



Автономная некоммерческая образовательная организация
высшего образования
«Воронежский экономико-правовой институт»
(АНОО ВО «ВЭПИ»)



**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)**

Б1.В.ДВ.01.02 Оценка бизнеса
(наименование дисциплины (модуля))

38.03.01 Экономика
(код и наименование направления подготовки)

Направленность (профиль) Бухгалтерский учет, анализ и аудит
(наименование направленности (профиля))

Квалификация выпускника Бакалавр
(наименование квалификации)

Форма обучения Очная, заочная
(очная, заочная)

Рекомендован к использованию Филиалами АНОО ВО «ВЭПИ»

Воронеж
2018

Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю) рассмотрен и одобрен на заседании кафедры экономики.

Протокол от « 19 » января 20 18 г. № 6

Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю) согласован со следующими представителями работодателей или их объединений, направление деятельности которых соответствует области профессиональной деятельности, к которой готовятся обучающиеся:

1. Заместитель генерального директора по финансовым вопросам
ООО УК «Агрокультура» Хорохордин Д.Н.

(должность, наименование организации, фамилия, инициалы, подпись, дата, печать)



2. Бухгалтер ООО «БУХПРОФИ» Семейкина Н.П.

(должность, наименование организации, фамилия, инициалы, подпись, дата, печать)



Заведующий кафедрой

А.Э. Ахмедов

Разработчики:

Доцент

М.А. Шаталов

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОП ВО

Целью проведения дисциплины Б1.В.ДВ.01.02 Оценка бизнеса является достижение следующих результатов обучения:

Код компетенции	Наименование компетенции
ОПК-2	способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач
ПК-2	способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов

В формировании данных компетенций также участвуют следующие дисциплины (модули), практики и ГИА образовательной программы (по семестрам (курсам) их изучения):

- для очной формы обучения:

Наименование дисциплин (модулей), практик, ГИА	Этапы формирования компетенций по семестрам изучения							
	1 сем.	2 сем.	3 сем.	4 сем.	5 сем.	6 сем.	7 сем.	8 сем.
Логика		ОПК-2						
Математический анализ	ОПК-2	ОПК-2						
Линейная алгебра	ОПК-2	ОПК-2						
Теория вероятностей и математическая статистика			ОПК-2, ПК-2					
Эконометрика					ОПК-2			
Статистика				ОПК-2				
Бухгалтерский учёт и анализ			ОПК-2, ПК-2	ОПК-2, ПК-2				
Финансы					ПК-2			
Менеджмент						ОПК-2		
Финансовая математика				ОПК-2				
Бухгалтерский управленческий учет						ОПК-2		
Комплексный анализ хозяйственной деятельности					ОПК-2, ПК-2	ОПК-2, ПК-2		
Экономика труда							ОПК-2	
Бухгалтерское дело								ОПК-2, ПК-2
Анализ финансовой отчетности							ОПК-2, ПК-2	
Экономическая информатика	ОПК-2							
Экономические информационные системы	ОПК-2							
Финансовый менеджмент							ОПК-2	
Финансовые вычисления в коммерческих расчетах							ОПК-2	
Контроль и ревизия						ПК-2		
Международные стандарты аудита						ПК-2		
Финансы организаций (предприятий)							ПК-2	
Контроллинг							ПК-2	
Теория экономического анализа			ОПК-2					
Лабораторный практикум по статистике			ОПК-2					
Учебная практика (Практика по получению первичных профессиональных умений и навыков, в том числе первичных умений и навыков научно-исследовательской деятельности)				ПК-2				
Производственная практика (Практика по						ПК-2		

получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности)								
Производственная практика (Преддипломная практика)								ОПК-2, ПК-2,
Подготовка к сдаче и сдача государственного экзамена								ПК-2
Защита выпускной квалификационной работы, включая подготовку к процедуре защиты и процедуру защиты								ОПК-2

- для заочной формы обучения:

Наименование дисциплин (модулей), практик, ГИА	Этапы формирования компетенций по семестрам изучения				
	1 курс	2 курс	3 курс	4 курс	5 курс
Логика	ОПК-2				
Математический анализ	ОПК-2				
Линейная алгебра	ОПК-2				
Теория вероятностей и математическая статистика		ОПК-2, ПК-2			
Эконометрика			ОПК-2		
Статистика		ОПК-2			
Бухгалтерский учёт и анализ		ОПК-2, ПК-2			
Финансы			ПК-2		
Менеджмент			ОПК-2		
Финансовая математика			ОПК-2		
Бухгалтерский управленческий учет				ОПК-2	
Комплексный анализ хозяйственной деятельности				ОПК-2, ПК-2	
Экономика труда				ОПК-2	
Бухгалтерское дело				ОПК-2, ПК-2	
Анализ финансовой отчетности					ОПК-2, ПК-2
Экономическая информатика		ОПК-2			
Экономические информационные системы		ОПК-2			
Финансовый менеджмент				ОПК-2	
Финансовые вычисления в коммерческих расчетах				ОПК-2	
Контроль и ревизия				ПК-2	
Международные стандарты аудита				ПК-2	
Финансы организаций (предприятий)					ПК-2
Контроллинг					ПК-2
Теория экономического анализа			ОПК-2		
Лабораторный практикум по статистике			ОПК-2		
Учебная практика (Практика по получению первичных профессиональных умений и навыков, в том числе первичных умений и навыков научно-исследовательской деятельности)			ПК-2		
Производственная практика (Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности)				ПК-2	
Производственная практика (Преддипломная практика)					ОПК-2, ПК-2,
Подготовка к сдаче и сдача государственного экзамена					ПК-2
Защита выпускной квалификационной работы, включая подготовку к процедуре защиты и процедуру защиты					ОПК-2

Этап дисциплины (модуля) Б1.В.ДВ.01.02 Оценка бизнеса в формировании компетенций соответствует:

- для очной формы обучения – 7 семестру;
- для заочной формы обучения – 5 курсу.

2. Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования, шкалы оценивания

Показателями оценивания компетенций являются следующие результаты обучения:

Код компетенции	Планируемые результаты обучения (показатели)
ОПК-2	Знать: современный категориально-понятийный аппарат оценки стоимости бизнеса как специфического объекта оценки. Уметь: применять стандарты оценочной деятельности. Владеть: навыками сбора, анализа и обработки данных, необходимых для решения профессиональных задач в области оценки стоимости бизнеса
ПК-2	Знать: основы правовых знаний в сфере оценочной деятельности и взаимодействия участников рынка недвижимости. Уметь: сформировать представление о формах регулирования оценочной деятельности (государственном регулировании и саморегулировании). Владеть: навыками выполнения практических расчетов по определению рыночной, инвестиционной, ликвидационной и иных видов стоимости бизнеса

Порядок оценки освоения обучающимися учебного материала определяется содержанием следующих разделов дисциплины (модуля):

№ п/п	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Компетенции (части компетенций)	Критерии оценивания	Оценочные средства текущего контроля успеваемости	Шкала оценивания
1	Тема 1. Понятие, цели и организации оценки стоимости предприятия (бизнеса). Основные цели оценки.	ОПК-2	Знать: - понятие и основные цели оценочной деятельности; - определения стоимости имущества в случае его купли продажи, залога, страхования, при инвестировании и переоценке; в случае слияния и разделений предприятий, их реорганизации. Уметь: - определять условия выкупа акций; - определять стоимость имущества в случае его купли продажи. Владеть: - методикой оценивания имущества при исполнении прав наследования и судебных приговоров.	Сообщение, практические задания	«Зачтено» «Не зачтено»
2	Тема 2. Виды стоимости.	ПК-2	Знать: - виды стоимости:	Доклад, практические	«Зачтено» «Не зачтено»

	Основные принципы оценки стоимости предприятия (бизнеса)		<p>рыночная, инвестиционная, восстановительная, ликвидационная;</p> <ul style="list-style-type: none"> - факторы, влияющие на оценку стоимости предприятия; - степень контроля, которую имеет собственник. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определять факторы, влияющие на оценку стоимости предприятия; - определять наличие альтернативных инвестиционных возможностей <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой расчета рыночная, инвестиционная, восстановительная, ликвидационная; - методикой определения величины платежеспособного инвестиционного спроса. 	задания	
3	Тема 3. Основные этапы процесса оценки.	ПК-2	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - международные стандарты оценки; - отечественные стандарты оценки; - характеристика основных разделов отчета. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - представлять и защищать отчет оценки стоимости предприятия; - согласовывать результаты и подготавливать итоговое заключение. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой сбора и проверки информации; - методикой анализа информации. 	Опрос, практические задания	«Зачтено» «Не зачтено»
4	Тема 4. Правовое регулирование оценочной деятельности РФ. Базовые понятия, применяемые в оценке стоимости	ПК-2	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Регулирование оценочной деятельности в РФ; - Субъекты оценочной деятельности; 	Сообщение, практические задания	«Зачтено» «Не зачтено»

	предприятия (бизнеса)		<ul style="list-style-type: none"> - Объекты оценки; - Права и обязанности оценщика. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - применять понятие денежного потока; - рассчитывать генерируемый собственным капиталом. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой оценки денежного потока. 		
5	Тема 5. Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса (предприятия)	ПК-2	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - систему необходимой информации; - источники внешней информация: макроэкономические, отраслевые и региональные данные; - источники внутренней информации; баланс, отчет о финансовых результатах, дополнительные сведения, получаемые на оцениваемом объекте. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проводить поиск внешней информация; - проводить поиск внутренней информация. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой отбора данных для оценки; - методикой обработки полученных данных. 	Доклад, практические задания	«Зачтено» «Не зачтено»
6	Тема 6. Метод дисконтированных денежных потоков	ПК-2	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - экономическое содержание метода рыночной стоимости предприятия. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определять сумму текущих стоимостей денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды; - определять условия применения метода. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - моделью оценки 	Опрос, практические задания	«Зачтено» «Не зачтено»

			<p>капитальных активов;</p> <ul style="list-style-type: none"> - моделью кумулятивного построения; - моделью средневзвешенной стоимости капитала; - методами определения капитализируемого дохода. 		
7	<p>Тема 7. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия</p>	ПК-2	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, необходимые условия для применения; - источники данных для сравнительного подхода. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сопоставлять списки сопоставимых предприятий. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - критериями отбора: сходство отраслей и продукции, объем производства, фазы экономического развития, структура капитала, финансовая и производственная стратегия, финансовые показатели. 	Сообщение, практические задания	«Зачтено» «Не зачтено»
8	<p>Тема 8. Метод стоимости чистых активов</p>	ОПК-2, ПК-2	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рыночную стоимость предприятия как разность рыночной стоимости его активов и обязательств. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определять условия применения метода; - Оценивать недвижимость. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой прогнозирования потенциально валового дохода. 	Доклад, тест, практические задания	«Зачтено» «Не зачтено»
ИТОГО			Форма контроля	Оценочные средства промежуточно	Шкала оценивания

		й аттестации	
	Зачет с оценкой	Письменный ответ на билет	«Отлично», «Хорошо», «Удовлетворительно», «Неудовлетворительно »

Критерии оценивания результатов обучения для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине

1. Критерий оценивания опроса:

- зачтено - выставляется обучающемуся, если демонстрирует знание основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; приобрел необходимые умения и навыки; освоил вопросы практического применения полученных знаний, не допустил фактических ошибок при ответе; достаточно последовательно и логично излагает теоретический материал, допуская лишь незначительные нарушения последовательности изложения и некоторые неточности; показывает всесторонние, систематизированные, глубокие знания учебной программы дисциплины и умение уверенно применять их;

- не зачтено - выставляется обучающемуся, если демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки; допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки; выставляется обучающемуся, ответ которого содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания рабочей программы дисциплины.

2. Критерий оценивания доклада:

- зачтено - представленный доклад соответствует тематике, экономически обоснован, выводы по изученной проблеме изложены логически, соблюдены требования, при разработке доклада были использованы современные информационные технологии;

- не зачтено - доклад обучающимся не представлена; материалы доклад не обоснованы или логически не связаны, использованы устаревшие источники информации.

3. Критерий оценивания сообщения:

- зачтено - представленный сообщение актуально, экономически обоснован, выводы по изученной представленная информация изложена логически, соблюдены требования, при разработке сообщения были использованы современные информационные технологии;

- не зачтено - сообщение обучающимся не представлена; представленная информация не обоснованы или логически не связана, использованы устаревшая информация.

4. Критерий оценивания практического задания:

- зачтено - выставляется обучающему, если он твёрдо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и заданий, владеет необходимыми навыками и приёмами их выполнения;

- не зачтено - выставляется обучающему, который не знает значительной части материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические задания или не справляется с ними самостоятельно.

5. Критерий оценивания тестов:

- зачтено - выставляется обучающемуся, если: демонстрирует знание основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; приобрел необходимые умения и навыки; освоил вопросы практического применения полученных знаний, не допустил фактических ошибок при ответе; достаточно последовательно и логично излагает теоретический материал, допуская лишь незначительные нарушения последовательности изложения и некоторые неточности; 50-100% правильных ответов.

- не зачтено - выставляется обучающемуся, если: демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки; допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки; до 50% правильных ответов.

6. Критерии оценивания письменного ответа на билет:

- отлично - выставляется обучающемуся, если: даны исчерпывающие и обоснованные ответы на все поставленные вопросы, правильно и рационально (с использованием рациональных методик) решены соответствующие задачи; в ответах выделялось главное, все теоретические положения умело увязывались с требованиями руководящих документов; ответы были четкими и краткими, а мысли излагались в логической последовательности; показано умение самостоятельно анализировать факты, события, явления, процессы в их взаимосвязи и диалектическом развитии;

-хорошо - выставляется обучающемуся, если: даны полные, достаточно обоснованные ответы на поставленные вопросы, правильно решены практические задания; в ответах не всегда выделялось главное, отдельные

положения недостаточно увязывались с требованиями руководящих документов, при решении практических задач не всегда использовались рациональные методики расчётов; ответы в основном были краткими, но не всегда четкими; показано слабое умение самостоятельно анализировать факты, события, явления, процессы в их взаимосвязи и диалектическом развитии;

- удовлетворительно - выставляется обучающемуся, если: даны в основном правильные ответы на все поставленные вопросы, но без должной глубины и обоснования, при решении практических задач обучающийся использовал прежний опыт и не применял новые методики выполнения расчётов, однако на уточняющие вопросы даны в целом правильные ответы; при ответах не выделялось главное; отдельные положения недостаточно увязывались с требованиями руководящих документов, при решении практических задач не использовались рациональные методики расчётов; ответы были многословными, нечеткими и без должной логической последовательности, на отдельные дополнительные вопросы не даны положительные ответы; показано неумение самостоятельно анализировать факты, события, явления, процессы в их взаимосвязи и диалектическом развитии.

- неудовлетворительно - выставляется обучающемуся, если не выполнены требования, соответствующие оценке «удовлетворительно».

3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

3.1. «Вопросы для проведения опроса»:

1. Определения стоимости имущества в случае его купли продажи, залога, страхования, при инвестировании и переоценке
2. Этапы процесса оценки
3. Международные стандарты оценки
4. Оценка видов стоимости: рыночная, инвестиционная, восстановительная, ликвидационная.
5. Факторы, влияющие на оценку стоимости предприятия.
6. Практика оценки стоимости бизнеса
7. Сбор и проверка информации.
8. Анализ информации.
9. Выбор методов оценки и их применение.
10. Подготовка итогового заключения
11. Номинальный и реальный денежный поток.
12. Понятие простого и сложного процента.
13. Временная оценка денежных потоков.
14. Текущая стоимость аннуитета. Будущая стоимость аннуитета.
15. Система необходимой информации.

16. Требования к информации для оценки.
17. Критерии качества информации для оценки
18. Выбор длительности прогнозного периода.
19. Расчет требуемой величины собственного оборотного капитала.
20. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
21. Методы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, необходимые условия для применения.
22. Выбор сопоставимых предприятий.
23. Критерии отбора: сходство отраслей и продукции, объем производства, фазы экономического развития, структура капитала, финансовая и производственная стратегия, финансовые показатели.
24. Определение чистого операционного дохода.
25. Коэффициент капитализации.
26. Капитализация дохода по методам физического остатка.
27. Расчет рыночной стоимости недвижимости по технике остатка.

3.2. «Примерный перечень тем докладов и сообщений»:

1. Понятие и основные цели оценочной деятельности.
2. Основные принципы оценки стоимости предприятия.
3. Основные этапы процесса оценки. Заключение договора на оценку.
4. Понятие денежного потока.
5. Временная оценка денежного потока.
6. Система необходимой информации, необходимой для оценки бизнеса.
7. Риски и его виды.
8. Основные виды корректировок финансовых отчетов.
9. Экономическое содержание метода дисконтированных денежных потоков.
10. Финансовое прогнозирование.
11. Определение ставки дисконта.
12. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный период.
13. Экономическое содержание метода капитализации дохода.
14. Методы определения капитализируемого дохода.
15. Ставка капитализации.
16. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке стоимости предприятия.
17. Выбор сопоставимых предприятий.
18. Финансовый анализ и сопоставление.
19. Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов.
20. Определение стоимости оцениваемого предприятия.
21. Экономическое содержание метода стоимости чистых активов.
22. Оценка недвижимости.
23. Метод дисконтированных денежных потоков.

24. Затратный подход.
25. Метод сравнительного анализа продаж.

3.3. «Вопросы для проведения зачета с оценкой»:

1. Сущность и принципы оценки стоимости предприятия.
2. Российские стандарты стоимости.
3. Информационное обеспечение процесса оценки (виды, классификационные направления, пути организации).
4. Факторы, определяющие стоимость объектов оценки.
5. Подготовка финансовой отчетности к осуществлению оценки.
6. Основные виды корректировок для внесения поправок в предварительную стоимость предприятия (бизнеса).
8. Сущность доходного подхода к оценке бизнеса (предприятия).
9. Виды денежного потока (номинальный, реальный, для собственного и инвестируемого видов капитала).
10. Расчет ставки дисконта для собственного капитала (модель оценки капитальных активов и кумулятивного построения)
11. Расчет ставки дисконта для инвестируемого капитала (модель средневзвешенной стоимости капитала).
13. Подходы к прогнозированию доходов и денежного потока (поэлементный, целостной, метод фиксации показателя на определенном уровне, метод экстраполяции с элементами планирования).
14. Ставка капитализации и методы ее расчет (с учетом методов рекапитализации).
15. Реализация метода капитализации дохода.
17. Реализация метода дисконтированного денежного дохода.
18. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период по модели Гордона.
19. Метод Ринга.
20. Метод Инвуда.
21. Метод Хоскольда.
22. Особенности реализации сравнительного подхода (преимущества и недостатки, виды используемой информации).
23. Основные принципы отбора предприятий-аналогов.
24. Ценовые мультипликаторы (интервальные и моментные). Основные правила их применения.
25. Реализация метода рынка капитала.
26. Реализация методов сравнительного анализа продаж и отраслевых коэффициентов.
27. Особенности при формировании итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса) сравнительным подходом (выбор мультипликаторов, взвешивание промежуточных результатов, внесение итоговых корректировок).
28. Особенности реализации затратного подхода.

29. Реализация методов балансовой стоимости и чистых активов.
30. Сущность ликвидационной стоимости и способы ликвидации предприятия.
26. Оценка нематериальных активов
27. Оценка машин и оборудования предприятия
28. Оценка товарно-материальных запасов
29. Оценка дебиторской задолженности
30. Оценка финансовых активов
31. Оценка обязательств
32. Экономическое содержание метода ликвидационной стоимости
33. Основные этапы
34. Оценка контрольного и неконтрольного пакетов акций
35. Согласование результатов оценки
36. Отчет об оценке стоимости предприятия
37. Особенности оценки предприятий в целях инвестирования
38. Особенности оценки предприятий в целях налогообложения
39. Особенности оценки финансово-кредитных институтов
40. Особенности оценки стоимости предприятия в целях реструктуризации.
41. Методы затратного подхода при оценке бизнеса.
42. Особенности финансового анализа в процессе оценки бизнеса.
43. Место инвестиционной стоимости в оценке бизнеса.
44. Особенности оценки бизнеса при реструктуризации предприятия.
45. Современные методы оценки рыночной стоимости пакетов акций российских компаний.
46. Влияние системы рисков на величину рыночной стоимости предприятия.
47. Метод ликвидационной стоимости: экономическое содержание и специфика применения в отечественной практике.
48. Расчет стоимости в постпрогнозном периоде: специфика прогнозирования темпов роста для различных предприятий.
49. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки.
50. Экономическое содержание и методики расчета скидки на недостаток ликвидности.

4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Зачет с оценкой является заключительным этапом процесса формирования компетенций обучающегося при изучении дисциплины и имеет целью проверку и оценку знаний обучающегося по теории и применению полученных знаний, умений и навыков при решении практических задач.

Зачет с оценкой проводится по расписанию, сформированному учебно-методическим управлением, в сроки, предусмотренные календарным учебным графиком.

Зачет с оценкой принимается преподавателем, ведущим лекционные занятия.

Зачет с оценкой проводится только при предъявлении обучающимся зачетной книжки и при условии выполнения всех контрольных мероприятий, предусмотренных учебным планом и рабочей программой дисциплины.

Обучающимся на зачет с оценкой представляется право выбрать один из билетов. Время подготовки к ответу составляет 30 минут. По истечении установленного времени обучающийся должен ответить на вопросы экзаменационного билета.

Результаты зачета с оценкой оцениваются по четырехбалльной системе и заносятся в зачетно-экзаменационную ведомость и зачетную книжку. В зачетную книжку заносятся только положительные оценки. Подписанный преподавателем экземпляр ведомости сдаётся не позднее следующего дня в деканат.

В случае неявки обучающегося на зачет с оценкой в зачетно-экзаменационную ведомость делается отметка «не явка».

Обучающиеся, не прошедшие промежуточную аттестацию по дисциплине, должны ликвидировать академическую задолженность в установленном локальными нормативными актами Института порядке.

5. Материалы для компьютерного тестирования обучающихся в рамках проведения контроля наличия у обучающихся сформированных результатов обучения по дисциплине

Общие критерии оценивания

№ п/п	Процент правильных ответов	Оценка
1	86 % – 100 %	5 («отлично»)
2	70 % – 85 %	4 («хорошо»)
3	51 % – 69 %	3 («удовлетворительно»)
4	50 % и менее	2 («неудовлетворительно»)

Вариант 1

Номер вопроса и проверка сформированной компетенции

№ вопроса	Код компетенции	№ вопроса	Код компетенции
1	ОПК-2	11	ПК-2
2	ОПК-2, ПК-2	12	ОПК-2, ПК-2
3	ОПК-2	13	ОПК-2, ПК-2
4	ПК-2	14	ОПК-2, ПК-2

5	ПК-2	15	ОПК-2, ПК-2
6	ОПК-2, ПК-2	16	ОПК-2, ПК-2
7	ОПК-2	17	ОПК-2
8	ПК-2	18	ОПК-2
9	ОПК-2, ПК-2	19	ОПК-2
10	ПК-2	20	ПК-2

Ключ ответов

№ вопроса	Верный ответ	№ вопроса	Верный ответ
1	1	11	2
2	1, 3	12	2
3	2	13	2
4	2	14	3
5	4	15	1
6	1, 4, 5	16	1
7	3, 4	17	2
8	1	18	3
9	1	19	3
10	4	20	2

Задание № 1.

Оценочный мультипликатор – соотношение между ...

Ответ:

1. ценой и финансовыми показателями
2. ценой и качеством продукции
3. финансовыми показателями и балансовой стоимостью активов предприятия

Задание № 2.

Для расчета мультипликатора необходимо ...

Ответ:

1. определить цену акции по всем компаниям, выбранным в качестве аналога – это даст значение числителя в формуле
2. определить цену акции по всем компаниям, выбранным в качестве аналога – это даст значение знаменателя в формуле
3. вычислить финансовую базу (прибыль, выручку от реализации, стоимость чистых активов и т.д.) либо за определенный период, либо по состоянию на дату оценки; это даст величину знаменателя
4. вычислить финансовую базу (прибыль, выручку от реализации, стоимость чистых активов и т.д.) либо за определенный период, либо по состоянию на дату оценки; это даст величину числителя

Задание № 3.

Мультипликатор, который целесообразно применять при оценке холдинговых компаний, либо в тех случаях, когда необходимо за короткий срок продать

Ответ:

1. значительную часть активов
2. цена / стоимость активов
3. цена / дивиденды
4. цена / выручка от реализации

Задание № 4.

Отраслевые коэффициенты рассчитываются на основе ...

Ответ:

1. финансовой отчетности предприятия и предприятий-аналогов
2. статистических наблюдений специальными исследовательским институтами
3. предположений оценщика

Задание № 5.

Мультипликатор, который является модифицированным вариантом

Ответ:

1. капитализации прибыли
2. цена / прибыль или цена / денежный поток
3. цена / дивиденды
4. цена / выручка от реализации

Задание № 6.

Методы сравнительного подхода

Ответ:

1. метод «компаний-аналога», или рынка капитала
2. метод чистых активов
3. метод ликвидационной стоимости
4. метод «сделок» или «продаж»
5. метод отраслевых коэффициентов

Задание № 7.

Группы мультипликаторов, применяемые в оценочной деятельности

Ответ:

1. моментальные
2. интегральные

3. интервальные

4. моментные

Задание № 8.

Стоимость открытых акционерных обществ по отношению к закрытым должна быть

Ответ:

1. выше

2. ниже

3. равна

Задание № 9.

Расчетная величина, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате сделки между продавцом и покупателем, называется:

Ответ:

1. рыночная стоимость

2. инвестиционная стоимость

3. ликвидационная стоимость

4. кадастровая стоимость

Задание № 10.

Рыночная стоимость может выражаться отрицательной величиной в случае оценки:

Ответ:

1. нематериальных активов

2. изношенного оборудования

3. имущества, сданного в аренду

4. устаревших объектов недвижимости, сумма затрат на снос которых превышает стоимость земельного участка

5. экологически неблагополучных объектов

Задание № 11.

Какой документ является основанием для проведения оценки бизнеса?

Ответ:

1. лицензия

2. договор

3. акт

4. сертификат

5. распоряжение

Задание № 12.

Потребителями результатов оценки могут являться:

Ответ:

1. только заказчик оценки
2. любой участник оценочной деятельности
3. органы исполнительной власти
4. собственник оцениваемого имущества

Задание № 13.

При балансовой или бухгалтерской оценке активы фирмы равны:

Ответ:

1. сумме неосязаемых активов, обязательств и собственного капитала
2. сумме обязательств и величины чистого собственного капитала
3. чистому собственному капиталу
4. сумме стоимости: гарантий, лицензии и страховки

Задание № 14.

Если расчет стоимости бизнеса производится с целью заключения сделки купли-продажи, то рассчитывается:

Ответ:

1. инвестиционная стоимость
2. стоимость замещения объекта оценки
3. рыночная стоимость
4. ликвидационная стоимость

Задание № 15.

К какому подходу относятся метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости?

Ответ:

1. затратному
2. доходному
3. сравнительному

Задание № 16.

Практика оценки бизнеса в России показывает, что наибольшее применение находит:

Ответ:

1. доходный подход
2. сравнительный подход
3. затратный подход

Задание № 17.

К какому подходу относятся метод капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков?

Ответ:

1. затратному
2. доходному
3. сравнительному

Задание № 18.

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта идентичного объекту оценки, является:

Ответ:

1. нормативной стоимостью
2. рыночной стоимостью
3. стоимостью воспроизводства
4. инвестиционной стоимостью

Задание № 19.

В основу какого подхода к оценке бизнеса положен принцип замещения?

Ответ:

1. затратного
2. доходного
3. сравнительного

Задание № 20.

В основу какого подхода к оценке бизнеса положен принцип ожидания?

Ответ:

1. затратного
2. доходного
3. сравнительного

Вариант 2

Номер вопроса и проверка сформированной компетенции

№ вопроса	Код компетенции	№ вопроса	Код компетенции
1	ОПК-2, ПК-2	11	ПК-2
2	ОПК-2	12	ОПК-2, ПК-2
3	ОПК-2	13	ОПК-2, ПК-2
4	ПК-2	14	ОПК-2, ПК-2
5	ПК-2	15	ОПК-2
6	ОПК-2	16	ОПК-2, ПК-2
7	ОПК-2	17	ОПК-2
8	ПК-2	18	ОПК-2, ПК-2
9	ОПК-2	19	ОПК-2, ПК-2
10	ПК-2	20	ПК-2

Ключ ответов

№ вопроса	Верный ответ	№ вопроса	Верный ответ
1	3	11	2
2	1	12	1
3	3	13	3
4	3	14	4
5	4	15	3
6	2	16	2
7	5	17	3
8	3	18	2
9	2	19	1
10	1	20	1

Задание № 1.

Какой метод оценки необходимо использовать в случае принятия собранием кредиторов решения о введении на предприятии конкурсного производства?

Ответ:

1. дисконтированных денежных потоков
2. капитализации доходов
- 3.** ликвидационной стоимости
4. чистых активов

Задание № 2.

Как называется вероятность того, что доходы от инвестиций в оцениваемый бизнес окажутся больше или меньше прогнозируемых

Ответ:

- 1.** риск
2. убыток
3. прибыль
4. дефицит

5. избыток

Задание № 3.

"Чем больше предприятие способно удовлетворить потребность собственника, тем выше его стоимость" - это принцип:

Ответ:

1. ожидания
2. предвидения
- 3.** полезности
4. вклада
5. остаточной продуктивности

Задание № 4.

К какому подходу относятся метод рынка капитала, метод сделок и метод отраслевых коэффициентов?

Ответ:

1. затратному
2. доходному
- 3.** сравнительному

Задание № 5.

Максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью" - это принцип:

Ответ:

1. предвидения
2. полезности
3. вклада
- 4.** замещения

Задание № 6.

В настоящее время в России для осуществления оценочной деятельности необходимо иметь:

Ответ:

1. лицензию Министерства экономического развития
- 2.** свидетельство о членстве в СРОО оценщика
3. лицензию Минимущества
4. разрешение Министерства финансов

Задание № 7.

В договоре об оценке должны содержаться следующие условия:

Ответ:

1. основания заключения договора
2. вид объекта оценки
3. вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки
4. сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
- 5.** все перечисленное

Задание № 8.

Выбор методов оценки недвижимости зависит:

Ответ:

1. характера достоверной информации
2. от профессионализма оценщика
- 3.** вида (назначения) оцениваемого объекта недвижимости
4. от требований руководства оценочной фирмы

Задание № 9.

Дата оценки и дата осмотра объекта недвижимости совпадают:

Ответ:

1. никогда
- 2.** всегда
3. при определенных обстоятельствах

Задание № 10.

Затратный подход целесообразно применять для оценки:

Ответ:

- 1.** все ответы верны
2. объектов, по которым редко осуществляются Сделки
3. старых объектов, для которых имеются данные для расчета износа
4. объектов специального назначения

Задание № 11.

Зафиксированная в отчете об оценке рыночная стоимость недвижимости является:

Ответ:

1. фактической рыночной стоимостью объекта
- 2.** обоснованным мнением оценщика
3. суммой, по которой будет осуществлена сделка

Задание № 12.

Если аналог лучше оцениваемого объекта, поправка в цену объекта-аналога вносится со знаком:

Ответ:

1. плюс
2. минус

Задание № 13.

Итоговая величина стоимости недвижимости, зафиксированная в отчете об оценке, должна быть выражена:

Ответ:

1. возможно и то, и другое
2. только в иностранной валюте;
3. только в рублях

Задание № 14.

Какое из нижеперечисленных определений является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

Ответ:

1. ликвидационная стоимость
2. стоимость для конкретного пользователя
3. собственная стоимость
4. рыночная стоимость

Задание №15.

Какой из нижеперечисленных подходов к оценке недвижимости предусматривает корректировку на величину предпринимательского дохода:

Ответ:

1. сравнительный
2. доходный
3. затратный

Задание № 16

Какой из нижеперечисленных подходов к оценке недвижимости использует корректировку на коэффициент удобства пользования:

Ответ:

1. затратный
2. сравнительный
3. доходный

Задание № 17.

Какой подход к оценке недвижимости основан на экономическом принципе ожидания:

Ответ:

1. затратный
2. сравнительный
3. доходный

Задание № 18.

Какой подход предпочтительнее использовать при оценке уникальных и специализированных объектов недвижимости

Ответ:

1. доходный
2. затратный
3. сравнительный

Задание № 19.

Концепция стоимости базируется:

Ответ:

1. на соотношении спроса и предложения
2. на механизме функционирования рынка ценных бумаг
3. на взаимоотношениях арендодателя и арендатора
4. на существующих политических факторах

Задание №20.

Коэффициент емкости рынка — это:

Ответ:

1. отношение количества единиц объекта, сданных в аренду за период, к общему количеству конкурирующих единиц, сданных в аренду на рынке за период
2. отношение количества единиц объекта, сданных в аренду за период, к общему количеству единиц на рынке, планируемых для сдачи в аренду

Вариант 3

Номер вопроса и проверка сформированной компетенции

№ вопроса	Код компетенции	№ вопроса	Код компетенции
1	ОПК-2, ПК-2	11	ПК-2
2	ОПК-2, ПК-2	12	ПК-2
3	ОПК-2, ПК-2	13	ОПК-2, ПК-2

4	ОПК-2, ПК-2	14	ПК-2
5	ОПК-2, ПК-2	15	ОПК-2
6	ОПК-2, ПК-2	16	ОПК-2, ПК-2
7	ОПК-2	17	ОПК-2
8	ПК-2	18	ОПК-2
9	ОПК-2	19	ПК-2
10	ПК-2	20	ПК-2

Ключ ответов

№ вопроса	Верный ответ	№ вопроса	Верный ответ
1	3	11	4
2	3	12	1
3	1	13	1
4	1	14	2
5	2	15	2
6	2	16	3
7	1	17	4, 5
8	4, 5	18	4
9	4	19	2
10	1	20	2

Задание № 1.

Коэффициент предпринимательского дохода определяется:

Ответ:

1. на основе строительных норм и правил
2. в процессе переговоров инвестора и подрядной строительной организации
3. экспертно в диапазоне 20—50%

Задание № 2.

К стоимостным факторам окружения объекта недвижимости не относится:

Ответ:

1. экономический статус района
2. сложившиеся традиции
3. климат
4. социальный статус

Задание № 3.

К факторам рыночного риска, связанного с владением объектом недвижимости, относится

Ответ:

1. все перечисленные выше факторы

2. назначение объекта недвижимости (жилая, коммерческая, производственная)
3. местоположение объекта
4. стадия инвестиционного цикла (новый или имеющий арендную историю объект)

Задание № 4.

Наиболее верным определением по отношению к понятию "рыночная стоимость" является:

Ответ:

1. наиболее вероятная цена предполагаемой сделки
2. цена, устраивающая продавца
3. цена, устраивающая покупателя
4. цена, устраивающая третью сторону
5. фактическая цена сделки с аналогом

Задание № 5.

Назовите приоритетный фактор формирования стоимости недвижимости:

Ответ:

1. физические характеристики имущества
2. полезность имущества в глазах платежеспособных покупателей
3. затраты на его создание
4. текущий способ использования

Задание №6.

Отчет об оценке не должен включать

Ответ:

1. ограничивающие условия оценки
2. величину стоимости, установленную продавцом
3. дату определения стоимости
4. описание физических характеристик объекта оценки

Задание № 7.

Оценка недвижимости, входящей в состав имущественного комплекса предприятия, методами доходного подхода базируется:

Ответ:

1. на валовом доходе от производственной деятельности
2. на чистом доходе от производственной деятельности до выплаты налога на прибыль
3. на ставках арендной платы за помещение

Задание № 8.

Оценка недвижимости — это расчет рыночной стоимости:

Ответ:

1. остаточной стоимости зданий
2. износа зданий
3. земельного участка и выполненных на нем улучшений
4. зданий
5. земельного участка

Задание № 9.

Оценка недвижимости проводится на основе информации:

Ответ:

1. откорректированной оценщиком
2. принятой статистическим управлением
3. принятой налоговой инспекцией
4. полученной от заказчика
5. подтвержденной аудиторской проверкой

Задание № 10.

Оценка недвижимости затратным подходом базируется на принципе:

Ответ:

1. Ожидания
2. полезности
3. изменения
4. замещения

Задание № 11.

Правильной характеристикой понятия "стоимость в пользовании" является:

Ответ:

1. ликвидационная стоимость
2. объективная стоимость
3. Стоимость для конкретного пользователя
4. наиболее вероятная цена

Задание № 12.

Правильной последовательностью этапов оценки недвижимости является:

Ответ:

1. определение задания на оценку, сбор информации, анализ наиболее эффективного варианта использования, оценка методами доходного, затратного и сравнительного подходов, выведение итоговой стоимости
2. определение задания на оценку, сбор информации, оценка методами доходного, затратного и сравнительного подходов, анализ наиболее эффективного варианта использования, выведение итоговой стоимости

Задание № 13.

Применения относительных денежных поправок не требуют следующие элементы сравнения:

Ответ:

1. поправки, рассчитанные методами корреляционно-регрессионного анализа
2. наличие или отсутствие косметического ремонта
3. износ

Задание № 14.

Принцип наиболее эффективного использования объекта недвижимости исключает вариант:

Ответ:

1. физически осуществимый
2. устраивающий конкретного инвестора
3. обеспеченный источниками финансирования
4. разрешенный законом
5. экономически целесообразный

Задание № 15.

При определении стоимости школы наибольший весовой коэффициент необходимо присвоить результату, го лучше иному затратным методом:

Ответ:

1. неверно
2. верно

Задание № 16.

При оценке полной восстановительной стоимости зданий рассчитывается

Ответ:

1. только стоимость воспроизводства
2. только стоимость замещения
3. можно использовать оба вида стоимости в зависимости от обстоятельств

Задание № 17.

Согласно принципу остаточной продуктивности, остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу:

Ответ:

1. предпринимательских способностей
2. рабочей силы
3. готовой продукции
4. земли
5. здания, машин, оборудования

Задание № 18.

Уникальным называется объект недвижимости:

Ответ:

1. расположенный в зоне исторической застройки
2. представляющий определенную архитектурную школу
3. расположенный в определенной местности
4. единственный в своем роде
5. построенный по индивидуальному заказу инвестора

Задание № 19.

Утверждение о том, что инвестиционная стоимость устанавливает верхний предел стоимости недвижимого имущества:

Ответ:

1. верно
2. неверно

Задание № 20.

Утверждение о том, что при наличии нескольких средних или соразмерных объектов, товаров или услуг наибольшим спросом пользуются те, у которых минимальная цена, базируется на принципе:

Ответ:

1. изменения
2. соответствия
3. замещения
4. наиболее эффективного использования

Вариант 4

Номер вопроса и проверка сформированной компетенции

№ вопроса	Код компетенции	№ вопроса	Код компетенции

1	ОПК-2	11	ПК-2
2	ОПК-2	12	ОПК-2
3	ОПК-2	13	ОПК-2
4	ОПК-2	14	ОПК-2
5	ОПК-2	15	ОПК-2, ПК-2
6	ОПК-2	16	ОПК-2, ПК-2
7	ОПК-2	17	ОПК-2
8	ПК-2	18	ОПК-2
9	ОПК-2	19	ОПК-2
10	ПК-2	20	ПК-2

Ключ ответов

№ вопроса	Верный ответ	№ вопроса	Верный ответ
1	3	11	1
2	4	12	3
3	1	13	2
4	1	14	1
5	3	15	1
6	4	16	1
7	2	17	3
8	3	18	1
9	1	19	2
10	1	20	2

Задание № 1.

Утверждение о том, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов, товаров или услуг имеющий наименьшую цену пользуется наибольшим спросом, базируется на принципе:

Ответ:

1. регрессии
2. изменения
- 3.** замещения
4. соответствия

Задание № 2.

Утверждение о том, что создание дополнительных улучшений увеличивает стоимость объекта недвижимости, базируется на принципе:

Ответ:

1. схожести
2. замещения
3. предвидения
- 4.** вклада

Задание № 3.

Утверждение о том, что стоимость создается ожиданием будущих преимуществ, базируется на принципе:

Ответ:

1. ожидания
2. спроса и предложения
3. наиболее эффективного использования
4. соответствия

Задание № 4.

Утверждение, что существуют три вида износа — физический, хронологический и функциональный:

Ответ:

1. неверно
2. верно

Задание № 5.

Цена продажи недвижимости, как правило, не будет отличаться от его рыночной стоимости, если:

Ответ:

1. продавец заинтересован в скорейшей продаже имущества
2. покупатель и продавец преследуют собственные интересы
3. покупатель и продавец информированы об основных характеристиках объекта
4. продавец не заинтересован в скорейшей продаже имущества

Задание № 6.

Зафиксированная в отчете об оценке итоговая величина стоимости недвижимости должна быть выражена:

Ответ:

1. диапазоном стоимостей и только в рублях
2. одним числом и только в иностранной валюте
3. диапазоном стоимостей и только в иностранной валюте
4. одним числом и только в рублях
5. одним числом и в рублях, и в иностранной валюте

Задание № 7.

Как называется цена, которая преобладает, на свободном, открытом, конкурентном рынке и определяется на основе равенства между реальными экономическими факторами?

Ответ:

1. стоимость действующего предприятия
2. стоимость в обмене
3. стоимость в пользовании
4. инвестиционная стоимость

Задание № 8.

Какие разновидности имеет стоимость в обмене?

Ответ:

1. рыночная, ликвидационная, налоговая, страховая, арендная
2. рыночная, балансовая, залоговая, страховая, арендная
3. рыночная, ликвидационная, залоговая, страховая, арендная;
4. рыночная, инвестиционная, замещения, страховая, арендная

Задание № 9.

Какой принцип оценки базируется на высказывании: «максимальный доход от использования потенциала предприятия можно получить при достижении оптимальных величин факторов производства»?

Ответ:

1. сбалансированности
2. соответствия
3. экономического распределения
4. лучшего и наиболее эффективного использования

Задание № 10.

Совокупность оценочных принципов, показателей, критериев и методов оценки составляет ...

Ответ:

1. методологию оценки
2. методику оценки
3. технологию оценки
4. систему оценки

Задание № 11.

Независимая экспертная оценка стоимости земельных участков, зданий и сооружений имеет целью определения их реальной ...

Ответ:

1. рыночной стоимости
2. целевой стоимости
3. ликвидационной стоимости
4. восстановительной стоимости

Задание № 12.

Система постоянного наблюдения за реализацией внутренних бизнес-процессов и компетенций с целью выявления соответствия достигаемых результатов, результатам, что ожидалось (планировались) — это:

Ответ:

1. санация предприятия
2. контроллинг
3. мониторинг
4. система раннего предупреждения и реагирования

Задание № 13.

В процессе организации системы мониторинга необходимо учитывать следующие особенности деятельности предприятия:

Ответ:

1. нацеленность на прогноз
2. комплексность
3. целостность
4. полезность

Задание № 14.

Под фазой разбалансированной деятельности предприятия и ограниченных возможностей влияния его руководства на финансовые отношения, возникающие на этом предприятия понимают

Ответ:

1. финансовый кризис
2. банкротство
3. неплатежеспособность
4. санационная способность

Задание №15.

Для оценки вероятности наступления банкротства предприятия не используют следующую модель:

Ответ:

1. модель Гордона
2. Z-показатель Альтмана

3. модель Таффлера
4. двухфакторную модель

Задание № 16.

Тип развития используется при возникновении возможности значительного (существенного) улучшение бизнеса компании:

Ответ:

1. модернизирующий
2. перепрофилирующий
3. реорганизующий
4. инновационный

Задание № 17.

Развитие продукта, усиление позиций на рынке, развитие рынка — это сценарии следующего стратегического направления:

Ответ:

1. интеграционного развития
2. диверсификационного развития
3. концентрированного развития
4. сокращение

Задание № 18.

Выражается в приобретении фирмой или установлении контроля над структурами, выпускающих аналогичную продукцию, работают на том же рынке, что и фирма следующий сценарий интегрированного развития предприятия:

Ответ:

1. горизонтальная интеграция
2. диагональная интеграция
3. прямая вертикальная интеграция
4. обратная вертикальная интеграция

Задание № 19.

К стратегиям сокращения относятся стратегии:

Ответ:

1. низких издержек, снижение цен, сокращение рекламной деятельности
2. ликвидации, «сбора урожая», сокращение расходов
3. разработки товара, развития (расширения) рынка
4. глубокого проникновения на рынок, горизонтальной интеграции

Задание № 20.

Стратегическое планирование начинается:

Ответ:

1. с анализа внутренних возможностей и ресурсов организации
- 2.** с оценки потребностей рынка, изучения тенденций развития отрасли
3. с изучения издержек производства
4. с определения конкурентных преимуществ предприятия

6. Практические задания

Задача №1

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью _____ тыс. м² при годовой арендной плате в _____ руб./м², среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в _____ %, налоговых платежах собственника за землю под центром в _____ руб. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в _____ руб. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 15%.

Оценить величину капитализированной стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза.

Вернувшись к исходным данным условия задачи, определить, как изменится величина оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении ставки арендной платы в 1,5 раза.

Таблица 1

Исходные данные для задачи 1

Показатели	Данные по вариантам									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Площадь центра, тыс. м ²	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Годовая арендная плата, руб. /м ²	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Среднегодовой % заполняемости	90	80	70	90	80	70	90	80	70	90
Налоговые платежи в год, руб.	300 000	600 000	900 000	1 200 000	1 500 000	1 800 000	2 100 000	2 400 000	2 800 000	3 100 000
Расходы на содержание центра в год, руб.	600 000	1 200 000	1 800 000	2 200 000	2 500 000	2 800 000	3 400 000	4 000 000	4 600 000	5 200 000

Задача №2

Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса. Он собирался приобрести приносящее арендный доход офисное здание за _____ руб., имея в виду, что ожидаемый чистый доход (с учетом всех операционных и прочих расходов, степени заполняемости арендных помещений и т.д.) составит _____ руб. в год.

Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за _____ 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 _____%; 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 _____%.

Таблица 2

Исходные данные для задачи 2

Показатели	Данные по вариантам									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Цена приобретения здания, руб.	1 100 000	1 200 000	1 300 000	1 400 000	1 500 000	1 600 000	1 700 000	1 800 000	1 900 000	2 000 000
Ожидаемый чистый доход, руб.	2 200 000	2 400 000	2 600 000	2 800 000	3 000 000	3 200 000	3 400 000	3 600 000	3 800 000	4 000 000
Минимальная цена продажи, руб.	1 400 000	1 500 000	1 600 000	1 700 000	1 800 000	1 900 000	2 000 000	2 100 000	2 200 000	2 300 000
Ставка среднесрочного депозита, %	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Ставка дисконтирования, %	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

Задача №3

Одноэтажное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания составляет _____ м²; здание построено _____ лет назад и предполагаемый срок его жизни — _____ лет с момента постройки.

Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что ставка арендной платы может быть установлена на уровне в _____ руб./м². После модернизации и расширения объекта до _____ м² ставка арендной платы может быть доведена до _____ м².

Преобразование здания займет порядка одного года, и удельные затраты составят около _____ руб/м².

Рассчитать следующие оценки: рыночную стоимость существующего здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, а также стоимости земельного участка и здания соответственно после намечаемого альтернативного развития.

Таблица 3

Исходные данные для задачи 3

Показатели	Данные по вариантам									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Площадь здания, м ²	1 500	2 000	2 500	3 000	3 500	4 000	4 500	5 000	5 500	6 000

Срок службы здания	10	15	20	25	30	10	15	20	25	30
Срок жизни здания	50	60	50	60	50	60	50	60	50	60
Арендная плата, руб./м ²	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Расширение объекта до, м ²	3 000	4 000	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000	11 000	12 000
Арендная плата после модификации, руб./м ²	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Удельные затраты, руб./м ²	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

Задача №4

Предприятие выплатило дивиденды за прошлый год в размере 60 руб. на акцию. Ожидается ежегодный прирост дивидендов на 8%. Определить стоимость 1 акции (после выплаты 60 рублей дивидендов), если ставка дисконтирования составляет 16%.

Задача №5

Определите ставку дисконта, используя модель оценки капитальных активов, если известны следующие данные:

Безрисковая ставка дохода – 10 % Коэффициент бета 1,2

Средняя доходность на сегменте рынка – 18 % Премия для малых предприятий – 3 %. Премия за риск для конкретной фирмы – 2%

Задача №6

Оцените ожидаемый коэффициент Цена/Прибыль для открытой компании «Икс» на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный (2017) год, если известно, что прибыль за 2017 год – 77 000 000 рублей; прогнозируемая на 2018 год прибыль – 79 000 000 рублей; ставка дисконта для компании «Икс», рассчитанная по модели оценки капитальных активов – 15%. Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании – неопределенно длительный (указанное может допускаться для получения предварительной оценки).

Задача №7

Определите ликвидационную стоимость предприятия (бизнеса) на основе следующих данных. Балансовая стоимость активов и пассивов предприятия: Денежные средства = 150 000, Дебиторская задолженность = 300 000, Товарно-материальные запасы = 700 000, Основные средства = 2 400 000, Всего активы = 3 550 000, Текущие обязательства = 800 000, Долгосрочная задолженность = 850 000, Собственный капитал = 1 900 000

Ликвидация активов компании и погашение ее задолженностей займет 1,5 года. Оборудование будет продано через 8 месяцев, недвижимость через 10 месяцев, товарно-материальные запасы, готовая продукция и незавершенное производство – через 1 месяц.

Производственная деятельность компании прекращена.

Оценщик сделал следующие выводы: 20 % дебиторской задолженности не будет собрано; 25% готовой продукции, общая стоимость которой 300 000

руб., являются неликвидными; затраты при транспортировке сырья, стоимость которого равна 200 000 руб., снизят стоимость последнего на 10%; при продаже недвижимости прямые затраты составят 10% от оценочной стоимости, равной 1 050 400 руб.; при продаже машин и оборудования прямые затраты составят 20% от оценочной стоимости, равной 1 000 000 руб.; затраты, связанные с содержанием активов до ликвидации, составят: по товарно-материальным запасам – 2000 руб. в месяц; по оборудованию – 2500 рублей в месяц; по недвижимости – 3200 рублей в месяц; управленческие расходы на ликвидацию компании – 1300 руб./мес.

Выходные пособия и выплаты работникам будут произведены в размере 200% от средней заработной платы. Средняя заработная плата на предприятии 20 000 руб.

Ставка дисконтирования – 15%.

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

Оцените стоимость пакета привилегированных акций предприятия по следующим исходным данным:

Количество акций в пакете – 75 шт.

Объявленный уровень дивидендов на 1 акцию – 150 руб. Требуемая ставка доходности – 18%

Задача №10

Золотой прииск эксплуатируется таким образом, что ежегодно сумма денежных средств уменьшается на 4% с предыдущим годом. Если в следующем году прииск принесет 270 тыс. долл. денежных средств то, сколько стоит этот прииск сегодня при условии, что ставка дисконтирования 15%.

Задача №11

Определите стоимость предприятия (бизнеса) в постпрогнозный период, используя модель Гордона, если известны следующие исходные данные:

Денежный поток в первый год постпрогнозного периода – 3750 тыс. руб. Ставка дисконта – 28 %

Долгосрочные темпы роста денежного потока – 3%

Задача №12

В бизнес-плане предприятия, создаваемого для освоения нового продукта, значится, что его ожидаемые балансовая прибыль (за вычетом налога на имущество и других обязательных платежей и сборов, взимаемых с балансовой прибыли) и балансовая стоимость активов через год составят соответственно 20 и 110 млн. руб.

В этом же документе указано, что предприятие через год будет иметь непогашенные долги на сумму 15 млн. руб. и за год из не облагаемой налогом части прибыли выплатит процентов по кредитам на сумму 5 млн. руб. Ставка налога на прибыль, закладываемая в бизнес-план, равна 34%.

Из опубликованного финансового отчета аналогичного предприятия (полностью специализирующегося на выпуске технически близкого продукта, который удовлетворяет те же потребности, и являющегося открытым акционерным обществом с ликвидными акциями) следует, что за несколько прошедших лет отношение котируемой на фондовой бирже стоимости одной акции этого предприятия к его приходящейся на одну акцию годовой прибыли после налогообложения оказалось равным в среднем 5,1.

Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость» по этому предприятию составил за ряд прошедших лет 2,2.

Как должен будет оценить инвестор будущую рыночную стоимость создаваемого предприятия по состоянию на год вперед после начала его деятельности, если инвестор доверяет статистике и сопоставимости сравниваемых фирм по мультипликатору «Цена/Прибыль» на 85% (субъективная оценка), а по мультипликатору «Цена/Балансовая стоимость» - на 15% (имея в виду, что в сумме данному методу оценки он доверяет на 100%)?

Задача №13

Предприятие оценено методом накопления активов.

Его обоснованная рыночная стоимость - 200 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 оборудования.

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 №14

Выручка компании в базовом году составила 10 млн. долл.; прогнозируемые темпы роста продаж на ближайшие 6 лет - 10% в год.

Начиная с седьмого года темпы роста продаж ежегодно будут снижаться - на 2% и к одиннадцатому году будут равны 0%.

Рентабельность продаж (до уплаты налогов) в ближайшие 6 лет составит 10%, в период с седьмого по десятый годы - 9%; номинальная налоговая ставка - 24%.

Для осуществления запланированного роста продаж компании необходимо купить новое оборудование на сумму 400 тыс. долл. в ближайшие 6 лет и на 200 тыс. долл. - в период с седьмого по десятый годы.

Собственный оборотный капитал компании составляет 2% выручки; инвестированный капитал в базовом году - 9,5 млн. долл. Средневзвешенная стоимость капитала в ближайшие 10 лет будет 10%.

Какова стоимость компании при расчете с помощью показателя EVA?

Задача №15

Намечается инвестиционный проект по освоению новой продукции. Проект предполагает приобретение специального низколиквидного технологического оборудования ценой в 50 тыс. руб.

В бизнес-плане проекта предусмотрены три сценария - оптимистический, пессимистический и наиболее вероятный.

Если будет выполняться оптимистический сценарий, то величина чистого дисконтированного дохода проекта $NPV_{\text{опт}}$ окажется равной 300 000 руб. Вероятность осуществления этого сценария $\text{ропт} = 0,2$.

Наиболее вероятный (с вероятностью $\text{рнв} = 0,5$) сценарий развития проекта обеспечит его чистой текущей стоимостью $NPV_{\text{нв}}$ в размере 180 000 руб.

В случае проявления пессимистического сценария проекта он характеризуется отрицательным чистым дисконтированным доходом $NPV_{\text{пес}}$ величиной в -55 000 руб.

Вероятность рпес этого сценария составляет 0,3. Срок, к истечению которого станет ясно, какой из сценариев проекта фактически осуществляется, равен трем месяцам.

На этот же срок (Топц) заключается опционное соглашение, согласно которому некое третье лицо обязуется приобрести покупаемое для проекта специальное технологическое оборудование по цене 40 000 руб. (здесь это цена исполнения опциона, она же - выручка Вопц от исполнения реального опциона).

В обмен на обязательство по первому требованию приобрести указанное оборудование названное третье лицо получает возможность платить за поставляемую ему иную продукцию фирмы - инициатора проекта на 1 000 руб. в месяц меньше, чем причиталось бы за ее соответствующие объемы при расчете по рыночным ценам.

В первые три месяца по проекту планируются следующие денежные потоки: -50 000 руб.; -15 000 руб.; -5000 руб.

Рекомендуемая месячная безрисковая ставка - 1%.

Следует ли приобретать описанный реальный опцион, и, если да, то насколько этот опцион может повысить средний ожидаемый чистый дисконтированный доход инвестиционного проекта.

Задача №16

Рассчитать вероятное повышение рыночной стоимости предприятия,

которое может произойти в результате того, что предприятие завершило составление бизнес-плана инновационного проекта, способного уже через год повысить годовые прибыли фирмы (П) до 1 000 000 руб., если также известно, что чистые материальные активы (ЧМА) предприятия согласно оценке их рыночной стоимости составляют 2 500 000 руб.; коэффициент съема прибыли с чистых материальных активов в отрасли равен 0,35; рекомендуемый коэффициент капитализации (i), учитывающий риски осваиваемого в проекте бизнеса, равен 0,25.