Приложение

Министерство образования и науки Российской Федерации
Муромский институт (филиал)
федерального государственного бюджетного образовательного учреждения
высшего образования
**«Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»**

Кафедра экономики

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой экономики



_____ Панягина А. Е.
подпись инициалы, фамилия

«__27_» _____мая_____ 2016
Основание:
решение кафедры экономики
от «__27_» _____мая_____ 2016

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПРИ ИЗУЧЕНИИ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Оценка стоимости бизнеса
наименование дисциплины

38.03.01 Экономика
код и наименование направления подготовки

Профиль "Финансы и кредит"
наименование профиля подготовки

бакалавр
уровень высшего образования

Муром, 2016

ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Фонд оценочных средств (ФОС) для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса» разработан в соответствии с рабочей программой, входящей в ОПОП направления подготовки 38.03.01 Экономика.

№№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	Сущность оценки бизнеса. Методологические подходы к оценке	ОК-3	Тесты
2	Доходный подход к оценке стоимости бизнеса	ОПК-3, ПК-2, ПК-5	Задачи
3	Затратный подход к оценке стоимости бизнеса	ОПК-3, ПК-2, ПК-5	Задачи
4	Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	ОПК-3, ПК-2, ПК-5	Задачи
5	Оценка стоимости активов предприятия	ОПК-3, ПК-2, ПК-5	Задачи
6	Управление стоимостью предприятия на основе результатов оценки	ОПК-3, ПК-2, ПК-5	Тесты

Фонд оценочных средств по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса» предназначен для аттестации обучающихся на соответствие их персональных достижений поэтапным требованиям образовательной программы, в том числе рабочей программы дисциплины «Оценка стоимости бизнеса», для оценивания результатов обучения: знаний, умений, владений и уровня приобретенных компетенций.

Фонд оценочных средств по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса» включает:

1. Оценочные средства для проведения текущего контроля успеваемости:

- комплект заданий репродуктивного уровня для выполнения на лабораторных и практических занятиях, позволяющих оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, распознавание объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины;
- тесты как система стандартизированных знаний, позволяющая провести процедуру измерения уровня знаний и умений обучающихся;

2. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации в форме:
экзамена

Перечень компетенций, формируемых в процессе изучения дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» при освоении образовательной программы по направлению подготовки 38.03.01 Экономика:

ОК-3: способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности		
Знать	***Уметь***	***Владеть***
теоретические основы оценки стоимости бизнеса, современные методы оценки	использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности при решении поставленных задач	способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности
ОПК-3: способность выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновывать полученные выводы		
Знать	***Уметь***	***Владеть***
теоретические основы и методы обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей	выбирать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей анализировать результаты расчётов и обосновывать полученные выводы	способностью выбирать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей
ПК-2: способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов		
Знать	***Уметь***	***Владеть***
типовые методики и действующую нормативно-правовую базу для расчёта экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	собирать, обрабатывать и анализировать информацию о факторах внешней и внутренней среды и применять её при оценке стоимости бизнеса, разработке стратегии для бизнес-организаций, органов государственного и муниципального управления	-
ПК-5: способность анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д., и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений		
Знать	***Уметь***	***Владеть***
теоретические основы и методы анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащейся в отчётности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д.	использовать результаты анализа финансовой, бухгалтерской и иной информации для целей оценки стоимости бизнеса использовать полученные сведения для принятия управленческих решений	способностью использовать полученные сведения об оценке стоимости бизнеса для принятия управленческих решений

В результате освоения дисциплины «Оценка стоимости бизнеса»

формируется компетенция ОК-3: способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности;

формируется компетенция ОПК-3: способность выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновывать полученные выводы;

формируется компетенция ПК-2: способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов;

формируется компетенция ПК-5: способность анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д., и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений.

Показатели, критерии и шкала оценивания компетенций <u>текущего</u> контроля знаний по учебной дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»

Текущий контроль знаний, согласно положению о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся (далее Положение) в рамках изучения дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» предполагает тестирование, выполнение заданий по лабораторным работам и выполнение заданий по практическим работам.

Регламент проведения и оценивание тестирования студентов

В целях закрепления практического материала и углубления теоретических знаний по разделам дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» предполагается выполнение тестирования студентов, что позволяет углубить процесс познания, раскрыть понимание прикладной значимости осваиваемой дисциплины.

Регламент проведения мероприятия

№	Вид работы	Продолжительность
1.	Предел длительности решения одной задачи	35 мин.
2.	Проверка правильности и внесение исправлений	3 мин.
3.	Комментарии преподавателя	2 мин.
4.	Итого	40 мин.
	Итого (в расчете на тест)	80 мин.

Критерии оценки тестирования студентов

Оценка выполнения тестов	Критерии оценки
1 балл за правильный ответ на 1 вопрос	*правильно выбранный вариант ответа (в случае закрытого теста),* *правильно вписанный ответ (в случае открытого теста)*

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ «Оценка стоимости бизнеса»

Тесты рейтинг-контроля № 1

Вопросы 1 группы сложности

1) Какое определение бизнеса является верным?

а) это деятельность, направленная на решение социальных задач в сфере занятости населения,

б) это самозанятость населения с привлечением только собственных средств и ресурсов,

в) это предпринимательская деятельность, использующая ресурсы с целью получения прибыли.

2) Оценка предприятия (бизнеса) – это:

а) определение в денежном выражении его стоимости, учитывающей полезность и затраты, связанные с получением этой полезности,

б) осмотр и описание имущества предприятия, используемого им для извлечения прибыли,

в) определение величины дохода, который можно извлечь от эксплуатации имущества предприятия.

3) Субъекты оценки бизнеса – это:

а) наличное имущество предприятия, принятое к оценке,

б) договрные отношения предприятия с партнёрами,

в) профессиональные оценщики, обладающие специальными знаниями и практическими навыками а также потребители таких услуг (заказчики).

4) Объекты оценки бизнеса – это:

а) конкретные предприятия, извлекающие прибыль из своей деятельности

б) любое имущество в совокупности с пакетом связанных с ним прав,

в) заинтересованные в определении стоимости предприятия юридические или физические лица.

5) Стоимость бизнеса для конкретного инвестора, основанная на его планах называется:

а) стоимостью действующего предприятия,

б) инвестиционной стоимостью,

в) балансовой стоимостью.

6) Государственные органы при оценке стоимости предприятия преследуют цель:

а) установить для него норматив численности работников,

б) определить его стоимость при принудительной ликвидации,

в) установить норматив стоимости оборотных средств.

7) Фондовые биржи оценивают стоимость предприятия в целях:

а) установления контроля за распределением прибыли,

б) проверки обоснованности котировок ценных бумаг,

в) определения суммы страховых выплат.

8) Предприятие как юридическое лицо прибегает к оценке своей стоимости в целях:

а) разработки обоснованной стратегии развития,

б) покупки акций других компаний,

в) установления контроля за распределением оборотных средств.

9) Кредитные учреждения прибегают к оценке стоимости предприятия в целях:

а) обоснования суммы кредитования и ставки процента по кредиту,

б) установления контроля за использованием предприятием прибыли,

в) проверки обоснованности котировок ценных бумаг предприятия.

10) Страховые компании прибегают к оценке стоимости предприятия в целях:

а) определения суммы страховых выплат,

б) обоснования целесообразности страховых выплат,

в)определения расчётных конъюнктурных характеристик.

11) Инвесторы прибегают к оценке стоимости предприятия в целях:

а) установления контроля за выпуском предприятием ценных бумаг,

б) установления контроля за распределением прибыли,

в) определения допустимой цены покупки предприятия с целью включения его в инвестиционный проект.

12) Федеральный закон от29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности и Российской Федерации»:

а) определяет случаи обязательной оценки стоимости предприятия,

б) служит основой для проведения экспертизы ресурсов и прав на них,

в) содержит федеральные стандарты оценки, включающие правила, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности РФ, основные термины и определения.

13) Гражданский кодекс РФ:

а) служит основой для проведения экспертизы ресурсов и прав на них, предусматривает проведение оценки при внесении вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества,

б) содержит федеральные стандарты оценки, включающие правила, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности РФ, основные термины и определения,

в) указывает на необходимость привлечения для определения стоимости предприятия и его активов независимых оценщиков, устанавливает положения, условия и ограничения оценки собственности в ходе арбитражного процесса.

14) Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»:

а) содержит федеральные стандарты оценки, включающие правила, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности РФ, основные термины и определения.

б) служит основой для проведения экспертизы ресурсов и прав на них,

в) указывает на необходимость привлечения для определения стоимости предприятия и его активов независимых оценщиков, устанавливает положения, условия и ограничения оценки собственности в ходе арбитражного процесса.

15) Международные стандарты оценки стоимости бизнеса разрабатываются:

а) ФСФО

б) специальной группой при ООН,

в) МКСО.

16) Общие требования к оценке стоимости бизнеса:

а) основаны на оценке представляющей собой обоснованный расчет определенного вида стоимости,

б) содержат конкретные требования к составляемому отчету об оценке,

в) сформированы на основе законов экономического развития.

17) Специфические требования клиента при оценке стоимости бизнеса:

а) содержат конкретные требования, определяемые целью оценки,

б) основаны на оценке представляющей собой обоснованный расчет определенного вида стоимости,

в) сформированы на основе законов экономического развития.

18) Постановление Министерства труда и социального развития РФ от 27 ноября 1996 г. № 11, касающиеся вопросов оценки стоимости бизнеса:

а) содержит основу для проведения экспертизы ресурсов и прав на них, предусматривает проведение оценки при внесении вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества,

б) утверждает квалификационную характеристику должности «оценщик», определяет должностные обязанности оценщика, требования к его знаниям и квалификации,

в) содержит федеральные стандарты оценки, включающие правила, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности РФ, основные термины и определения.

19) Собственник проводит оценку стоимости бизнеса в целях:

а) проверки обоснованности котировок ценных бумаг,

б) обоснования цены при купле-продаже предприятия или части его активов,

в) расчёта конъюнктурных характеристик.

20) Фондовые биржи оценивают стоимость предприятия в целях:

а) установления контроля за распределением прибыли,

б) расчёта конъюнктурных характеристик предприятия,

в) определения допустимой цены покупки предприятия.

21) Инвесторы прибегают к оценке стоимости предприятия в целях:

а) установления контроля за выпуском предприятием ценных бумаг,

б) установления контроля за распределением прибыли,

в) проверки целесообразности инвестиционных вложений

22) Федеральный закон от29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности и Российской Федерации» устанавливает:

а) устанавливает права, обязанности и требования к независимости оценщика,

б) служит основой для проведения экспертизы ресурсов и прав на них,

в) содержит федеральные стандарты оценки, включающие правила, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности РФ, основные термины и определения.

23) Целью оценки конкретного предприятия со стороны государственных органов является:

а) установление выручки от принудительной ликвидации через процедуру банкротства,

б) контроль за распределением прибыли хозяйствующего субъекта,

в) оценка стоимости контрольного пакета акций.

24) Целью оценки стоимости предприятия со стороны страховых компаний может быть:

а) обоснование рыночной стоимости ценных бумаг,

б) установление размера страхового взноса,

в) оценка целесообразности кредитования предприятия.

25) Рыночная стоимость предприятия – это:

а) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции,

б) сумма затрат в рыночных ценах, существующая на дату проведения оценки,

в) стоимость объекта оценки,, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица.

Вопросы 2 группы сложности

1) Стоимость бизнеса для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

а) стоимостью действующего предприятия,

б) балансовой стоимостью,

в) инвестиционной стоимостью.

2) Право собственности на земельный участок распространяется на:

а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоёмы, находящиеся на нём лес и растения

б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоёмы, находящиеся на нём лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы,

в) поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоёмы, находящиеся, находящиеся в границах этого участка.

3) Информация для процесса оценки стоимости бизнеса по источникам – это:

а) данные, полученные на рынке, и в оцениваемой компании,

б) данные, полученные от структур управления и регулирования,

в) данные, полученные от структур финансово-кредитной системы.

4) По масштабам необходимая информация для оценки стоимости бизнеса классифицировна следующим образом:

а) общеэкономическая,

б)социальная,

в) правовая.

5) Предпродажная подготовка предприятия включает действия:

а) известить коллектив предприятия о смене собственника,

б) проведение полной инвентаризации имущества,

в) снятие с регистрации предприятия.

6) В соответствии со ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности» право собственности содержит:

а) право владения, право применения, право пользования и право распоряжения,

б) право владения, право распоряжения и право управления,

в) право пользования, право владения и право распоряжения.

7) Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс сделок с ним в целом осуществляется:

а) по месту нахождения земельных участков и объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия,

б) по месту фактического нахождения предприятия,

в) по месту регистрации предприятия как юридического лица.

8) В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», права, требования и обязательства (долги):

а) относятся к объектам оценки,

б) не относятся к объектам оценки,

в) частично могут быть причислены к объектам оценки.

9) Договор на проведение оценочных работ:

а) может быть заключён в устной форме,

б) заключается только в письменной форме и не требует нотариального заверения,

в) заключается только в письменной форме и требует нотариального заверения.

10) Передача предприятия осуществляется:

а) по подписанному сторонами договору,

б) по переданным покупателю бухгалтерскому балансу и печатям,

в) по передаточному акту.

11) Механизм защиты прав покупателя при передаче дел по договору купли-продажи предприятия изложен в:

а) ФЗ «О защите прав потребителя»

б) Конституции РФ

в) Гражданском кодексе РФ

12) Какие из перечисленных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации:

а) право хозяйственного ведения,

б) сервитут,

в) право собственности.

13) Стоимость объекта оценки при существующем использовании определяется в интересах:

а) инвестора,

б) собственника,

в) органов госуправления.

14) Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком – это:

а) его стоимость, определяемая в условиях недостатка информации о состоянии рынка, где этот объект может быть продан,

б) стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат для выхода его на свободный рынок,

в) стоимость объекта оценки, определяемая без учёта рыночной конъюнктуры.

15) Утилизационная стоимость объекта оценки – это:

а) это стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён до окончания нормативного срока его эксплуатации,

б) стоимость объекта оценки, выставляемого на продажу, вследствие банкротства предприятия,

в) стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учётом затрат на утилизацию.

Вопросы 3 группы сложности

1) Какая стоимость из перечисленных ниже – это валовая величина в денежном выражении, которая может быть получена от продажи объекта при наличии достаточного периода времени для поиска покупателя и при необходимости у продавца продать «как есть и где есть»:

а) обоснованная рыночная стоимость,

б) полная стоимость замещения,

в) остаточная ликвидационная стоимость.

2) Какой подход к оценке собственности основан на экономическом принципе ожидания:

а) сравнительный,

б) затратный,

в) доходный.

3) Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимого имущества должно удовлетворять следующим критериям:

а) физическая возможность,

б) максимальная продуктивность,

в) всё вышеперечисленное.

4) Наилучшее и наиболее эффективное использование необходимо определить:

а) для незастроенного участка,

б) для участка с улучшениями,

в) всё вышеперечисленное.

5) Дата оценки имущества – это:

а) дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества,

б) дата сдачи отчёта об оценке

в) дата, на которую запланирована продажа объекта.

6) Какой принцип лежит в основе затратного подхода:

а) иерархии,

б) равновесия,

в) конкуренции.

7) Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен и с использованием точно таких же или очень сходных материалов:

а) полная стоимость воспроизводства,

б) обоснованная рыночная стоимость,

в) ликвидационная стоимость.

8) Предприятие продано и подлежит передаче новому собственнику. Имеет ли он право переименовать предприятие?

а) да имеет,

б) нет, не имеет,

в) имеет, но обязан его перерегистрировать с новым наименованием.

9) Что из ниже перечисленного соответствует определению ликвидационной стоимости:

а) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности,

б) разность между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности и затратами по его ликвидации,

в) стоимость объекта оценки, находящегося в состоянии банкротства.

10) При определении ликвидационной стоимости объекта при упорядоченной ликвидации оценщик учитывает затраты, связанные с:

а) рыночной конъюнктурой,

б) износом объекта,

в) комиссионными затратами, затратами на содержание административного аппарата.

Тесты рейтинг-контроля № 2

Вопросы 1 группы сложности

1) Факторы со стороны спроса при оценке стоимости объекта оценки определяют:

а) предпочтения потребителей, которые зависят от полезности товара,

б) способность владельца объекта рекламировать объект оценки,

в) характеризуют соотношение спроса и предложения на рынке.

2) Характер операционной деятельности при оценке стоимости бизнеса определяет:

а) соотношение доходов и расходов и прибыль, в том числе операционную и от продажи данного бизнеса,

б) вид продукции, выпускаемой предприятием,

в) организационно-правовую форму объекта оценки.

3) Отраслевая принадлежность предприятия как объекта оценки определяется:

а) эластичностью спроса и предложения на рынке товаров и услуг:

б) его конкурентоспособность,

в) его доходность.

4) Стоимость предприятия в условиях риска будет тем выше, чем:

а) ниже риск

б) выше риск,

в) не имеет значения.

5) При прочих равных характеристиках стоимость контрольного пакета акций публичного АО по сравнению с контрольным пакетом акций непубличного АО будет:

а) выше,

б) ниже

в) не имеет значения, является ли АО публичным или непубличным.

6) Усиление конкурентной борьбы в отрасли, к которой относится предприятие, приводит к:

а) снижение его рыночной стоимости,

б) к увеличению его рыночной стоимости,

в) не влияет на рыночную стоимость.

7) Государственное регулирование цен на продукцию предприятия оказывает на его стоимость:

а) положительное влияние,

б) отрицательное влияние,

в) не оказывает влияния.

8) Характер операционной деятельности на стоимость предприятия:

а) не влияет,

б) влияет через соотношение доходов и расходов,

в) влияет, вследствие изменчивости конъюнктуры рынка.

9) Взаимоотношения с потребителями и поставщиками при оценке стоимости бизнеса относятся к факторам:

а) макроэкономическим,

б) микроэкономическим,

в) специфическим

10) Уровень диверсификации производства при оценке стоимости предприятия – это фактор:

а) увеличивающий риск операционной деятельности,

б) увеличивающий его рыночную стоимость,

в) снижающий доходность предприятия из-за увеличения риска.

11) Диверсификация производства – это:

а) расширение ассортимента продукции, производимой предприятием,

б) рост объёмов производства конкретного вида продукции,

в) действия, направленные на улучшение качества продукции.

12) Динамика экономических показателей – это:

а) характер изменения взаимоотношений с контрагентами,

б) характер изменения экономических показателей во времени,

в) характер изменения экономических показателей в пространстве.

13) Сервитут – это:

а) установленное законом или предусмотренное договором право пользоваться чужим имуществом,

б) право владения чужим имущество в течение определённого (договором или иным документом) времени,

в) право государства отчуждать имущество у собственника, нарушающего условия владения.

14) Синергетический эффект обеспечивается:

а) приобретением покупателем в собственность имущественного комплекса с целью интеграции отдельных производств в единую систему,

б) выделением части бизнеса с целью его продажи,

в) переход к выпуску новой продукции на основе модернизации производства.

15) Какой принцип лежит в основе затратного подхода:

а) иерархии,

б) равновесия,

в) конкуренции.

16) Что из ниже перечисленного входит в определение инвестиционной стоимости:

а) стоимость для конкретного пользователя,

б) субъектная стоимость,

в) стоимость при определённых целях инвестирования.

17) Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимого имущества должно удовлетворять следующим целям:

а) максимальная продуктивность,

б) эксплуатация в течение нормативного срока,

в) минимальная цена.

18) Принцип полезности при оценке стоимости предприятия гласит, что:

а) предприятие обладает стоимостью, если оно выпускает продукцию, пользующуюся спросом на рынке,

б) предприятие имеет современное высокотехнологичное оборудование,

в) предприятие имеет высокий технический потенциал.

19) Принцип полезности связан с:

а) представлением владельца об имуществ и его пользе,

б) рыночной средой,

в) с эксплуатацией имущества.

20) Принцип замещения при оценке стоимости предприятия гласит, что:

а) предприятие обладает стоимостью, если оно выпускает продукцию, пользующуюся спросом на рынке,

б) разумный покупатель не заплатит за предприятие больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другое аналогичное предприятие с такой же степенью полезности,

в) предприятие выпускает продукцию полезную обществу.

21) Принцип взаимозависимости при оценке стоимости бизнеса гласит, что:

а) оцениваемое предприятие влияет на стоимость окружающих объектов недвижимости и других предприятий, находящихся в данном регионе,

б) все подразделения предприятия взаимозависимы, и эффективность их эксплуатации снижается при разделении на отдельные объекты,

в) доход собственников предприятия зависит от качества выпускаемой продукции.

22) Принцип взаимозависимости связан с:

а) представлением владельца об имуществ и его пользе,

б) эксплуатацией имущества,

в) рыночной средой.

23) Принцип оптимальности размера предприятия (бизнеса) гласит, что:

а) любой фактор производства (имущественный комплекс) должен иметь оптимальные размеры,

б) предприятие должно обеспечивать оптимальный доход,

в) предприятие должно оптимизировать объём выпуска продукции, ориентируясь только на возможности своих основных производственных фондов.

24) Изучение конъюнктуры осуществляется с целью:

а) оценки происходящих на рынке изменений и определения тенденции в развитии конъюнктуры, т. е. составить прогноз,

б) изучения спроса на рабочую силу,

в) изучения развития отраслей экономики.

25) Изучения положения, сложившегося в денежно-кредитной системе в целях оценки стоимости бизнеса осуществляется для:

а) обоснования целесообразности покупки банковских депозитов,

б) установления необходимости кредитных вложений,

в) установления динамики изменения цен на кредитные ресурсы, валюту, ценные бумаги.

Вопросы 2 группы сложности

1) К постоянно действующим факторам конъюнктуры относят:

а) научно-технический прогресс,

б) качество рабочей силы,

в) качество продукции.

2) Определение даты оценки, или момента времени, на который выполняется оценка, осуществляется на стадии:

а) первой,

б) второй,

в) третьей или по окончании оценки.

3) Ограничительные условия при проведении оценки стоимости предприятия устанавливает:

а) заказчик,

б) оценщик,

в) совместно заказчик и оценщик.

4) Перечень показателей - исходной информации для оценки стоимости предприятия – определяет:

а) заказчик,

б) оценщик,

в) законодательство РФ.

5) Непостоянные (стихийные) факторы конъюнктуры – это:

а) социальные конфликты,

б) качество продукции,

в) научно-технический прогресс.

6) Изучение цикличности рынка при оценке стоимости бизнеса необходимо для:

а) установления колебаний рынка, связанных с глубинными экономическими и социальными процессами,

б) определения места предприятия на рынке,

в) изучения конкурентов.

7) Установление стадии жизненного цикла предприятия при оценке его стоимости необходимо для:

а) прогнозирования дальнейшего изменения объёмов продаж,

б) прогнозирования социально-экономической ситуации в стране,

в) установления цены на отдельные объекты имущества предприятия.

8) Государство в процессе оценки стоимости бизнеса:

а) контролирует процесс оценки,

б) участвует в процессах регистрации, контроля, банкротства, ликвидации, покупки-продажи и оценки этого товара,

в) определяет условия купли-продажи объектов имущественного комплекса.

9) Повысить стоимость оцениваемого предприятия, имеющего неустойчивое финансовое состояние может:

а) его гудвилл,

б) продажа имущества,

в)банковский кредит.

10) Предприятие, находящееся в предбанкротном состоянии оценивается с целью:

а) установления его ликвидационной стоимости,

б) установления его рыночной стоимости,

в) утилизационной стоимости.

11) Непостоянные (стихийные) факторы конъюнктуры – это:

а) стихийные бедствия,

б) качество продукции,

в) научно-технический прогресс.

12) Для определения стадии жизненного цикла товара необходима информация:

а) стоимости активов предприятия в динамике,

б) состав рабочей силы в динамике,

в) качественный состав имущества предприятия в динамике.

13) Для определения стадии жизненного цикла товара необходима информация:

а) объём товарооборота в динамике,

б) динамика изменения рыночной цены на продукцию предприятия,

в) динамика изменения производственной мощности предприятия.

14) Использование результатов расчёта циклов Кондратьева в процессе оценки стоимости бизнеса позволяет:

а) установить динамику рыночной конъюнктуры на продукцию предприятия,

б) определить возможности предприятия использовать результаты научно-технического прогресса в процессе прогнозирования его развития,

в) определить внутренние резервы роста.

15) Составление задания и календарного плана работ по оценке стоимости предприятия осуществляется:

а) заказчиком,

б) оценщиком,

в) составляется заказчиком и согласовывается с оценщиком.

Вопросы 3 группы сложности

1) Предприятие имеет слабую финансовую устойчивость вследствие снижения объёмов продаж и увеличения дебиторской задолженности. Владелец предприятия заключил договор на проведение работ по оценке стоимости предприятия. В кредите предприятию отказано. Предполагается выставить часть имущества на продажу. Какой вид стоимости наиболее вероятен:

а) рыночная,

б) утилизационная,

в) ликвидационная.

2) При любой ликвидации предприятия учитываются затраты на ликвидацию, которые в дальнейшем:

а) вычитаются из выручки, полученной от продажи активов,

б) прибавляется к выручке от продажи активов,

в) включается в стоимость реализуемого имущества.

3) Предприятие приобрело имущество 2 декабря отчётного года. Налог на имущество будет начисляться:

а) с момента приобретения имущества, т.е. с 2 декабря отчётного года,

б) с 1 января года, следующего за отчётным,

в) с 1 декабря отчётного года.

4) Расчёт инвестиционной стоимости предприятия осуществляется:

а) исходя из ожидаемых инвестором доходов.

б) по рыночной стоимости,

в) по остаточной стоимости.

5) Для определения ожидаемых инвестором доходов необходимо учитывать:

а) состояние производства на момент оценки,

б) динамику макроэкономических показателей,

в) состояние внутренней среды.

6) Заключение договора на оценку осуществляется на:

а) первой стадии

б) второй стадии,

на любой стадии.

7) Анализ конъюнктуры рынка проводится:

а) на первой стадии

б) на второй и третьей стадии,

б) на четвёртой стадии.

8) К индикаторам экономического цикла относят:

а) показатели внешнего товарооборота,

б) показатели соотношения спроса и предложения,

в) показатели доходности предприятий.

9) К индикаторам экономического цикла не относят:

а) показатели, характеризующие положение денежно-кредитной системы,

б) показатели состава и структуры основных фондов

в) показатели внутреннего товарооборота

10) Анализ движения товарных цен при оценке стоимости бизнеса необходим для:

а) изучения положения конъюнктуры на каком-либо товарном рынке,

б) определения финансовой устойчивости предприятия,

в) установления приемлемых цен на продукцию предприятия.

Тесты рейтинг-контроля № 3

Вопросы I–й группы сложности

1) Оценка стоимости собственного капитала по методу стоимости чистых активов получается в результате:

а) оценки основных активов,

б) оценки всех активов компании,

в) оценки всех активов компании за вычетом всех ее обязательств,

г) ничего из вышеперечисленного.

2) Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых операционных расходов:

а) действительный валовой доход,

б) платежи по обслуживанию долга,

в) потенциальный валовой доход.

3) Что из нижеследующего не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:

а) безрисковая ставка,

б) премия за риск;

в) премия за управление недвижимостью,

в) все является.

4) Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:

а) рыночный;

б) затратный;

в) доходный;

г) все перечисленные?

5) Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:

а) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовой доход;

б) делением чистого операционного дохода на цену продажи;

в) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход;

г) делением действительного валового дохода на единицу продаж?

6) Если бизнес приносит нестабильно изменяющийся поток доходов, то для его оценки целесообразнее всего использовать метод:

а) избыточных прибылей;

б) капитализации дохода;

в) чистых активов;

г) дисконтированных денежных потоков?

7) Аннуитет – это:

а) ежемесячные (ежегодные) платежи, с нарастанием суммы платежа,

б) ежемесячные (ежегодные) платежи с убыванием суммы платежа,

в) ежемесячные (ежегодные) равновеликие платежи.

8) Доходный подход предполагает оценку стоимости бизнеса, исходящую из принципа:

а) непосредственной связи стоимости бизнеса с текущей стоимостью его будущих доходов,

б) непосредственной связи стоимости бизнеса с величиной стоимости чистых активов,

в) непосредственной связи стоимости бизнеса с остаточной стоимостью его

внеоборотных активов.

9) При оценке стоимости некотирующихся компаний применяют методы:

а) сравнительного подхода,

б) затратного подхода,

в) доходного подхода,

г) любой из выше перечисленных подходов.

10) Для принятия эффективного решения методы затратного подхода наиболее целесообразно применять в сочетании с:

а) сравнительного подхода,

б) доходного подхода,

в) сравнительного и доходного подходов,

г) нельзя сочетать ни с какими другими подходами.

11) Метод чистых активов относится к:

а) доходному подходу,

б) сравнительному подходу,

в) затратному подходу,

г) не относится к выше перечисленным подходам.

12) Для компаний, имеющих историю развития бизнеса целесообразно применять методы:

а) сравнительного подхода,

б) доходного подхода,

в) затратного подхода,

г) нельзя применять выше перечисленные методы оценки.

13) Если компания недавно функционирует и невозможно получить ретроспективный анализ её показателей, то целесообразно применять методы:

а) доходного подхода,

б) затратного подхода,

в) сравнительного подхода,

г) как б) и в).

14) К доходному подходу относят методы:

а) капитализации доходов, чистых активов,

б) чистых активов, дисконтирования денежных потоков,

в) капитализации дохода, дисконтирования денежных потоков,

г) чистых активов, ликвидационной стоимости.

15) Денежные потоки – это:

а) серия ожидаемых поступлений денежных средств от деятельности предприятия,

б) серия ожидаемых поступлений денежных средств за вычетом их расходования в процессе деятельности предприятия,

б) выручка от реализации продукции, выполнения работ, оказания услуг промышленного характера,

в) поступления от инвесторов для развития предприятия,

г) любые поступления денежных средств.

16) Будущая стоимость денег рассчитывается с применением:

а) функций сложного процента,

б) таблиц Лоренца,

в) функции простого процента,

г) ни один из перечисленных способов

17) Метод капитализации дохода основан на расчёте:

а) ставки капитализации,

б) риска капитализации,

в) темпа роста капитализации,

г) ставки дисконтирования.

18) Метод дисконтирования денежных потоков целесообразен, если:

а) доходы компании стабильны,

б) доходы компании нестабильны,

в) компания недавно функционирует,

г) невозможно применить другие методы.

19) Если нормативная величина оборотных средств предприятия выше, чем фактическая, то разность между нормативной и фактической величиной:

а) суммируют с величиной текущей стоимости денежных потоков,

б) вычитают из величины текущей стоимости денежных потоков,

в) суммируют с величиной чистых активов,

г) вычитают из величины чистых активов.

20) Метод чистых активов основан на:

а) корректировке баланса и расчёте разности между стоимостью активов и обязательств,

б) горизонтальном анализе баланса и определении изменений в нём,

в) вертикальном анализе баланса и расчёте структурных изменений в нём,

г) вертикальном и горизонтальном анализе баланса и расчёте изменений в нём.

21) Корректировка оборотных активов при затратном подходе проводится по следующим активам:

а) денежные средства и НДС, не принятый к вычету,

б) денежные средства, НДС по приобретённым ценностям, дебиторская задолженность,

в) денежные средства, НДС по приобретённым ценностям, дебиторская задолженность (кроме задолженности учредителей),

г) денежные средства, запасы, НДС по приобретённым ценностям, дебиторская задолженность (кроме задолженности учредителей).

22) Упорядоченная ликвидация применяется, если:

а) предприятие должно срочно продать свои активы,

б) предприятие закрывается по желанию собственников и имеется время для получения максимальной прибыли от продажи активов,

в) предприятие ликвидируется принудительно,

г) предприятие не продаёт активы, а уничтожает их.

23) При оценке машин и оборудования используют затратный подход, при котором физический износ рассчитывается методами:

а) остаточной стоимости, укрупнённой оценки технического состояния,

б) остаточной стоимости, срока жизни,

в) остаточной стоимости и метода замещения,

г) срока жизни, укрупнённой оценки технического состояния.

24) При оценке недвижимого имущества применяют методы:

а) сравнительного подхода,

б) затратного подхода,

в) доходного подхода,

г) как а), б), в).

Вопросы 2 группы сложности

1) Коэффициент текущей стоимости денежной единицы обратно пропорционален:

а) будущей стоимости единицы,

б) текущей стоимости единичного аннуитета,

в) взносу на амортизацию денежной единицы,

г) фактору фонда возмещения.

2) Фактор фонда возмещения обратно пропорционален:

а) будущей стоимости денежной единицы,

б) текущей стоимости единичного аннуитета

в) накоплению денежной единицы за период,

г) коэффициенту текущей стоимости денежной единицы.

3) Взнос на амортизацию денежной единицы - это:

а) текущая стоимость ожидаемых равных платежей,

б) величина полного погашения первоначальной суммы и процентов,

в) коэффициент частичных платежей, т.е. обязательный периодический платёж для погашения кредита

г) денежная сумма, которую необходимо депонировать в конце каждого периода.

4) Ставка капитализации рассчитывается как отношение:

а) ожидаемого дохода за один год к стоимости имущества,

б) стоимости имущества к величине ожидаемого дохода за один год,

в) ставки дисконтирования к темпу роста капитализируемого капитала,

г) темпа роста капитализируемого капитала к ставке дисконтирования.

5) Для денежного потока для собственного капитала применяется ставка дисконтирования, равная:

а) требуемой собственником ставке доходности вложенного капитала,

б) безрисковой доходности минус премия за риск,

в) безрисковой доходности,

г) безрисковой доходности плюс среднерыночная норма доходности.

6) Общая стоимость капитала по модели средневзвешенной определяется как:

а) сумма произведений посленалоговой цены каждого источника на его удельный вес в общей сумме.

б) сумма произведений денежного выражения каждого источника на его удельный вес,

в) соотношение прибыли к средневзвешенной цене капитала

г) соотношение прибыли к выручке.

7) Модель Гордона определяет:

а) стоимость бизнеса капитализацией дохода первого постпрогнозного года

б) стоимость бизнеса в прогнозном году с учётом прироста стоимости активов,

в) стоимость бизнеса в отчётном году с учётом риска,

г) стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде с учётом риска инфляции.

8) Поэлементный (косвенный) метод прогнозирования доходов основан на:

а) расчёте величины денежного потока за последние 3-5 лет с их дальнейшей экстраполяцией,

б) прогнозировании каждой составляющей денежного потока с учётом планов производства, инвестирования, выявления тенденций макроэкономики,

в) прогнозировании денежных потоков методом экспоненциального сглаживания,

г) прогнозировании денежных потоков на основе тенденций макроэкономиче-

ского развития.

9) Корректировка просроченной дебиторской задолженности производится с использованием:

а) ставки дисконтирования,

б) коэффициента текущей стоимости единицы,

в) коэффициента инфляции,

г) коэффициента детерминации.

10) оценка методом ликвидационной стоимости проводится в случаях:

а) прибыль невелика по сравнению со стоимостью активов,

б) принято решение о ликвидации предприятия,

в) собственник предполагает привлекать инвестиционные средства,

г) как а) и б).

11) Если предприятие находится в стадии банкротства, то используют следующие методы его оценки:

а) метод ликвидационной стоимости,

б) метод чистых активов, метод дисконтирования денежных потоков,

в) метод ликвидационной стоимости, метод рынка капитала

г) метод капитализации, метод ликвидационной стоимости.

12) В случае ускоренной ликвидации ликвидационная стоимость активов рассчитывается с учётом:

а) коэффициента дисконтирования,

б) коэффициента корректировки на вынужденность продажи,

в) коэффициента инфляции,

г) коэффициента ускорения реализации имущества.

13) Корректировка пассивной части баланса при использовании метода ликвидационной стоимости осуществляется по:

а) расчётам по привилегированным акциям, налоговым платежам,

б) капиталам и резервам,

в) собственным средствам,

г) добавочному капиталу.

14) Метод укрупнённой оценки машин и оборудования основан на расчёте:

а) соотношения фактического срока эксплуатации к нормативному сроку,

б) нормативного срока эксплуатации к фактическому,

в) коэффициента физического износа,

г) коэффициента, учитывающего физический и моральный износ.

15) Величина накопленного износа методом разбивки рассчитывается с учётом

а) функционального и физического износа,

б) функционального, физического и внешнего износа,

в) внешнего и физического износа,

г) только функционального износа.

Вопросы 3 группы сложности

1) В ноябре 2007 г. приобретено оборудование на сумму 169000 руб. Курс доллара составлял 24,5 руб./долл. На дату оценки на 01.01.2015 г. курс доллара 68,3 руб. за долл. Произвести корректировку стоимости оборудования.

а) 60622,3

б) 247437,8

в) 471130

г) 425645,1

2) Определить себестоимость реализованной продукции, если за анализируемый период было израсходовано 200 кг запасов, если предприятие использует метод учёта запасов по средней себестоимости:

Дата приобретения	Характеристика запасов		
	Масса, кг	Цена приобретения, руб./кг	Стоимость запасов, тыс.руб.
1 марта	100	10	1000
10 марта	50	15	750
20 марта	100	25	2500
ИТОГО	250	10-25	4250

а) 3000
б) 3400
в) 2720
г) 850

3) Предприятие предполагает инвестировать часть прибыли в компанию, находящуюся в Италии. Трансформация финансовой отчётности производится с целью:

а) корректировки отдельный статей баланса,
б) корректировки только актива баланса,
в) корректировки только третьего раздела пассива баланса
г) корректировки счетов для приведения баланса к единым стандартам бухгалтерского учёта.

4) Определить будущую стоимость 1 млн.руб. при ставке сложного процента 30 %, если период накопления составляет 5 лет:

а) 3720930 руб.
б) 1300000 руб.
в) 1690000 руб.
г) 6500000 руб.

5) Остаток на депозите приносит ежегодно 20 % дохода. Какую сумму необходимо вкладывать ежегодно, чтобы через три года получить 3640 тыс.руб.?

а) 1011 тыс.руб
б)1000 тыс.руб.
в) 1213 тыс.руб.
г)1516 тыс.руб.

6) Ставка капитализации рассчитывается как:

а) отношение чистой прибыли предприятия к затратам на производство и реализацию продукции,
б) разность между ставкой дисконтирования и темпом роста капитализируемого показателя,
в) сумма ставки дисконтирования и темпа роста капитализируемого показателя,
г) отношение суммы ставки дисконтирования к темпу роста капитализируемого показателя,

7) Метод дисконтирования применяют в случаях:

а) предприятие достаточно новое и быстро развивается,
б) предприятие не реализует инвестиционный проект, который повлиял бы на динамику денежных потоков,
в) предприятие подлежит ликвидации,
г) предприятие выставлено на торги за долги

8) Чистая прибыль предприятия 1008,3 тыс.руб., амортизационные отчисле-

ния1340,6 тыс.руб., излишек собственного оборотного капитала 123,0 тыс.руб., инвестиции в активы предприятия 179 тыс.руб.,уменьшение долгосрочной задолженности 250,3 тыс.руб. Рассчитать денежный поток для собсбвенного капитала

а) 1546,3 тыс.руб.,

б) 1796,6 тыс.руб.,

в) 1975,6 тыс.руб.

г)2655,2 тыс.руб.

9) Сумма просроченной задолженности предприятия 47973 тыс.руб. Путём эффективной политики в отношении должников предприятие планирует получить всю сумму в течение полугода. Годовая ставка дисконтирования составляет 42 % (в том числе годовая норма инфляции –12 %, риск, связанный с невозвратом просроченного долга – 30 %). Рассчитать текущую стоимость просроченной дебиторской задолженности.

а) 45343

б) 42082

в) 40313

г) 33784

10) Срок экономической жизни здания 70 лет, эффективный возраст – 15 лет. Определить износ строения.

а) 21,43 %,

б) 6,7 %,

в) 8,1 %,

г) 16,9 %.

Регламент проведения и оценивание лабораторных работ

В целях закрепления практического материала и углубления теоретических знаний по разделам дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» предполагается выполнение лабораторных работ, что позволяет углубить процесс познания, раскрыть понимание прикладной значимости осваиваемой дисциплины.

Регламент проведения мероприятия

№	Вид работы	Продолжительность
1.	Предел длительности лабораторной работы	170 мин.
2.	Защита отчета	10 мин.
	Итого (в расчете на одну лабораторную работу)	180 мин.

Критерии оценки лабораторных работ

Оценка	Критерии оценивания
5 баллов	Задание выполнено полностью, в представленном отчете обоснованно получено правильное выполненное задание.
4 балла	Задание выполнено полностью, но нет достаточного обоснования или при верном решении допущена незначительная ошибка, не влияющая на правильную последовательность рассуждений.
3 балла	Задания выполнены частично.
2 балла	Задание не выполнено.

Регламент проведения и оценивание практических работ

В целях закрепления практического материала и углубления теоретических знаний по разделам дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» предполагается выполнение практических работ, что позволяет углубить процесс познания, раскрыть понимание прикладной значимости осваиваемой дисциплины.

Регламент проведения мероприятия

№	Вид работы	Продолжительность
1.	Предел длительности практической работы	80 мин.
2.	Защита отчета	10 мин.
	Итого (в расчете на одну практическую работу)	90 мин.

Критерии оценки практических работ

Оценка	Критерии оценивания
5 баллов	Задание выполнено полностью, в представленном отчете обоснованно получено правильное выполненное задание.
4 балла	Задание выполнено полностью, но нет достаточного обоснования или при верном решении допущена незначительная ошибка, не влияющая на правильную последовательность рассуждений.
2 балла	Задания выполнены частично.
0 баллов	Задание не выполнено.

Общее распределение баллов текущего контроля по видам учебных работ для студентов (в соответствии с Положением)

Рейтинг-контроль 1	Тест 15 вопросов. Контрольная работа 5 задач	15
Рейтинг-контроль 2	Тест 15 вопросов. Контрольная работа 5 задач	15
Рейтинг-контроль 3	Тест 15 вопросов. Лабораторная работа 4 задания (защита)	15
Посещение занятий студентом	Выполнение заданий	5
Дополнительные баллы (бонусы)	за оригинальность мышления	5
Выполнение семестрового плана самостоятельной работы	Выполнение заданий по СРС	15

Показатели, критерии и шкала оценивания компетенций промежуточной аттестации знаний по учебной дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»

Методические материалы для проведения промежуточной аттестации приведены в https://www.mivlgu.ru/iop/course/view.php?id=2110

Экзаменационный билет содержит два теоретических вопроса и одно практическое задание.

Студент глубоко и прочно освоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, чётки и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причём не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приёмами выполнения практических задач, подтверждает полное освоение компетенций, предусмотренных программой экзамена. Ответ оценивается в 30-40 баллов – «отлично».

Студент показывает твёрдое знание материала, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретически положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приёмами их выполнения, допуская некоторые неточности; демонстрирует хороший уровень освоения материала, информационной и коммуникативной культуры, и в целом подтверждает освоение компетенций, предусмотренных программой экзамена. Ответ оценивается в 20-29 баллов – «хорошо».

Студент показывает знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, что в целом, не препятствует усвоению последующего программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических задач, подтверждает освоение компетенций, предусмотренных программой экзамена на минимально допустимом уровне. Ответ оценивается в 10-19 баллов – «удовлетворительно».

Студент не знает значительной части программного материала (менее 50 % правильно выполненных заданий от общего объёма работы), допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические задания, не подтверждает освоения компетенций, предусмотренных программой экзамена. Ответ оценивается менее, чем в 10 баллов – «неудовлетворительно».

Максимальное количество баллов, которое студент может получить на экзамене, в соответствии с Положением составляет 40 баллов.

Оценка в баллах	**Критерии оценивания компетенций**
30-40 баллов	Студент глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач, подтверждает полное освоение компетенций, предусмотренных программой экзамена.
20-29 баллов	Студент твердо 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 задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения, допуская некоторые неточности; демонстрирует хороший уровень освоения материала, информационной и коммуникативной культуры и в целом подтверждает освоение компетенций, предусмотренных программой экзамена.
10-19 баллов	Студент показывает знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, в целом, не препятствует усвоению последующего программного материала, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ, подтверждает освоение компетенций, предусмотренных программой экзамена на минимально допустимом уровне.
Менее 10 баллов	Студент не знает значительной части программного материала (менее 50% правильно выполненных заданий от общего объема работы), допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы, не подтверждает освоение компетенций, предусмотренных программой экзамена.

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ «Оценка стоимости бизнеса»

Вопросы к экзамену

1. Понятие бизнеса, его субъекты и объекты. Цели и задачи оценки стоимости бизнесе.
2. Правовые основы и стандарты оценки. Требования, предъявляемые к оценке и оценщику.
3. Механизмы купли-продажи бизнеса.
4. Информационная база для оценки. Факторы, учитываемые при оценке бизнеса.
5. Виды стоимости предприятия. Основные принципы оценки стоимости предприятия.
6. Учёт риска при оценке стоимости предприятия.
7. Процесс оценки и его этапы.
8. Подходы и методы оценки стоимости предприятия
9. Корректировка финансовой отчётности в целях оценки бизнеса.
10. Анализ финансовых отчётов и коэффициентов. Влияние результатов финансового анализа на оценку стоимости бизнеса.
11. Учёт стоимости денег во времени. Метод капитализации дохода.
12. Метод дисконтирования денежных потоков. Определение ставок дисконтирования.
13. Прогнозирование доходов при оценке бизнеса.
14. Метод чистых активов.
15. Корректировка активов баланса предприятия
16. Области применения метода ликвидационной стоимости. Виды ликвидации: упорядоченная, принудительная прекращение существования активов предприятия.
17. Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия.
18. Расчёт текущей стоимости активов.
19. Корректировка пассивов баланса.
20. Затраты, связанные с ликвидацией активов.
21. Особенности сравнительного подхода к оценке бизнеса.
22. Методы рынка капитала и сделок. Сходство и различие методов рынка капитала и сделок.
23. Подбор предприятий-аналогов.
24. Применение оценочных мультипликаторов.
25. Метод отраслевых соотношений
26. Оценка машин и оборудования.
27. Оценка недвижимого имущества.
28. Сравнительный подход при оценке недвижимости. Затратный подход к оценке недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости.
29. Оценка оборотных активов.
30. Особенности оценки земельных участков.
31. Оценка нематериальных активов.
32. Оценка кадрового потенциала как составляющей стоимости бизнеса.
33. Определение рыночной стоимости облигаций. Расчёт рыночной стоимости акций.
34. Учёт уровня контроля над предприятием в оценке стоимости пакета акций.
35. Расчёт премий и скидок с учётом степени контроля и ликвидности пакета акций.
36. Оценка пакета акций с учётом премий и скидок.
37. Определение рыночной стоимости облигаций и акций.
38. Бухгалтерская отчётность как информационная база финансового анализа.
39. Анализ структуры активов и пассивов. Анализ ликвидности баланса.
40. Анализ платёжеспособности предприятия.

41. Анализ вероятности банкротства. Анализ финансовой устойчивости.
42. Анализ финансовых результатов. Анализ деловой активности.
43. Учёт инфляции в финансовом анализе.
44. Особенности оценки стоимости предприятия как действующего.
45. Особенности оценки стоимости предприятия в целях инвестирования.
46. Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятия.
47. Особенности оценки стоимости предприятия в целях реструктуризации.
48. Оценка стоимости контрольного и неконтрольного пакета акций
49. Требования к содержанию отчёта об оценке. Основные разделы отчёта.
50. Согласование данных в итоговую оценку стоимости.
51. Концепции управления стоимостью предприятия.
52. Оценка основных фондов и налоговое планирование.

Задачи к экзаменационным билетам

Задача 1. Рассчитать ковариацию по активам А и Б. Сделать выводы.

Вероятность	Доходность по активу А, %	Доходность по активу Б, %
0,2	11	-3
0,2	9	15
0,2	25	2
0,2	7	20
0,2	2	6

Задача 2. Пусть 60 % денежных средств предприятия инвестированы в акции компании А, а 40 % в акции компании Б. Ожидается, что в будущем году акции компании А обеспечат владельцам доходность 15 %, а Б – 21 %. Рассчитать ожидаемую доходность портфеля.

Задача 3. При вложении денежных средств в мероприятие *А* из 150 случаев прибыль в сумме 20,0 тыс. руб. была получена в 75 случаях, прибыль 25,0 тыс. руб. — в 60 случаях и прибыль 30,0 тыс. руб. — в 15 случаях . Рассчитать риск вложения средств в активы А и Б. Сделать выводы.

Задача 4. В банк положили 100 тыс. руб. под 10% годовых. Рассчитать сумму депозита (суммы на банковском счете) по простому и сложному процентам, если период накопления составляет четыре года. Сделать выводы.

Расчет суммы депозита по простому и сложному процентам

Показатель по вкладу	Сложный процент, тыс. руб.	Простой процент, тыс. руб.
Депозит	100	100
Начисления на конец первого года		
Депозит на начало второго года Начисления на конец года		
Депозит на начало третьего года Начислено на конец года		
Депозит на начало четвертого года Начисления на конец года		
Депозит на конец четвертого года		

Задача 5. Какую сумму необходимо вкладывать ежегодно под 25 % годовых (проценты начисляются в конце года на остаток суммы на счёте), чтобы получить к концу четвёртого года?

Задача 6. Какую сумму необходимо вкладывать ежегодно под 30 % годовых (проценты начисляются в конце года на остаток суммы на счёте), чтобы получить к концу пятого года?

Задача 7. Какую сумму необходимо вкладывать ежегодно под 18 % годовых (проценты начисляются в конце года на остаток суммы на счёте), чтобы получить к концу седьмого года?

Задача 8. Для прогноза потребности в собственном оборотном капитале оценщик использовал соотношение требуемого собственного оборотного капитала и выручки. Этот показатель для оцениваемого предприятия составляет в среднем 20%. Оценщик предполагает, что такие условия, требующие значительной величины собственного оборотного капитала, сохранятся на весь прогнозируемый период. Рассчитать изменения СОК на ближайшие три года, если ожидается, что выручка за первый прогнозный год останется на прежнем уровне, в последующие 2 г. ожидается ежегодный рост выручки на 5%.

Таблица - Расчет изменения требуемого СОК

Показатель	Год 1	Год 2	Год 3
Выручка от реализации, тыс. руб.	12 308,00		
Требуемый СОК (20% от выручки, тыс. руб.)			
Изменение СОК; тыс. руб.	0		

Задача 9. Рассчитать фактическую величину и динамику СОК.

Таблица - Расчет величины и динамики фактического СОК

Показатель	На начало года	На конец года	Изменение за год
1.Собственный капитал: капитал и резервы, тыс. руб.	2 634 867	2 788 674	
2.Долгосрочные обязательства, тыс. руб.	250	200	
3.Итого собственный и долгосрочный заемный капитал (стр. 1 + стр. 2), тыс. руб.			
4.Внеоборотные активы, тыс. руб.	747 1 86	775 844	
5.Величина собственного оборотного капитала (стр. 3 - стр. 4), тыс. руб.			

Задача 10**.** Рассчитать денежный поток для собственного капитала согласно данным таблицы.

Таблица - Расчет денежного потока для собственного капитала

Показатель	Значение за год, руб.
1. Выручка от реализации	12923400,00
2. Себестоимость продукции	8 169770,00
3. Коммерческие и управленческие расходы	3 490 802,00

Показатель	Значение за год, руб.
4. Прочие расходы	2514,00
5. Прибыль до налогообложения	
б. Прибыль после налогообложения (чистая прибыль), налог 20 %	
7. Амортизационные отчисления (плюс)	1 340 620,00
8. Прирост собственного оборотного капитала (минус)	123080,00
9. Капитальные вложения (минус)	1 79 000,00
10. Уменьшение долгосрочной задолженности (минус)	250 340,00
Итого денежный поток для собственного капитала *(CP)*	

Задача 11. Известны следующие данные бухгалтерского баланса и отчёта о прибылях и убытках (таблица).

Таблица – Показатели для расчёта потребности в оборотном капитале

Показатель	Значение
Выручка, тыс. руб.	23721
Дебиторская задолженность, тыс. руб.: - на начало года - на конец года	 1292 2633
Себестоимость, тыс. руб.	20993
Объём закупок материальных оборотных средств, тыс. руб.	127625
Материальные запасы, тыс. руб.: на начало года на конец года	 3515 3348
Кредиторская задолженность, тыс. руб.: на начало года на конец года	 4893 5718
Период оборота дебиторской задолженности, дней	
Период оборота материальных запасов, дней	
Период оборота кредиторской задолженности, дней	
Требуемый собственный оборотный капитал, тыс. руб.	
Фактический оборотный капитал, тыс. руб.	18612
Корректировка стоимости предприятия, (+,-) тыс. руб.	

Задача 12. Ожидаемый денежный поток предприятия за первый год постпрогнозного периода составляет 1930 тыс. руб. Ставка дисконтирования - 26 %. Предполагается, что к концу прогнозного года темп роста дохода стабилизируется и составит 2,3 %. Рассчитать стоимость предприятия на конец прогнозного года по модели Гордона.

Задача 13. Определить стоимость предприятия по следующим данным.

Период прогнозирования – 3 года. Денежный поток по годам прогноза составил:

1-й год – 1100 тыс.руб.

2-й год – 1442 тыс.руб.

3-й год – 1475 тыс.руб.

Постпрогнозный год – 150 тыс.руб.

Ставка дисконтирования – 24 %. Предполагается, что к концу прогнозного периода темп роста дохода стабилизируется и составит 2 % в год.

Задача 14. Известны следующие данные бухгалтерского баланса и отчёта о прибылях и убытках (табл.2).

Таблица 2 – Показатели для расчёта потребности в оборотном капитале

Показатель	Значение
Выручка, тыс. руб.	23721
Дебиторская задолженность, тыс. руб.: - на начало года - на конец года	 1292 2633
Себестоимость, тыс. руб.	20993
Объём закупок материальных оборотных средств, тыс. руб.	127625
Материальные запасы, тыс. руб.: на начало года на конец года	 3515 3348
Кредиторская задолженность, тыс. руб.: на начало года на конец года	 4893 5718
Период оборота дебиторской задолженности, дней	
Период оборота материальных запасов, дней	
Период оборота кредиторской задолженности, дней	
Требуемый собственный оборотный капитал, тыс. руб.	
Фактический оборотный капитал, тыс.руб.	18612
Корректировка стоимости предприятия, (+,-) тыс.руб.	

Задача 15. Рассчитать ликвидационную стоимость фабрики на основе данных, подготовленных оценщиком в процессе анализа условий реализации активов. Норма дисконта принята 40% (таблица).

Ликвидационная стоимость зданий = $4200 \times 0{,}95 \times (1 + 0{,}4)^{-6/12}$ =3372.

Аналогично получены результаты по другим элементам активов.

Таблица - Расчет ликвидационной стоимости

Элементы актива	Экономическая стоимость, млн руб.	Условия реализации			
		цена, млн руб.	срок, месяцы	комиссионные, %	ликвидационная стоимость, млн руб.
Нематериальные активы	180	-	-	-	-
Гудвилл	2433	-	-	-	_
Здания	4200	4200	6	5	
Оборудование	3720	2100	3	7	
Долгосрочные вложения	1270	1270	1	2	
Прочее	510	340	2	10	
Запасы ТМЦ	1260	1200	2	5	
Незавершенное производство	600	400	4	5	
Дебиторская задолженность	1890	1100	1	3	

Элементы актива	Экономическая стоимость, млн руб.	Условия реализации			
		цена, млн руб.	срок, месяцы	комиссионные, %	ликвидационная стоимость, млн руб.
Краткосрочные финансовые вложения	70	70	1	2	
Денежные средства	130	130	-	-	
Прочие оборотные активы	390	210	2	10	
Итого					

Сделать выводы

Задача 16. Построить экономический баланс и рассчитать рыночную стоимость предприятия методом стоимость чистых активов (таблица).

Таблица - Построение экономического баланса, тыс. руб.

Баланс	Отчет на 31.12.2015 г.	Скорректированный баланс	Экономический баланс
Актив			
1 . Внеоборотные активы, всего			
в том числе:			
нематериальные активы	3000		
гудвилл	-	-	
основные средства	25000		
Незавершённое строительство	2500		
Доходные вложения в материальные ценности	-		
долгосрочные финансовые вложения	7500		
прочее	-	-	
2. Оборотные активы, всего			
в том числе: запасы и затраты	14400		
дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 1 2 месяцев	1200		
дебиторская задолженность со сроком платежей менее 12 месяцев	5400		
краткосрочные финансовые вложения	3600		
денежные средства	2400		
прочие оборотные активы	-		
3. Убытки	-		
Баланс			
Пассив			
4. Капитал и резервы, всего			
в том числе: уставный капитал	10000		
добавочный капитал	16575		
резервный капитал	1825		
нераспределённая прибыль отчётного года	13200		
5. Долгосрочные пассивы	6000		

Баланс	Отчет на 31.12.2015 г.	Скорректированный баланс	Экономический баланс
6. Краткосрочные пассивы			
заемные средства	8400		
кредиторская задолженность	9000		
доходы будущих периодов	-		
Баланс			

Произвести корректировки:

• по нематериальным активам - незаконное списание на активы части затрат на совершенствование технологии, произведенную работниками предприятия в размере 250 тыс. руб.;

• по дебиторской задолженности со сроком погашения свыше 12 мес. - незаконное списание части дебиторской задолженности – 270 тыс. руб. ;

• по добавочному капиталу занижена оценка оборудования на сумму 380 тыс. руб.;

• по краткосрочным пассивам - списана часть кредиторской задолженности в связи с истечением срока исковой давности – 360 тыс. руб.

Анализируя элементы пассива и актива баланса с целью составления экономического баланса, оценщик обосновал следующие положения:

• 20% дебиторской задолженности со сроком платежа свыше 12 месяцев не будет получено;

• 20% запасов ТМЦ устарело и может быть продано лишь за 30% от своей стоимости (соответствующий элемент актива снизится на

• рыночная стоимость нематериальных активов выше на 12 %;

• здания предприятия по рыночной стоимости стоят на 7% больше балансовой стоимости (их доля в основных средствах 45 %); оборудование на 12% меньше (его доля составляет 55 %);

• финансовые активы (долгосрочные) имеют рыночную стоимость на 7 % выше их учётной стоимости;

• краткосрочные финансовые вложения по рыночной стоимости выше на 210 тыс. руб.;

• долгосрочная задолженность (6000 млн руб.) должна быть погашена в виде разового платежа 1.07.2016 г.; проценты, начисленные на основной долг, составят 60 % от суммы; общая задолженность приводится к 1.01.2015 г. по норме дисконта 37% (эффективная ставка).

• гудвилл рассчитывается котловым методом. Средняя ставка капитализации по предприятиям этого профиля 10%.

Ставка определена как отношение чистой прибыли к рыночной стоимости акций. Общая прибыль отражена в разд.4 пассива.

Согласно расчётам экономический баланс не «сошелся». Это естественное явление, так как добавление гудвилла в активы требует коррекции капитала и резервов (IV раздел пассива).

Рассчитать стоимость предприятия.

Задача 17. Имеются данные о предприятиях-аналогах (средние)

Рыночная стоимость акции 8920 руб.

Количество акций в обращении - 11316 шт.

Чистый доход (прибыль)предприятия - 5974625 руб.

Подоходные налоги - 2393807 руб.

Износ и амортизация основных фондов	1084611руб.
Долгосрочная задолженность	61125 руб.
Расходы на выплату процентов	24507
Собственный капитал	34037641
Чистая выручка от реализации	19909797

Рассчитать стоимость предприятия.

Задача 18. Рассчитайте рыночную стоимость фирмы методом сделок.
Исходные данные:
а) объем продаж — 15 800 млн руб.;
б) расходы операционные — 8100 млн руб.;
в) управленческие расходы — 2300 млн руб.;
г) амортизация — 400 млн руб.;
д) проценты по долгосрочным кредитам — 50 млн руб.;
е) налог на прибыль — 35%;
ж) балансовая стоимость капитала — 17 млн руб.;
з) неиспользуемые активы — 430 млн руб.;
и) недостаток оборотного капитала — 890 млн руб.
Мультипликаторы, установленные для фирмы: *P/E* = 7,3; *P/CF* = = 5,9; *P/EB1T*= 6,0; *P/BV* = 1,7.

Задача 20. Рассчитайте соотношение цена/прибыль и ожидаемую ставку дохода для компании «Анкор» с использованием данных о прогнозируемой на 2014 г. прибыли, если:
а) ставка дисконта — 20%;
б) прибыль за 2013 г. - $38 тыс.;
в) прибыль за 2014 г. — $40 тыс.

Задача 21. Требуется определить стоимость складского помещения, расположенного в районе «А», если похожий склад, расположенный в районе «В» с худшими подъездными путями, продан за 1500 тыс. руб.
Корректировка стоимости за счет подъездных путей, по мнению оценщика, составляет 5%. Анализ рынка показал, что складские помещения в районе «А» дешевле, чем в районе «В», на 10%.
Корректировочный коэффициент на менее престижное положение объекта оценки составит 0,90. Корректировка на качество подъездных путей — 1,05 (у объекта оценки подъездные пути лучше, за счет чего его стоимость выше, чем у аналога, на 5%).

Задача 22**.** Объект недвижимости приносит постоянный по величине ЧОД в размере 115 тыс. у. е. Стоимость участка земли, входящего в состав объекта, составляет 200 тыс. у. е. Продолжительность экономической жизни здания составляет 30 лет. Используя 17%-ную ставку дисконтирования и 15%-ный коэффициент капитализации для земельного участка, определите общую стоимость объекта.

Задача 23. Стоимость здания — $500 тыс., коэффициент капитализации для здания — 16%, коэффициент капитализации для земли — 11%, чистый операционный доход — $200 тыс. Определить стоимость участка земли.

Задача 24. Срок службы летнего кафе — 10 лет, его стоимость строительства — 500 тыс., у. е., доходность таких объектов составляет — 17%, а получаемый чистый опера-

ционный доход — 167 328 у. е. Определить стоимость земельного участка, используя метод остатка (возврат капитала производится равными выплатами).

Задача 25. Предприятие приобретает оборудование по лизингу стоимостью 2 млн руб. Срок лизинга — 10 лет. Годовая процентная ставка (с учетом комиссионных) — 20%. Выплата платежей по лизингу производится равными суммами два раза в год. Рассчитать сумму платежа по лизингу.

Задача 26. Определить восстановительную стоимость специального шкафа для хранения деталей в обеспыленной среде. Шкаф изготовлен по индивидуальному заказу и на рынке оборудования аналогов не имеет. Спрос на данный шкаф (поскольку он имеет узкое назначение) отсутствует. Габаритные размеры шкафа 600 х 600 х 180 мм.

В качестве однородного объекта выбран медицинский шкаф, размеры которого 500 х 400 х 2000 мм. Цена медицинского шкафа 5 тыс. руб. Коэффициент рентабельности для данной пользующейся спросом продукции 0,25.

Задача 27. Вы оцениваете производственную линию по выпуску стеклянных игрушек производительностью 1 тыс. ед. в день. Ей 4 года, она в прекрасном состоянии и соответствует современным стандартам. Однако за последние 2 года значительно возросла конкуренция со стороны зарубежных производителей. В результате этого владелец завода использует оборудование лишь на 80%. Стоимость воспроизводства данной линии составляет $1 млн. Физический износ приблизительно равен 15%. Чему равна обоснованная рыночная стоимость установленного оборудования (в пользовании), если фактор масштаба определен в размере 0,7?

Задача 28. Нужно определить стоимость складского помещения, расположенного в районе «А», если похожий склад, расположенный в районе «В» с худшими подъездными путями, продан за 1500 тыс. руб.
Корректировка стоимости за счет подъездных путей, по мнению оценщика, составляет 5%. Анализ рынка показал, что складские помещения в районе «А» дешевле, чем в районе «В», на 10%.
Корректировочный коэффициент на менее престижное положение объекта оценки составит 0,90. Корректировка на качество подъездных путей — 1,05 (у объекта оценки подъездные пути лучше, за счет чего его стоимость выше, чем у аналога, на 5%).

Задача 29. Владелец принял решение о продаже застроенного дачного участка. Стоимость воспроизводства дачного дома — 500 тыс. руб., его эффективный возраст — 11 лет, стоимость земельного участка — 60 тыс. руб. Известно также, что недавно за 600 тыс. руб. был продан расположенный в том же районе аналогичный объект, эффективный возраст строения — 10 лет, стоимость нового строительства — 650 тыс. руб. В результате проведения отдельной оценки земельного участка проданного объекта установлено, что его стоимость составляет 50 тыс. руб. Определить стоимость участка.

Задача 30. Требуется определить стоимость земельного участка, расположенного в районе А, если земельные участки в районе А дешевле, чем в районе С, на 10% и дороже, чем в районе Д, на 15%.

Данные о недавних продажах аналогичных участков.

№ продажи	Цена продажи, тыс. руб.	Характеристика относительно объекта оценки		Район
		Доступность коммунальных услуг	Форма	
1	120	Хуже на 20%	Аналогичная	А
2	100	Аналогичная	Хуже на 30%	Д
3	170	Аналогичная	Аналогичная	С

Задача 31. Определить стоимость земельного участка методом техники остатка, заполнив пустые ячейки в таблице:

1	Площадь здания, $м^2$	816,7
2	Площадь участка (застроенная), $м^2$	432,0
3	Площадь, сдаваемая в аренду, м	816,7
4	Арендная ставка за 1 $м^2$ площади, руб./год	1433
5	Коэффициент недоиспользования	8%
6	Коэффициент неуплаты	2%
7	Коэффициент капитализации для здания	17,65
8	Коэффициент капитализации для земли	12,0
9	Стоимость строительства, руб.	4633977
10	Потенциальный валовой доход (стр.3 х стр.4)	
11	Потери от недоиспользования (стр.10хстр.5)	
12	Потери от неуплаты (10х6)	
13	Действительный валовой доход (стр.10-стр.11-стр.12)	
	Операционные расходы:	
14	налог на землю определить по ставке (7,61 5 руб./$м^2$ в год)	
15	налог на имущество, руб.	9000
16	расходы на управление — 6% от ДВД	
17	эксплуатация и ремонт — 5% от ДВД	
18	прочие расходы — 3% от ДВД	
19	Итого операционные расходы	
20	Чистый операционный доход (стр.13 – стр.19)	
21	ЧОД, относящийся к зданию (стр.9 х стр.7)	
22	ЧОД, относящийся к земле (стр.20 –стр. 2 1)	
23	Расчетная стоимость земли (стр.22×100/стр.8	

ДВД – действительный валовой доход
ЧОД – чистый операционный доход

Задача 32. Оценить участок земли методом выделения, если:
а) в ближайшем окружении участка отсутствуют продажи свободных участков, а его аналог с постройками был продан за 240 тыс. руб.;
б) имеются следующие данные о продаже трех типичных застроенных участков в данном районе:

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями, тыс. руб.	Стоимость улучшений, тыс. руб.[1]
1	220	158
2	220	140
3	190	150

[1] Стоимость улучшений подсчитана с учетом износа и прибыли предпринимателя.

Задача 33. Оценить стоимость объекта, который после его приобретения будет сдаваться в аренду. Анализ показал, что за последнее время было продано пять примерно аналогичных объектов, информация о которых представлена в таблице.

Объекты для сравнений	Чистый операционный доход (NOI), тыс. руб.	Цена продажи (PV), тыс. руб.
1	2	3
№1	435000	2900000
№2	560000	3500000
№3	784000	5600000
№4	1020000	6000000
№5	1125000	750000
Оцениваемый объект	680000	

$$PV = \frac{NOI}{R} \rightarrow R = \frac{NOI}{PV};\ \overline{R} = \frac{\sum R}{n} \rightarrow PV = \frac{NOI}{\overline{R}}$$

R – ставка капитализации

Задача 34. Требуется определить стоимость земельного участка, наилучшим и наиболее эффективным способом использования которого, по мнению оценщика, является строительство складского помещения.

С учетом площади под застройку и укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий оценщик определил, что затраты на строительство типового складского помещения составят 1,1 млн руб. Прогнозируемый чистый операционный доход от объекта ($I_{общ}$) составляет 310 тыс. руб в год. Анализ рыночных данных показал, что ставка капитализации для зданий такого типа составляет 25%, для земли— 18%.

Задача 35. Объект недвижимости приносит постоянный по величине ЧОД в размере 115 тыс. у. е. Стоимость участка земли, входящего в состав объекта, составляет 200 тыс. у. е. Продолжительность экономической жизни здания составляет 30 лет. Используя 17%-ную ставку дисконтирования и 15%-ный коэффициент капитализации для земельного участка, определите общую стоимость объекта.

Задача 36. Требуется определить стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна $500 тыс., чистый операционный доход по прогнозу оценивается в $120 тыс., коэффициенты капитализации для земли и для здания — 8 и 10%, соответственно.

Задача 37. Стоимость здания — $500 тыс., коэффициент капитализации для здания — 16%, коэффициент капитализации для земли — 11%, чистый операционный доход — $200 тыс. Определить стоимость участка земли.

Задача 38. Уставный капитал акционерного общества в размере 1 млн ден. ед. разделили на 800 обыкновенных акций и 200 привилегированных. Предполагаемый размер прибыли к распределению между акционерами — 200 тыс. ден. ед. Фиксированный дивиденд по привилегированным акциям — 20%. Каков предполагаемый размер дивиденда у владельца обыкновенных акций?

Задача 39. Рассчитать доходность акции ОАО «Т», если ее цена на 15 марта 2015 г. составляет 100 ден. ед., а куплена она 1 декабря 2013 г. за 90 ден. ед.; дивиденд, выплаченный за этот период, составил 20 ден. ед., комиссия при покупке — 5%?
Задача 40. Найти доход на акцию *(EPS),* если чистая прибыль ОАО «Т» составляет 800 тыс. ден. ед. и оно выпустило 10 тыс. акций.

Задача 41. Инвестор продал акцию со скидкой 15% по сравнению с первоначальной ценой продажи. При этом размер дохода на акцию составил 6 %. Какой была бы доходность акции, если бы он продал её по первоначальной цене продажи?

Задача 42. Предприятие выпускает 10%-ные привилегированные акции по цене 60 ден. ед. После затрат на размещение предприятие получает 57 ден.ед. Налог на прибыль 40%. Рассчитайте посленалоговую стоимость капитала, полученного за счет этих акций, допуская, что они вечные. Какова будет посленалоговая стоимость капитала, если акции будут выкупаться через 5 лет за 66 ден.ед.?

Задача 43. Цена облигации на эффективном рынке капитала — 850 тыс. руб., номинальная ценность 1000 тыс. руб., купонная ставка 8%. Рассчитайте доходность инвестора, если он будет владеть этой облигацией 10 лет (до ее погашения).

Задача 44. Определите сегодняшнюю ценность привилегированной акции, если дивиденд по ней составляет 4,5%, а номинальная ценность — 100 тыс. руб. и требуемая доходность — 9%.

Задача 45. По десятилетним облигациям с номинальной ценностью 1 млн руб. купонная ставка (8% годовых) выплачивается и начисляется 1 раз в полугодие. Какая годовая купонная ставка должна выплачиваться при получении дохода 1 раз в год, чтобы цена облигаций не изменилась?

Задача 46. Размер дивиденда, выплачиваемого фирмой «Дельта» в настоящий момент, составляет 125 ден.ед. на одну акцию. Ожидается, что первые три года дивиденд будет увеличиваться на 15% в год, следующие три года — на 7,5%, а в дальнейшем будет поддерживаться постоянный темп роста — 5%. Рассчитайте сегодняшнюю ценность акций для инвестора, требующего 20% на свои инвестиции.

Задача 47. Анализ показал, что дивиденд по акциям фирмы АВС будет снижаться на 20% в год. Текущий дивиденд составляет 355 ден.ед. на акцию. Рассчитайте сегодняшнюю ценность этой акции для инвестора, требуемая доходность которого составляет 14%.

Оценочные средства для промежуточной аттестации по компетенциям

ОК-3: способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности;

Блок 1 (знать): теоретические основы оценки стоимости бизнеса, современные методы оценки

Понятие бизнеса, его субъекты и объекты.
Цели и задачи оценки стоимости бизнесе.
Правовые основы и стандарты оценки.
Требования, предъявляемые к оценке и оценщику.
Информационная база для оценки.
Факторы, учитываемые при оценке бизнеса.
Виды стоимости предприятия.
Основные принципы оценки стоимости предприятия.

Блок 2 (уметь): использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности при решении поставленных задач

Учёт риска при оценке стоимости предприятия.

Блок 3 (владеть): способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

Процесс оценки и его этапы.
Механизмы купли-продажи бизнеса.

Задача 1. Рассчитать ковариацию по активам А и Б. Сделать выводы.

Вероятность	Доходность по активу А, %	Доходность по активу Б, %
0,2	11	-3
0,2	9	15
0,2	25	2
0,2	7	20
0,2	2	6

Задача 2. Пусть 60 % денежных средств предприятия инвестированы в акции компании А, а 40 % в акции компании Б. Ожидается, что в будущем году акции компании А обеспечат владельцам доходность 15 %, а Б – 21 %. Рассчитать ожидаемую доходность портфеля.

Задача 3. При вложении денежных средств в мероприятие *А* из 150 случаев прибыль в сумме 20,0 тыс. руб. была получена в 75 случаях, прибыль 25,0 тыс. руб. — в 60 случаях и прибыль 30,0 тыс. руб. — в 15 случаях . Рассчитать риск вложения средств в активы А и Б. Сделать выводы.

Задача 4. В банк положили 100 тыс. руб. под 10% годовых. Рассчитать сумму депозита (суммы на банковском счете) по простому и сложному процентам, если период накопления составляет четыре года. Сделать выводы.

Расчет суммы депозита по простому и сложному процентам

Показатель по вкладу	Сложный процент, тыс. руб.	Простой процент, тыс. руб.
Депозит	100	100
Начисления на конец первого года		
Депозит на начало второго года Начисления на конец года		
Депозит на начало третьего года Начислено на конец года		
Депозит на начало четвертого года Начисления на конец года		
Депозит на конец четвертого года		

Задача 5. Какую сумму необходимо вкладывать ежегодно под 25 % годовых (проценты начисляются в конце года на остаток суммы на счёте), чтобы получить к концу четвёртого года?

Задача 6. Какую сумму необходимо вкладывать ежегодно под 30 % годовых (проценты начисляются в конце года на остаток суммы на счёте), чтобы получить к концу пятого года?

Задача 7. Какую сумму необходимо вкладывать ежегодно под 18 % годовых (проценты начисляются в конце года на остаток суммы на счёте), чтобы получить к концу седьмого года?

ОПК-3 способностью выбирать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчётов и обосновывать полученные выводы

Блок 1 (знать): теоретические основы и методы обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей

Подходы и методы оценки стоимости предприятия
Метод чистых активов.
Области применения метода ликвидационной стоимости. Виды ликвидации: упорядоченная, принудительная прекращение существования активов предприятия.
Особенности оценки земельных участков.

Блок 2 (уметь): выбирать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей
анализировать результаты расчётов и обосновывать полученные выводы

Корректировка финансовой отчётности в целях оценки бизнеса.
Корректировка активов баланса предприятия
Оценка оборотных активов.
Анализ финансовых отчётов и коэффициентов. Влияние результатов финансового анализа на оценку стоимости бизнеса.

Блок 3 (владеть): способностью выбирать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей

Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия.
Расчёт текущей стоимости активов.
Корректировка пассивов баланса.

Задача 1. Для прогноза потребности в собственном оборотном капитале оценщик использовал соотношение требуемого собственного оборотного капитала и выручки. Этот показатель для оцениваемого предприятия составляет в среднем 20%. Оценщик предполагает, что такие условия, требующие значительной величины собственного оборотного капитала, сохранятся на весь прогнозируемый период. Рассчитать изменения СОК на ближайшие три года, если ожидается, что выручка за первый прогнозный год останется на прежнем уровне, в последующие 2 г. ожидается ежегодный рост выручки на 5%.

Показатель	Год 1	Год 2	Год 3
Выручка от реализации, тыс. руб.	12 308,00		
Ттебуемый СОК (20% от выручки, тыс. руб.)			
Изменение СОК; тыс. руб.	0		

Задача 2. Рассчитать фактическую величину и динамику СОК.

Таблица - Расчет величины и динамики фактического СОК

Показатель	На начало года	На конец года	Изменение за год
1.Собственный капитал: капитал и резервы, тыс. руб.	2 634 867	2 788 674	
2.Долгосрочные обязательства, тыс. руб.	250	200	
3.Итого собственный и долгосрочный заемный капитал (стр. 1 + стр. 2), тыс. руб.			
4.Внеоборотные активы, тыс. руб.	747 1 86	775 844	
5.Величина собственного оборотного капитала (стр. 3 - стр. 4), тыс. руб.			

ПК-2 способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов

Блок 1 (знать): типовые методики и действующую нормативно-правовую базу для расчёта экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов

Правовые основы и стандарты оценки. Требования, предъявляемые к оценке и оценщику.
Затраты, связанные с ликвидацией активов.
Особенности сравнительного подхода к оценке бизнеса.
Бухгалтерская отчётность как информационная база финансового анализа.
Особенности оценки стоимости предприятия как действующего.
Особенности оценки стоимости предприятия в целях инвестирования.

Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятия.
Особенности оценки стоимости предприятия в целях реструктуризации.

Блок 2 (уметь): собирать, обрабатывать и анализировать информацию о факторах внешней и внутренней среды и применять её при оценке стоимости бизнеса, разработке стратегии для бизнес-организаций, органов государственного и муниципального управления

Оценка машин и оборудования.
Оценка недвижимого имущества.
Определение рыночной стоимости облигаций. Расчёт рыночной стоимости акций.
Анализ структуры активов и пассивов. Анализ ликвидности баланса.
Анализ платёжеспособности предприятия.
Анализ вероятности банкротства. Анализ финансовой устойчивости.
Анализ финансовых результатов. Анализ деловой активности.
Учёт инфляции в финансовом анализе.

Задача 1**.** Рассчитать денежный поток для собственного капитала согласно данным таблицы.

Таблица - Расчет денежного потока для собственного капитала

Показатель	Значение за год, руб.
1. Выручка от реализации	12923400,00
2. Себестоимость продукции	8 169770,00
3. Коммерческие и управленческие расходы	3 490 802,00
4. Прочие расходы	2514,00
5. Прибыль до налогообложения	
б. Прибыль после налогообложения (чистая прибыль), налог 20 %	
7. Амортизационные отчисления (плюс)	1 340 620,00
8. Прирост собственного оборотного капитала (минус)	123080,00
9. Капитальные вложения (минус)	1 79 000,00
10. Уменьшение долгосрочной задолженности (минус)	250 340,00
Итого денежный поток для собственного капитала *(СР)*	

Задача 2. Известны следующие данные бухгалтерского баланса и отчёта о прибылях и убытках (таблица).

Таблица – Показатели для расчёта потребности в оборотном капитале

Показатель	Значение
Выручка, тыс.руб.	23721
Дебиторская задолженность, тыс.руб.: - на начало года - на конец года	 1292 2633
Себестоимость, тыс. руб.	20993
Объём закупок материальных оборотных средств, тыс.руб.	127625
Материальные запасы, тыс. руб.: на начало года	3515 3348

Показатель	Значение
на конец года	
Кредиторская задолженность, тыс. руб.: на начало года на конец года	 4893 5718
Период оборота дебиторской задолженности, дней	
Период оборота материальных запасов, дней	
Период оборота кредиторской задолженности, дней	
Требуемый собственный оборотный капитал, тыс. руб.	
Фактический оборотный капитал, тыс.руб.	18612
Корректировка стоимости предприятия, (+,-) тыс.руб.	

Задача 3. Ожидаемый денежный поток предприятия за первый год постпрогнозного периода составляет 1930 тыс. руб. Ставка дисконтирования - 26 %. Предполагается, что к концу прогнозного года темп роста дохода стабилизируется и составит 2,3 %. Рассчитать стоимость предприятия на конец прогнозного года по модели Гордона.

Задача 4. Определить стоимость предприятия по следующим данным.

Период прогнозирования – 3 года. Денежный поток по голам прогноза составил:
1-й год – 1100 тыс.руб.
2-й год – 1442 тыс.руб.
3-й год – 1475 тыс.руб.
Постпрогнозный год – 150 тыс.руб.

Ставка дисконтирования – 24 %. Предполагается, что к концу прогнозного периода темп роста дохода стабилизируется и составит 2 % в год.

Задача 5. Известны следующие данные бухгалтерского баланса и отчёта о прибылях и убытках.

Таблица – Показатели для расчёта потребности в оборотном капитале

Показатель	Значение
Выручка, тыс.руб.	23721
Дебиторская задолженность, тыс.руб.: - на начало года - на конец года	 1292 2633
Себестоимость, тыс. руб.	20993
Объём закупок материальных оборотных средств, тыс.руб.	127625
Материальные запасы, тыс. руб.: на начало года на конец года	 3515 3348
Кредиторская задолженность, тыс. руб.: на начало года на конец года	 4893 5718
Период оборота дебиторской задолженности, дней	
Период оборота материальных запасов, дней	
Период оборота кредиторской задолженности, дней	
Требуемый собственный оборотный капитал, тыс. руб.	
Фактический оборотный капитал, тыс.руб.	18612
Корректировка стоимости предприятия, (+,-) тыс.руб.	

Задача 6. Рассчитать ликвидационную стоимость фабрики на основе данных, подготовленных оценщиком в процессе анализа условий реализации активов. Норма дисконта принята 40% (таблица).

Ликвидационная стоимость зданий = $4200 \times 0{,}95 \times (1 + 0{,}4)^{-6/12}$ =3372.

Аналогично получены результаты по другим элементам активов.

Таблица - Расчет ликвидационной стоимости

Элементы актива	Экономическая стоимость, млн руб.	Условия реализации			
		цена, млн руб.	срок, месяцы	комиссионные, %	ликвидационная стоимость, млн руб.
Нематериальные активы	180	-	-	-	-
Гудвилл	2433	-	-	-	_
Здания	4200	4200	6	5	
Оборудование	3720	2100	3	7	
Долгосрочные вложения	1270	1270	1	2	
Прочее	510	340	2	10	
Запасы ТМЦ	1260	1200	2	5	
Незавершенное производство	600	400	4	5	
Дебиторская задолженность	1890	1100	1	3	
Краткосрочные финансовые вложения	70	70	1	2	
Денежные средства	130	130	-	-	
Прочие оборотные активы	390	210	2	10	
Итого					

Сделать выводы

Задача 7. Построить экономический баланс и рассчитать рыночную стоимость предприятия методом стоимость чистых активов (таблица).

Таблица - Построение экономического баланса, тыс. руб.

Баланс	Отчет на 31.12.2015 г.	Скорректированный баланс	Экономический баланс
Актив			
1 . Внеоборотные активы, всего			
в том числе:			
нематериальные активы	3000		
гудвилл	-	-	
основные средства	25000		
Незавершённое строительство	2500		
Доходные вложения в материальные ценности	-		
долгосрочные финансовые вложения	7500		
прочее	-	-	
2. Оборотные активы, всего			
в том числе: запасы и затраты	14400		

Баланс	Отчет на 31.12.2015 г.	Скорректированный баланс	Экономический баланс
дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 1 2 месяцев	1200		
дебиторская задолженность со сроком платежей менее 12 месяцев	5400		
краткосрочные финансовые вложения	3600		
денежные средства	2400		
прочие оборотные активы	-		
3. Убытки	-		
Баланс			
Пассив			
4. Капитал и резервы, всего			
в том числе: уставный капитал	10000		
добавочный капитал	16575		
резервный капитал	1825		
нераспределённая прибыль отчётного года	13200		
5. Долгосрочные пассивы	6000		
6. Краткосрочные пассивы			
заемные средства	8400		
кредиторская задолженность	9000		
доходы будущих периодов	-		
Баланс			

Произвести корректировки:

• по нематериальным активам - незаконное списание на активы части затрат на совершенствование технологии, произведенную работниками предприятия в размере 250 тыс.руб.;

• по дебиторской задолженности со сроком погашения свыше 12 мес. - незаконное списание части дебиторской задолженности – 270 тыс.руб. ;

• по добавочному капиталу занижена оценка оборудования на сумму 380 тыс.руб.;

• по краткосрочным пассивам - списана часть кредиторской задолженности в связи с истечением срока исковой давности – 360 тыс.руб.

Анализируя элементы пассива и актива баланса с целью составления экономического баланса, оценщик обосновал следующие положения:

• 20% дебиторской задолженности со сроком платежа свыше 12 месяцев не будет получено;

• 20% запасов ТМЦ устарело и может быть продано лишь за 30% от своей стоимости (соответствующий элемент актива снизится на

• рыночная стоимость нематериальных активов выше на 12 %;

• здания предприятия по рыночной стоимости стоят на 7% больше балансовой стоимости (их доля в основных средствах 45 %); оборудование на 12% меньше (его доля составляет 55 %);

• финансовые активы (долгосрочные) имеют рыночную стоимость на 7 % выше их учётной стоимости;

• краткосрочные финансовые вложения по рыночной стоимости выше на 210 тыс.руб.;

• долгосрочная задолженность (6000 млн руб.) должна быть погашена в виде разового платежа 1.07.2016 г.; проценты, начисленные на основной долг, составят 60 % от суммы; общая задолженность приводится к 1.01.2015 г. по норме дисконта 37% (эффективная ставка).
• гудвилл рассчитывается котловым методом. Средняя ставка капитализации по предприятиям этого профиля 10%.

Ставка определена как отношение чистой прибыли к рыночной стоимости акций. Общая прибыль отражена в разд.4 пассива.

Согласно расчётам экономический баланс не «сошелся». Это естественное явление, так как добавление гудвилла в активы требует коррекции капитала и резервов (IV раздел пассива).

Рассчитать стоимость предприятия.

Задача 8. Имеются данные о предприятиях-аналогах (средние)

Рыночная стоимость акции	8920 руб
Количество акций в обращении -	11316 шт.
Чистый доход (прибыль)предприятия -	5974625 руб.
Подоходные налоги -	2393807 руб.
Износ и амортизация основных фондов	1084611руб.
Долгосрочная задолженность	61125 руб.
Расходы на выплату процентов	24507
Собственный капитал	34037641
Чистая выручка от реализации	19909797

Рассчитать стоимость предприятия.

ПК-5 способностью анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчётности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д., и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений

Блок 1 (знать): теоретические основы и методы анализа и интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информации, содержащейся в отчётности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д.

Учёт стоимости денег во времени. Метод капитализации дохода.
Метод дисконтирования денежных потоков. Определение ставок дисконтирования.
Методы рынка капитала и сделок. Сходство и различие методов рынка капитала и сделок.
Метод отраслевых соотношений
Сравнительный подход при оценке недвижимости. Затратный подход к оценке недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости.
Концепции управления стоимостью предприятия.

Блок 2 (уметь): использовать результаты анализа финансовой, бухгалтерской и иной информации для целей оценки стоимости бизнеса, использовать полученные сведения для принятия управленческих решений,

Прогнозирование доходов при оценке бизнеса.
Подбор предприятий-аналогов.
Применение оценочных мультипликаторов.

Оценка нематериальных активов.
Оценка кадрового потенциала как составляющей стоимости бизнеса.
Учёт уровня контроля над предприятием в оценке стоимости пакета акций.
Расчёт премий и скидок с учётом степени контроля и ликвидности пакета акций.
Оценка пакета акций с учётом премий и скидок.
Определение рыночной стоимости облигаций и акций.
Оценка стоимости контрольного и неконтрольного пакета акций
Требования к содержанию отчёта об оценке. Основные разделы отчёта.
Оценка основных фондов и налоговое планирование.

Блок 3 (владеть): способностью использовать полученные сведения об оценке стоимости бизнеса для принятия управленческих решений,

Согласование данных в итоговую оценку стоимости.
Управление, нацеленное на создание стоимости (VBM)

Задача 1. Рассчитайте рыночную стоимость фирмы методом сделок.
Исходные данные:
а) объем продаж — 15 800 млн руб.;
б) расходы операционные — 8100 млн руб.;
в) управленческие расходы — 2300 млн руб.;
г) амортизация — 400 млн руб.;
д) проценты по долгосрочным кредитам — 50 млн руб.;
е) налог на прибыль — 35%;
ж) балансовая стоимость капитала — 17 млн руб.;
з) неиспользуемые активы — 430 млн руб.;
и) недостаток оборотного капитала — 890 млн руб.
Мультипликаторы, установленные для фирмы: *P/E* = 7,3; *P/CF* = = 5,9; *P/EB1T*= 6,0; *P/BV* = 1,7.

Задача 2. Рассчитайте соотношение цена/прибыль и ожидаемую ставку дохода для компании «Анкор» с использованием данных о прогнозируемой на 2014 г. прибыли, если:
а) ставка дисконта — 20%;
б) прибыль за 2013 г. - $38 тыс.;
в) прибыль за 2014 г. — $40 тыс.

Задача 3. Требуется определить стоимость складского помещения, расположенного в районе «А», если похожий склад, расположенный в районе «В» с худшими подъездными путями, продан за 1500 тыс. руб.
Корректировка стоимости за счет подъездных путей, по мнению оцен щика, составляет 5%. Анализ рынка показал, что складские помещения в районе «А» дешевле, чем в районе «В», на 10%.
Корректировочный коэффициент на менее престижное положение объекта оценки составит 0,90. Корректировка на качество подъездных путей — 1,05 (у объекта оценки подъездные пути лучше, за счет чего его стоимость выше, чем у аналога, на 5%).

Задача 4**.** Объект недвижимости приносит постоянный по величине ЧОД в размере 115 тыс. у. е. Стоимость участка земли, входящего в состав объекта, составляет 200 тыс. у. е. Продолжительность экономической жизни здания составляет 30 лет. Используя

17%-ную ставку дисконтирования и 15%-ный коэффициент капитализации для земельного участка, определите общую стоимость объекта.

Задача 5. Стоимость здания — $500 тыс., коэффициент капитализации для здания — 16%, коэффициент капитализации для земли — 11%, чистый операционный доход — $200 тыс. Определить стоимость участка земли.

Задача 6. Срок службы летнего кафе — 10 лет, его стоимость строительства — 500 тыс., у. е., доходность таких объектов составляет — 17%, а получаемый чистый операционный доход — 167 328 у. е. Определить стоимость земельного участка, используя метод остатка (возврат капитала производится равными выплатами).

Задача 7. Предприятие приобретает оборудование по лизингу стоимостью 2 млн руб. Срок лизинга — 10 лет. Годовая процентная ставка (с учетом комиссионных) — 20%. Выплата платежей по лизингу производится равными суммами два раза в год. Рассчитать сумму платежа по лизингу.

Задача 8. Определить восстановительную стоимость специального шкафа для хранения деталей в обеспыленной среде. Шкаф изготовлен по индивидуальному заказу и на рынке оборудования аналогов не имеет. Спрос на данный шкаф (поскольку он имеет узкое назначение) отсутствует. Габаритные размеры шкафа 600 х 600 х х 180 мм.

В качестве однородного объекта выбран медицинский шкаф, размеры которого 500 х 400 х 2000 мм. Цена медицинского шкафа 5 тыс. руб. Коэффициент рентабельности для данной пользующейся спросом продукции 0,25.

Задача 9. Вы оцениваете производственную линию по выпуску стеклянных игрушек производительностью 1 тыс. ед. в день. Ей 4 года, она в прекрасном состоянии и соответствует современным стандартам. Однако за последние 2 года значительно возросла конкуренция со стороны зарубежных производителей. В результате этого владелец завода использует оборудование лишь на 80%. Стоимость воспроизводства данной линии составляет $1 млн. Физический износ приблизительно равен 15%. Чему равна обоснованная рыночная стоимость установленного оборудования (в пользовании), если фактор масштаба определен в размере 0,7?

Задача 10. Нужно определить стоимость складского помещения, расположенного в районе «А», если похожий склад, расположенный в районе «В» с худшими подъездными путями, продан за 1500 тыс. руб.
Корректировка стоимости за счет подъездных путей, по мнению оценщика, составляет 5%. Анализ рынка показал, что складские помещения в районе «А» дешевле, чем в районе «В», на 10%.
Корректировочный коэффициент на менее престижное положение объекта оценки составит 0,90. Корректировка на качество подъездных путей — 1,05 (у объекта оценки подъездные пути лучше, за счет чего его стоимость выше, чем у аналога, на 5%).

Задача 11. Владелец принял решение о продаже застроенного дачного участка. Стоимость воспроизводства дачного дома — 500 тыс. руб., его эффективный возраст — 11 лет, стоимость земельного участка — 60 тыс. руб. Известно также, что недавно за 600 тыс. руб. был продан расположенный в том же районе аналогичный объект, эффективный возраст строения — 10 лет, стоимость нового строительства — 650 тыс. руб. В ре-

зультате проведения отдельной оценки земельного участка проданного объекта установлено, что его стоимость составляет 50 тыс. руб. Определить стоимость участка.

Задача 12. Требуется определить стоимость земельного участка, расположенного в районе А, если земельные участки в районе А дешевле, чем в районе С, на 10% и дороже, чем в районе Д, на 15%.
Данные о недавних продажах аналогичных участков.

№ продажи	Цена продажи, тыс. руб.	Характеристика относительно объекта оценки		Район
		Доступность коммунальных услуг	Форма	
1	120	Хуже на 20%	Аналогичная	А
2	100	Аналогичная	Хуже на 30%	Д
3	170	Аналогичная	Аналогичная	С

Задача 13. Определить стоимость земельного участка методом техники остатка, заполнив пустые ячейки в таблице:

1	Площадь здания, $м^2$	816,7
2	Площадь участка (застроенная), $м^2$	432,0
3	Площадь, сдаваемая в аренду, м	816,7
4	Арендная ставка за 1 $м^2$ площади, руб./год	1433
5	Коэффициент недоиспользования	8%
6	Коэффициент неуплаты	2%
7	Коэффициент капитализации для здания	17,65
8	Коэффициент капитализации для земли	12,0
9	Стоимость строительства, руб.	4633977
10	Потенциальный валовой доход (стр.3 х стр.4)	
11	Потери от недоиспользования (стр.10хстр.5)	
12	Потери от неуплаты (10х6)	
13	Действительный валовой доход (стр.10-стр.11-стр.12)	
	Операционные расходы:	
14	налог на землю определить по ставке (7,61 5 руб./$м^2$ в год)	
15	налог на имущество, руб.	9000
16	расходы на управление — 6% от ДВД	
17	эксплуатация и ремонт — 5% от ДВД	
18	прочие расходы — 3% от ДВД	
19	Итого операционные расходы	
20	Чистый операционный доход (стр.13 – стр.19)	
21	ЧОД, относящийся к зданию (стр.9 х стр.7)	
22	ЧОД, относящийся к земле (стр.20 –стр. 2 1)	
23	Расчетная стоимость земли (стр.22×100/стр.8	

ДВД – действительный валовой доход
ЧОД – чистый операционный доход

Задача 14. Оценить участок земли методом выделения, если:
а) в ближайшем окружении участка отсутствуют продажи свободных участков, а его аналог с постройками был продан за 240 тыс. руб.;
б) имеются следующие данные о продаже трех типичных застроенных участков в данном районе:

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями, тыс. руб.	Стоимость улучшений, тыс. руб.[1]
1	220	158
2	220	140
3	190	150

[1] Стоимость улучшений подсчитана с учетом износа и прибыли предпринимателя.

Задача 15. Оценить стоимость объекта, который после его приобретения будет сдаваться в аренду. Анализ показал, что за последнее время было продано пять примерно аналогичных объектов, информация о которых представлена в таблице.

Объекты для сравнений	Чистый операционный доход (NOI), тыс. руб.	Цена продажи (PV), тыс. руб.
1	2	3
№1	435000	2900000
№2	560000	3500000
№3	784000	5600000
№4	1020000	6000000
№5	1125000	750000
Оцениваемый объект	680000	

$$PV = \frac{NOI}{R} \rightarrow R = \frac{NOI}{PV};\ \overline{R} = \frac{\sum R}{n} \rightarrow PV = \frac{NOI}{\overline{R}}$$

R – ставка капитализации

Задача 16. Требуется определить стоимость земельного участка, наилучшим и наиболее эффективным способом использования которого, по мнению оценщика, является строительство складского помещения.

С учетом площади под застройку и укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий оценщик определил, что затраты на строительство типового складского помещения составят 1,1 млн руб. Прогнозируемый чистый операционный доход от объекта ($I_{общ}$) составляет 310 тыс. руб в год. Анализ рыночных данных показал, что ставка капитализации для зданий такого типа составляет 25%, для земли— 18%.

Задача 17. Объект недвижимости приносит постоянный по величине ЧОД в размере 115 тыс. у. е. Стоимость участка земли, входящего в состав объекта, составляет 200 тыс. у. е. Продолжительность экономической жизни здания составляет 30 лет. Используя 17%-ную ставку дисконтирования и 15%-ный коэффициент капитализации для земельного участка, определите общую стоимость объекта.

Задача 18. Требуется определить стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна $500 тыс., чистый операционный доход по прогнозу оцени-

вается в $120 тыс., коэффициенты капитализации для земли и для здания — 8 и 10%, соответственно.

Задача 19. Стоимость здания — $500 тыс., коэффициент капитализации для здания — 16%, коэффициент капитализации для земли — 11%, чистый операционный доход — $200 тыс. Определить стоимость участка земли.

Задача 20. Уставный капитал акционерного общества в размере 1 млн ден. ед. разделили на 800 обыкновенных акций и 200 привилегированных. Предполагаемый размер прибыли к распределению между акционерами — 200 тыс. ден. ед. Фиксированный дивиденд по привилегированным акциям — 20%. Каков предполагаемый размер дивиденда у владельца обыкновенных акций?

Задача 21. Рассчитать доходность акции ОАО «Т», если ее цена на 15 марта 2015 г. составляет 100 ден. ед., а куплена она 1 декабря 2013 г. за 90 ден. ед.; дивиденд, выплаченный за этот период, составил 20 ден. ед., комиссия при покупке — 5%?

Задача 22. Инвестор продал акцию со скидкой 15% по сравнению с первоначальной ценой продажи. При этом размер дохода на акцию составил 6 %. Какой была бы доходность акции, если бы он продал её по первоначальной цене продажи?

Задача 23. Предприятие выпускает 10%-ные привилегированные акции по цене 60 ден. ед. После затрат на размещение предприятие получает 57 ден.ед. Налог на прибыль 40%. Рассчитайте посленалоговую стоимость капитала, полученного за счет этих акций, допуская, что они вечные. Какова будет посленалоговая стоимость капитала, если акции будут выкупаться через 5 лет за 66 ден.ед.?

Задача 24. Цена облигации на эффективном рынке капитала — 850 тыс. руб., номинальная ценность 1000 тыс. руб., купонная ставка 8%. Рассчитайте доходность инвестора, если он будет владеть этой облигацией 10 лет (до ее погашения).

Задача 25. Определите сегодняшнюю ценность привилегированной акции, если дивиденд по ней составляет 4,5%, а номинальная ценность — 100 тыс. руб. и требуемая доходность — 9%.

Задача 26. По десятилетним облигациям с номинальной ценностью 1 млн руб. купонная ставка (8% годовых) выплачивается и начисляется 1 раз в полугодие. Какая годовая купонная ставка должна выплачиваться при получении дохода 1 раз в год, чтобы цена облигаций не изменилась?

Задача 27. Размер дивиденда, выплачиваемого фирмой «Дельта» в настоящий момент, составляет 125 ден.ед. на одну акцию. Ожидается, что первые три года дивиденд будет увеличиваться на 15% в год, следующие три года — на 7,5%, а в дальнейшем будет поддерживаться постоянный темп роста — 5%. Рассчитайте сегодняшнюю ценность акций для инвестора, требующего 20% на свои инвестиции.

Задача 28. Анализ показал, что дивиденд по акциям фирмы АВС будет снижаться на 20% в год. Текущий дивиденд составляет 355 ден.ед. на акцию. Рассчитайте сегодняшнюю ценность этой акции для инвестора, требуемая доходность которого составляет 14%.

Максимальная сумма баллов, набираемая студентом по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса» равна 100.

Оценка в баллах	Оценка по шкале	Обоснование	Уровень сформированности компетенций
Более 80	«Отлично»	Содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному	***Высокий уровень***
66-80	«Хорошо»	Содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено минимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками	***Продвинутый уровень***
50-65	«Удовлетворительно»	Содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, некоторые из выполненных заданий, возможно, содержат ошибки	***Пороговый уровень***
Менее 50	«Неудовлетворительно»	Содержание курса не освоено, необходимые практические навыки работы не сформированы, выполненные учебные задания содержат грубые ошибки	Компетенции не сформированы