае-мые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании в полтора раза выше, чем по компании-аналогу;

сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется;

объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,5 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 100 000 руб., уплаченные налоги на прибыль - 450 000 руб.;

прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,2 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 230 000 руб., уплаченные налоги с прибыли - 360 000 руб.

15. Рассчитайте итоговую величину стоимости собственного капитала предприятия «Фазтон».

Информация для расчета:

1. Выручка от реализации – 20 млн. руб.

2. Затраты – 15 млн. руб., в том числе амортизация – 3 млн. руб.

- 3. Сумма уплаченных процентов – 1,8 млн. руб.
- 4. Балансовая стоимость чистых активов – 22 млн. руб.
- 5. Мультипликаторы:
 - M1 «Цена/Чистая прибыль» = 15.
 - M2 «Цена/Денежный поток» = 8.
 - M3 «Цена/Балансовая стоимость активов» = 2.

16. Рассчитать средневзвешенную стоимость капитала предприятия, если оно работает за счет собственного капитала. Чистая прибыль предприятия 3 млн. руб., собственный капитал – 5 млн.руб. У предприятия есть облигационный займ 16 млн.руб. выпущенный под 18% годовых. Ставка рефинансирования 11%.

17. Чему равна на конкурентном фондовом рынке чистая текущая стоимость инвестирования миллиона денежных единиц в приобретение 20% акций компании «Дельта», если известно, что эта компания с вероятностью 70% в ближайшие два года получит прибыль на сумму 7 млн. ден. ед.?

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНЕЦКАЯ АКАДЕМИЯ УПРАВЛЕНИЯ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Профиль «Финансы и кредит»

Кафедра финансов

Дисциплина (модуль) Оценка стоимости бизнеса

Курс 4 Семестр 8 Форма обучения очная

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

Теоретические вопросы.

1. Модель Гордона при определении денежного потока в постпрогнозный период

2. Основные этапы оценочной деятельности

Ситуационное задание.

Рассчитать средневзвешенную стоимость капитала предприятия, если оно работает за счет собственного капитала. Чистая прибыль предприятия 3 млн. руб., собственный капитал – 5 млн.руб. У предприятия есть облигационный займ 16 млн.руб. выпущенный под 18% годовых. Ставка рефинансирования 11%.

Экзаменатор: В.Л.Сорокотягина

Утверждено на заседании кафедры «___» 20__ г. (протокол №__ от «___»20__ г.)

Зав.кафедрой: В.В. Петрушевская