

Минобрнауки России

Бузулукский гуманитарно-технологический институт (филиал)  
федерального государственного бюджетного образовательного учреждения  
высшего образования  
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра финансов и кредита

**Фонд**  
**оценочных средств**  
по дисциплине «*Оценка стоимости бизнеса*»

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки

38.03.01 Экономика

(код и наименование направления подготовки)

Финансы и кредит

(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация

Бакалавр

Форма обучения

Очная

Год набора 2023

Фонд оценочных средств предназначен для контроля знаний обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 Экономика по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса».

Фонд оценочных средств рассмотрен и утвержден на заседании кафедры финансов и кредита

протокол № 6 от 12.01.2023 г.

Заведующий кафедрой  
финансов и кредита



подпись

А. А. Верколаб

расшифровка подписи

Исполнитель:

Доцент

должность



подпись

А. А. Верколаб

расшифровка подписи

**Раздел 1. Перечень компетенций, с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины**

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Виды оценочных средств/ шифр раздела в данном документе
<p><b>УК-1:</b> Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач</p>	<p>УК-1-В-2 Осуществляет критический анализ и синтез информации, полученной из разных источников</p>	<p><b><u>Знать:</u></b> - стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки; - передовой отечественный и зарубежный опыт в области оценочной деятельности;</p>	<p><b>Блок А</b> – задания репродуктивного уровня  Тестирование по лекционному материалу. Устное собеседование – опрос.</p>
		<p><b><u>Уметь:</u></b> - изучать рынок и анализировать информацию об объекте оценки; - обосновывать использование стандартов оценки, подходов и методов её проведения;</p>	<p><b>Блок В</b> – задания реконструктивного уровня Решение типовых задач.</p>
		<p><b><u>Владеть:</u></b> - навыками критического анализа и синтеза информации, полученной из разных источников</p>	<p><b>Блок С</b> – задания практико-ориентированного и/или исследовательского уровня  Выполнение индивидуального творческого задания.</p>
<p><b>ПК*-1:</b> Способен осуществлять анализ экономических данных с использованием математических методов и информационных технологий для выработки решений в</p>	<p>ПК*-1-В-3 Применяет современные математические и инструментальные средства для анализа экономических данных и выработки оптимальных решений в предметной области исходя из имеющихся ресурсов и ограничений</p>	<p><b><u>Знать:</u></b> - принципы построения экономико-математических моделей и приемы анализа экономических процессов и явлений;</p>	<p><b>Блок А</b> – задания репродуктивного уровня  Тестирование по лекционному материалу. Устное собеседование – опрос.</p>
		<p><b><u>Уметь:</u></b> - использовать стандартные методы</p>	<p><b>Блок В</b> – задания реконструктивного</p>

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Виды оценочных средств/ шифр раздела в данном документе
области профессиональной деятельности		и приемы для анализа и обработки экономических данных в решении конкретных экономических задач;	уровня Решение типовых задач.
		<b><u>Владеть:</u></b> - навыками выбора инструментальных средств, анализа и обработки экономических данных, содержательной интерпретации полученных результатов	<b>Блок С</b> – задания практико-ориентированного и/или исследовательского уровня  Выполнение индивидуального творческого задания.
<b>ПК*-2:</b> Способен анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчётах экономических субъектов и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений	ПК*-2-В-3 Использует результаты анализа финансовой, бухгалтерской, статистической и иной отчётности для принятия управленческих решений	<b><u>Знать:</u></b> - подходы и методы проведения оценки стоимости объектов оценки и установления цены сделки;	<b>Блок А</b> – задания репродуктивного уровня  Тестирование по лекционному материалу. Устное собеседование – опрос.
		<b><u>Уметь:</u></b> - собирать и систематизировать данные для создания информационной базы, необходимой для последующей оценочной деятельности; - обрабатывать информацию из прогнозов социально-экономического развития страны, программ стратегического экономического развития государства;	<b>Блок В</b> – задания реконструктивного уровня Решение типовых задач.
		<b><u>Владеть:</u></b> - методами оценки стоимости бизнеса.	<b>Блок С</b> – задания практико-ориентированного и/или

Формируемые компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	Виды оценочных средств/ шифр раздела в данном документе
			исследовательского уровня  Выполнение индивидуального творческого задания.

**Раздел 2. Типовые контрольные задания и иные материалы, необходимые для оценки планируемых результатов обучения по дисциплине (оценочные средства). Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания**

**Блок А**

**А.1 Пример теста, предъявляемого студенту, изучившему все темы дисциплины**

**Раздел Теоретические и правовые основы оценочной деятельности**

1. Под инвестиционной стоимостью понимают:

- а) стоимость объекта оценки, определяемую исходя из существующих условий и цели его использования;
- б) наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно;
- в) стоимость объекта оценки, определяемую исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;
- г) денежную сумму, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами.

2. Если продажа объекта собственности производится в период времени, значительно меньший типичного срока экспозиции, то в данной ситуации может быть определена стоимость:

- а) ликвидационная;
- б) инвестиционная;
- в) рыночная;
- г) кадастровая;
- д) балансовая.

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

- а) органами местного самоуправления;
- б) федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством РФ;

- в) общественными организациями;
- г) региональными органами исполнительной власти.

4. Экономический принцип, согласно которому чем больше предприятие способно удовлетворять потребности собственника, тем выше его стоимость, называется принципом:

- а) вклада;
- б) ожидания;
- в) полезности;
- г) спроса и предложения;
- д) конкуренции.

5. Экономический принцип, согласно которому предприятие обладает стоимостью, если оно может быть полезным потенциальному владельцу, называется принципом:

- а) вклада;
- б) ожидания;
- в) полезности,
- г) спроса и предложения;
- д) конкуренции.

6. Принцип, который утверждает, что при наличии нескольких объектов, обладающих одинаковой полезностью или доходностью, наибольшим спросом пользуются те, у которых минимальная цена, - это принцип:

- а) замещения;
- б) ожидания;
- в) изменения внешней среды;
- г) вклада;
- д) остаточной продуктивности.

7. Информация, используемая при проведении стоимостной оценки, должна удовлетворять требованиям:

- а) достаточности;
- б) достоверности;
- в) познавательности;
- г) научности.

8. К внешней информации относятся данные, характеризующие условия функционирования бизнеса:

- а) в отрасли;
- б) в конкретном регионе;
- в) на макроэкономическом уровне;
- г) условия деятельности подразделений внутри предприятия.

9. Утверждение о том, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью, базируется на принципе:

- а) замещения;
- б) соответствия;
- в) ожидания;
- г) остаточной продуктивности.

10. Утверждение о том, что последний доступный объект недвижимости в районе будет продан за большую цену, чем первый, базируется на принципе:

- а) изменения;

- б) замещения;
- в) спроса и предложения;
- г) соответствия.

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

- а) замещения;
- б) соответствия;
- в) регрессии;
- г) изменения.

12. К применению на территории РФ обязательны нормативные акты по оценочной деятельности;

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

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

- а) спроса и предложения;
- б) соответствия;
- в) ожидания;
- г) наиболее эффективного использования.

14. В федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» дается определение видов стоимости:

- а) рыночной, инвестиционной, справедливой, кадастровой;
- б) рыночной, инвестиционной, ликвидационной, балансовой;
- в) рыночной, инвестиционной, ликвидационной, кадастровой;
- г) рыночной, ликвидационной, балансовой, справедливой.

15. Под имущественным комплексом предприятия в качестве объекта стоимостной оценки понимают;

- а) земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, продукцию, права требования, долги, а также нематериальные активы;
- б) движимое имущество;
- в) право собственности на недвижимое имущество;
- г) объекты, запрещенные законодательством РФ к участию в гражданском обороте;
- д) обязательства (долги).

16. Проведение оценки на территории РФ является обязательным в случае:

- а) вовлечения в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично Федерации;
- б) совершения сделки купли-продажи с недвижимым имуществом;
- в) сдачи объекта недвижимости в аренду;
- г) возникновения спора о стоимости объекта оценки, например, при изъятии имущества у собственника;
- д) реализации инвестиционного проекта.

17. Федеральные стандарты оценки разработаны с учетом:

- а) МСО;

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

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

- а) замещения;
- б) соответствия;
- в) замещения;
- г) наиболее эффективного использования.

19. Национальный совет по оценочной деятельности образован для целей:

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

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

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

21. Объектами оценочной деятельности являются:

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

22. Цель оценки - это

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

23. Правовые основы оценочной деятельности установлены в законодательных актах:

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

24. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность:

- а) субъектов оценочной деятельности;
- б) клиентов оценочных компаний;



в) лиц, имеющих высшее образование;  
г) экономических служб предприятия, отвечающих за правильную эксплуатацию оцениваемого имущества;

д) лиц, имеющих опыт работы со сделками купли-продажи.

25. Для выведения итоговой величины рыночной стоимости оценщик обязан использовать подходы (I — затратный; II — сравнительный; III — доходный)

а) I, II;

б) II, III;

в) I, II, III;

г) I, II, III или обосновать отказ от использования соответствующего подхода

д) I, III.

26. После применения подходов к оценке итоговую величину рыночной стоимости оценщик выводит путем:

а) выбора стоимости, рассчитанной в рамках наиболее адекватного, на его взгляд,

подхода;

б) выбора нескольких стоимостей, полученных в рамках различных подходов;

в) согласования результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

27. Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие. Процесс декомпозиции предполагает построение дерева иерархий, включающее в себя цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень.

Речь идет о методе:

а) определения нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;

б) анализа иерархии;

в) прямого экспертного назначения весов;

г) этот метод в оценочной деятельности не используется.

28. Установите соответствие между понятием и его содержанием:

а) соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости

б) способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта

в) способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки

г) достоверность и достаточность информации

а) это ценообразующие факторы для проведения достоверной оценки

б) это уровни иерархии в иерархическом методе

в) это критерии в методе анализа иерархии

г) это критерии в методе определения нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета

29. Оценщик самостоятельно, исходя из своих субъективных соображений назначать веса каждому подходу:

- а) может;
- б) не может.

30. Скидка на низкую ликвидность подразумевает, что:

- а) предоставляется скидка на неконтрольный характер пакета;
- б) если предсказуемый размер доходности одинаков для двух ценных бумаг, одна из которых — акции публично котируемой компании, а вторая — акции в закрытой частной компании, при прочих равных условиях рациональный инвестор заплатит несколько меньшую сумму за свободно котируемую акцию;
- в) если предсказуемый размер доходности одинаков для двух ценных бумаг, одна из которых — акции публично котируемой компании, а вторая — акции в закрытой частной компании, при прочих равных условиях рациональный инвестор заплатит несколько меньшую сумму за акции закрытой частной компании.

31. Право доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа в открытом акционерном обществе дает пакет акций:

- а) 20% и более;
- б) 25% и более;
- в) 10% и более;
- г) любое количество акций.

32. Право образовать кворум на повторном общем собрании акционеров в ПАО дает пакет акций:

- а) 25% и более,
- б) 30% и более.

33. Право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса в ПАО дает пакет акций:

- а) любое количество акций,-
- б) 10% и более;
- в) 20% и более;
- г) 25% и более;
- д) 30% и более.

34. Скидку на низкую ликвидность можно определить с помощью мультипликатора:

- а) цена к собственному капиталу;
- б) цена к инвестированному капиталу;
- в) цена к активам;
- г) цена к доходу;
- д) цена к ликвидным активам.

35. При использовании сравнительного подхода финансовый анализ позволяет:

- а) составить прогноз будущих доходов;
- б) определить величину коэффициента капитализации;
- в) определить величину необходимых капитальных вложений;
- г) выбрать наиболее подходящие мультипликаторы для оценки;
- д) все ответы верны.

## **Раздел Методология оценки бизнеса**

1. Для сравнения ценности двух денежных потоков, различающихся по величине, периоду существования и процентной ставке, необходимо рассчитать:
  - а) суммарную текущую стоимость;
  - б) суммарную будущую стоимость.
2. Если денежный поток возникает через разные интервалы, таблицы сложного процента использовать:
  - а) целесообразно;
  - б) нецелесообразно.
3. Если условия накопления заданы годовой процентной ставкой, сроком, выраженным в годах и периодичностью начисления процентов более частой, чем один раз в год, необходимо скорректировать:
  - а) число периодов накопления;
  - б) ставку дохода;
  - в) оба параметра.
4. Использование таблиц сложного процента требует корректировки, если денежный поток возникает:
  - а) в конце периода;
  - б) в начале периода.
5. Определить будущую стоимость периодических равновеликих платежей в погашение кредита при заданной ставке процента и известном периоде кредитования позволяет функция:
  - а) сложный процент;
  - б) будущая стоимость аннуитета;
  - в) периодический взнос на накопление фонда;
  - г) дисконтирование;
  - д) текущая стоимость аннуитета;
  - е) периодический взнос на погашение кредита.
6. Определить приведенную к настоящему времени стоимость дохода, величина которого известна в будущем при заданном периоде времени и процентной ставке, позволяет функция:
  - а) сложный процент;
  - б) будущая стоимость аннуитета;
  - в) периодический взнос на накопление фонда;
  - г) дисконтирование;
  - д) текущая стоимость аннуитета;
  - е) периодический взнос на погашение кредита.
7. Определить приведенную к настоящему времени стоимость потока дохода, представленного заданным числом равновеликих поступлений при известной процентной ставке, позволяет функция:
  - а) сложный процент;
  - б) будущая стоимость аннуитета;
  - в) периодический взнос на накопление фонда;
  - г) дисконтирование;
  - д) текущая стоимость аннуитета;
  - е) периодический взнос на погашение кредита.

8. Определить размер периодического равновеликого взноса для накопления известной в будущем суммы дохода при заданной процентной ставке и периоде позволяет функция:

- а) сложный процент;
- б) будущая стоимость аннуитета;
- в) периодический взнос на накопление фонда;
- г) дисконтирование;
- д) текущая стоимость аннуитета;
- е) периодический взнос на погашение кредита.

9. Определить стоимость будущего дохода при заданном периоде, процентной ставке и стоимости первоначального вложения капитала позволяет функция:

- а) сложный процент;
- б) будущая стоимость аннуитета;
- в) периодический взнос на накопление фонда;
- г) дисконтирование;
- д) текущая стоимость аннуитета;
- е) периодический взнос на погашение кредита.

10. Определить стоимость накопления известных равновеликих взносов при заданной процентной ставке и периоде накопления позволяет функция:

- а) сложный процент;
- б) будущая стоимость аннуитета;
- в) периодический взнос на накопление фонда;
- г) дисконтирование;
- д) текущая стоимость аннуитета;
- е) периодический взнос на погашение кредита.

11. Утверждение о том, что в денежном потоке в виде авансового аннуитета число периодов накопления и количество платежей совпадает:

- а) верно;
- б) неверно.

12. Утверждение о том, что функции «Будущая стоимость аннуитета» и «Периодический взнос на накопление фонда» находятся в обратной зависимости:

- а) верно;
- б) неверно.

13. Утверждение о том, что функции «Дисконтирование» и «Сложный процент» находятся в обратной зависимости:

- а) верно;
- б) неверно.

14. Утверждение о том, что функции «Периодический взнос на накопление фонда» и «Периодический взнос на погашение кредита» находятся в обратной зависимости:

- а) верно;
- б) неверно.

15. Абсолютные денежные поправки, применяемые в сравнительном подходе:

- а) используются в виде коэффициента и зависят от количества единиц сравнения;
- б) используются в виде коэффициента и не зависят от количества единиц сравнения;

в) применяются в денежном эквиваленте и зависят от количества единиц сравнения;

г) применяются в денежном эквиваленте и не зависят от количества единиц сравнения.

16. Утверждение о том, что валовой рентный мультипликатор всегда должен корректироваться с учетом отличий и преимуществ:

а) верно;

б) неверно.

17. Валовой рентный мультипликатор рассчитывается делением:

а) цены аналога на чистый операционный доход аналога;

б) цены оцениваемого объекта на чистый операционный доход оцениваемого объекта;

в) цены оцениваемого объекта на валовой доход оцениваемого объекта;

г) цены продажи аналога на валовой доход аналога.

18. При оценке недвижимости методами сравнительного подхода не учитывается фактор:

а) величина кредита;

б) условия финансирования;

в) месторасположение;

г) время продажи.

19. Корректировки, вносимые в цену объектов-аналогов, могут быть:

а) только в рублях;

б) только в процентах;

в) смешанными.

20. Относительные денежные поправки, применяемые в сравнительном подходе:

а) используются в виде коэффициента и зависят от количества единиц сравнения;

б) используются в виде коэффициента и не зависят от количества единиц сравнения;

в) применяются в денежном эквиваленте и зависят от количества единиц сравнения;

г) применяются в денежном эквиваленте и не зависят от количества единиц сравнения.

21. После подбора объекта-аналога оценщик вносит:

а) все поправки в цену оцениваемого объекта;

б) поправку на местоположение в цену оцениваемого объекта, остальные поправки в цену объекта-аналога;

в) все поправки в цену объекта-аналога.

22. После подбора объекта-аналога оценщик вносит:

а) все поправки в цену объекта-аналога;

б) все поправки в цену оцениваемого объекта;

в) поправку на дату продажи в цену объекта-аналога, остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

После подбора объекта-аналога оценщик вносит:

а) все поправки в цену объекта-аналога;

б) все поправки в цену оцениваемого объекта;

в) поправки на условия финансирования в цену объекта- аналога, остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

23. Правильным порядком внесения корректировок при применении подхода по прямому сравнению продаж являются:

а) жилая площадь, время продажи, местоположение, финансовые условия сделки;

б) условия финансирования, время сделки, местоположение, физические различия;

в) жилая площадь, месторасположение, количество комнат;

г) месторасположение, время сделки, жилая площадь, количество комнат, гараж.

24. При оценке объекта недвижимости сравнительным подходом:

а) ценообразующие характеристики оцениваемого объекта приводятся к ценообразующим характеристикам аналогов;

б) ценообразующие характеристики аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам оцениваемого объекта.

25. Процентные поправки, применяемые в сравнительном подходе:

а) используются в виде коэффициента и зависят от количества единиц сравнения;

б) используются в виде коэффициента и не зависят от количества единиц сравнения;

в) применяются в денежном эквиваленте и зависят от количества единиц сравнения;

г) применяются в денежном эквиваленте и не зависят от количества единиц сравнения.

26. Уникальным называется объект недвижимости:

а) представляющий определенную архитектурную школу;

б) расположенный в определенной местности;

в) расположенный в зоне исторической застройки;

г) единственный в своем роде.

27. Утверждение о том, что объекты парной продажи должны быть обязательно сопоставимы с оцениваемым объектом и его аналогом:

а) верно;

б) неверно.

28. Ценовая информация, используемая в сравнительном подходе к оценке недвижимости, считается достоверной, если она получена:

а) от заказчика;

б) продавца, покупателя и посредника;

в) бюро технической инвентаризации, организации, регистрирующей сделки с недвижимостью и нотариуса;

г) печатных информационных источников.

29. Переход от цены объекта недвижимости в целом к цене единицы сравнения необходимо осуществить в том случае, если не совпадают:

а) физические размеры аналогов;

б) физические размеры оцениваемого объекта и всех аналогов;

в) физические размеры оцениваемого объекта и хотя бы одного аналога.

30. При оценке недвижимости складского назначения в качестве единицы сравнения целесообразно использовать:

- а) 1 га;
- б) 1 сотку;
- в) 1 м<sup>2</sup>;
- г) 1 м<sup>3</sup>.

31. При оценке недвижимости сельскохозяйственного назначения в качестве единицы сравнения целесообразно использовать:

- а) 1 га;
- б) 1 сотку;
- в) 1 м<sup>2</sup>;
- г) 1 м<sup>3</sup>.

32. При отборе объектов-аналогов приоритетным ценообразующим параметром являются:

- а) физические размеры недвижимости;
- б) местоположение объекта;
- в) назначение недвижимости;
- г) физическое состояние недвижимости.

33. Для применения методов сравнительного подхода к стоимостной оценке недвижимости необходимыми условиями являются:

- а) наличие активного территориального рынка недвижимости определенного назначения и доступность информации;
- б) наличие сходных объектов недвижимости и доступность информации;
- в) стабильность цен на объекты недвижимости;
- г) наличие активного территориального рынка недвижимости и доступность информации.

34. Применения процентных поправок не требуют следующие элементы сравнения:

- а) дополнительные улучшения (например, гараж, бассейн);
- б) местоположение;
- в) износ;
- г) время продажи.

35. Применения относительных денежных поправок не требуют следующие элементы сравнения:

- а) поправки, рассчитанные методами корреляционно-регрессионного анализа;
- б) наличие или отсутствие косметического ремонта;
- в) износ.

36. К абсолютным денежным поправкам относятся поправки:

- а) на дополнительные улучшения (например, гараж, бассейн);
- б) местоположение;
- в) износ;
- г) время продажи.

37. Если оцениваемый объект лучше аналога, поправка в цену объекта-аналога вносится со знаком:

- а) плюс;
- б) минус.

38. Если оцениваемый объект хуже аналога, поправка в цену объекта-аналога вносится со знаком:

- а) плюс;
- б) минус.

39. Если аналог хуже оцениваемого объекта, поправка в цену объекта-аналога вносится со знаком:

- а) плюс;
- б) минус.

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

- а) плюс;
- б) минус.

41. При определении величины коэффициента удобства пользования (КУП) учитываются нижеприведенные факторы, за исключением следующего:

- а) сложность самостоятельной установки улучшения;
- б) время, необходимое для самостоятельной установки улучшения;
- в) соответствие оцениваемого улучшения требованиям типичного инвестора на конкретном сегменте рынка;
- г) дата фактической установки улучшения.

42. Коэффициент удобства пользования (КУП) — это:

- а) коэффициент, отражающий функциональные параметры недвижимости;
- б) коэффициент, отражающий покупательную способность инвесторов;
- в) коэффициент, учитывающий транспортную доступность недвижимости;
- г) коэффициент, корректирующий сумму затрат на создание улучшения в соответствии с готовностью покупателя.

43. Коэффициент удобства пользования (КУП) рассчитывается как отношение:

- а) фактической рыночной цены улучшения к смете затрат на его создание по оцениваемому объекту;
- б) фактической рыночной цены улучшения к смете затрат на его создание по аналогам;
- в) цен на дату оценки и цен на дату фактического создания улучшения;
- г) цен на дату фактического создания улучшения и цен на дату оценки.

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

- а) верно;
- б) неверно.

45. Утверждение, что существуют три вида износа — физический, функциональный и экономический:

- а) верно;
- б) неверно.

46. Утверждение, что «стоимость замещения» и «стоимость воспроизводства» не являются синонимами:

- а) верно;
- б) неверно.

47. Утверждение, что экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом, когда объект приносит прибыль:

- а) верно;
- б) неверно.

48. Утверждение, что экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом, когда улучшения, вносимые в объект недвижимости, увеличивают его стоимость:



- а) верно;
- б) неверно.

49. Если здание находится в среднем состоянии, и его назначение и архитектура соответствуют другим зданиям округа, и оно не подвергалось необычным внешним воздействиям, то:

- а) хронологический возраст равен эффективному сроку жизни;
- б) эффективный срок жизни будет меньше хронологического;
- в) эффективный срок жизни будет больше хронологического.

50. Затратный подход определяет стоимость недвижимости:

- а) как сумму рыночной стоимости земельного участка, полной восстановительной стоимости зданий и сооружений, и износа;
- б) сумму рыночной стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- в) сумму рыночной стоимости земельного участка, полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа.

51. Утверждение, что износ в оценочной практике — это процесс распределения первоначальной цены актива на стоимость вновь создаваемой продукции и оказываемых услуг:

- а) верно;
- б) неверно.

52. Какая формулировка определяет эффективный возраст зданий:

- а) средний возраст конструктивных элементов здания;
- б) возраст, в котором они достигнут максимальной загрузки;
- в) календарный возраст здания на момент оценки;
- г) относительный возраст, учитывающий физическое состояние объекта и его годность к продаже.

53. Оценку износа методом срока жизни наиболее целесообразно применять:

- а) к короткоживущим элементам зданий;
- б) долгоживущим элементам зданий.

54. Расчет износа зданий и сооружений методом срока жизни предполагает деление:

- а) хронологического срока на период экономической жизни;
- б) эффективного срока на период экономической жизни;
- в) хронологического срока на остаточный период жизни.

55. Стоимость воспроизводства предполагает расчет на основе.

- а) новых цен, старых строительных материалов, современной строительной технологии, первоначального проекта;
- б) новых цен, современных строительных материалов, современной строительной технологии, модернизированного проекта;
- в) новых цен, старых строительных материалов, первоначальной строительной технологии, первоначального проекта;
- г) новых цен, современных строительных материалов, первоначальной строительной технологии, первоначального проекта.

56. Стоимость замещения предполагает расчет на основе:

- а) новых цен, старых строительных материалов, современной строительной технологии, первоначального проекта;
- б) новых цен, современных строительных материалов, современной строительной технологии, модернизированного проекта;

в) новых цен, старых строительных материалов, первоначальной строительной технологии, модернизированного проекта;

г) новых цен, современных строительных материалов, первоначальной строительной технологии, первоначального проекта.

57. Существует три вида износа:

а) физический износ, функциональное устаревание, ускоренный износ;

б) физический износ, функциональное устаревание, устаревание по местоположению (внешнее воздействие);

в) устаревание окружающей среды, неустранимый физический износ, долгосрочный износ;

г) неустранимый физический износ, устранимое устаревание, устранимое устаревание по местоположению (внешнего воздействия).

58. Хронологический возраст может быть:

а) больше эффективного возраста;

б) меньше эффективного возраста;

в) таким же, как эффективный возраст;

г) все ситуации возможны.

59. Что из нижеследующего лучше всего описывает накопленный износ:

а) физический износ;

б) функциональное устаревание;

в) потеря стоимости по всем возможным причинам;

г) стоимость объекта со зданиями и сооружениями за вычетом стоимости участка земли.

60. Эффективный возраст здания — это:

а) количество лет, прошедших со дня постройки здания до момента оценки;

б) физический срок жизни здания;

в) оставшийся срок жизни здания;

г) все формулировки неверны.

61. Затратный подход целесообразно применять для оценки:

а) объектов, по которым редко осуществляются сделки;

б) объектов специального назначения;

в) новых объектов с незначительным износом;

г) все ответы верны.

62. Затратный подход целесообразно применять для оценки:

а) объектов, по которым редко осуществляются сделки;

б) объектов специального назначения;

в) старых объектов, для которых имеются данные для расчета износа;

г) все ответы верны.

63. Затратный подход нецелесообразно применять для оценки:

а) старых объектов, для которых имеются данные для расчета износа;

б) объектов, по которым редко осуществляются сделки;

в) быстрорастущих объектов недвижимости;

г) новых объектов с незначительным износом.

64. Действительный валовой доход отличается от потенциального валового дохода:

а) на сумму потерь от недоиспользования, величину операционных расходов и расходов по обслуживанию долга;

б) сумму потерь от недоиспользования и величину операционных расходов;

в) сумму потерь от недосдачи площадей и преждевременного ухода арендатора с рынка.

65. Утверждение о том, что доходный подход к оценке коммерческой недвижимости базируется на рыночных и договорных ставках арендной платы:

- а) верно;
- б) неверно.

66. Утверждение о том, что доходный подход к оценке коммерческой недвижимости базируется на рыночных и договорных ценах товаров и услуг, производимых на оцениваемом объекте:

- а) верно;
- б) неверно.

67. Как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих денежных потоков в текущую стоимость:

- а) коэффициент покрытия долга;
- б) коэффициент капитализации;
- в) ставка дисконтирования;
- г) коэффициент ипотечной задолженности.

68. Какой из следующих коэффициентов капитализации включает только ставку дохода на инвестиции:

- а) коэффициент капитализации для земли;
- б) коэффициент капитализации для здания;
- в) коэффициент покрытия долга;
- г) коэффициент ипотечной задолженности.

69. Норма возврата капитала, вложенного в здания, рассчитывается по безрисковой ставке дохода при использовании:

- а) метода Ринга;
- б) метода Инвуда;
- в) метода Хоскольда.

70. Норма возврата капитала, вложенного в здания, рассчитывается по ставке дохода для недвижимости при использовании:

- а) метода Инвуда;
- б) метода Хоскольда;
- в) метода Ринга.

71. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются:

- а) налог на имущество;
- б) налог на прибыль;
- в) единый социальный налог.

72. В состав операционных расходов при оценке недвижимости не включаются:

- а) коммунальные платежи
- б) расходы на финансирование;
- в) расходы на управление.

73. В состав операционных расходов при оценке недвижимости не включают:

- а) налог на имущество;
- б) налог на прибыль;
- в) социальные взносы.

74. В состав операционных расходов при оценке недвижимости не включают:

- а) коммунальные платежи;
- б) резерв затрат на замещение короткоживущих элементов здания;
- в) амортизационные отчисления.

75. Утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен разности ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала:

- а) верно;
- б) неверно.

76. Утверждение, что коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала:

- а) верно;
- б) неверно.

77. Метод дисконтированных денежных потоков определяет рыночную стоимость объекта недвижимости как сумму:

- а) дисконтированного годового денежного потока и дисконтированной стоимости реверсии;
- б) дисконтированного денежного потока за анализируемый период и дисконтированной стоимости реверсии;
- в) дисконтированного денежного потока за анализируемый период и стоимости реверсии.

78. Операционные расходы владельца недвижимости в процессе оценки рыночной стоимости подразделяются:

- а) на постоянные и переменные;
- б) прямые и накладные;
- в) себестоимость и предпринимательский доход.

79. Операционные расходы владельца недвижимости для целей оценки рыночной стоимости подразделяются:

- а) на себестоимость и резерв затрат на замещение короткоживущих элементов здания;
- б) себестоимость и предпринимательский доход;
- в) постоянные, переменные и резерв затрат на замещение короткоживущих элементов здания.

80. При нестабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- а) метод прямой капитализации;
- б) метод дисконтирования денежных потоков;
- в) применяются методы других подходов.

81. В отношении прямой капитализации из нижеперечисленного наиболее верно определение:

- а) доходы за несколько лет дисконтируются к текущей стоимости;
- б) доходы за один год конвертируются в стоимость;
- в) будущий доход от продажи недвижимости конвертируется в стоимость;
- г) доход от функционирования недвижимости и доход от ее продажи дисконтируются.

82. При расчете для недвижимости ставки дисконтирования методом кумулятивного построения безрисковая ставка дохода не корректируется на риск:

- а) инвестиционного менеджмента;
- б) ликвидности;
- в) вложения капитала в недвижимость;
- г) территориальной диверсификации.

83. Что является результатом суммирования денежных поступлений на собственный капитал инвестора и платежей по обслуживанию долга:

- а) потенциальный валовой доход;
- б) действительный валовой доход;
- в) чистый операционный доход;
- г) суммарные операционные расходы?

84. К преимуществам методов доходного подхода не относится:

- а) формирование стоимости с учетом перспектив использования объекта;
- б) формирование стоимости недвижимости с учетом влияния рыночных рисков;
- в) простота и наглядность расчетов;
- г) формирование стоимости с учетом доходов и расходов объекта.

85. К недостаткам методов доходного подхода не относится:

- а) сложность составления прогноза доходов и расходов по объекту;
- б) необходимость корректировки рыночных ставок арендной платы;
- в) субъективность расчета ставки дисконтирования;
- г) приоритетность перспективных данных по объекту.

86. Метод дисконтированных денежных потоков не применяется, если:

- а) все прогнозные денежные потоки положительны;
- б) все прогнозные денежные потоки отрицательны;
- в) в отдельные годы денежные потоки отрицательны;
- г) расчетная стоимость реверсии невелика.

87. Ставка дисконтирования для оценки недвижимости рассчитывается нижеперечисленными методами, за исключением:

- а) метода кумулятивного построения;
- б) метода рыночной экстракции;
- в) модели оценки капитальных активов;
- г) метода инвестиционной группы.

## **Раздел Особенности оценки для конкретных целей**

1. Какая формулировка определяет эффективный возраст зданий:

- а) средний возраст конструктивных элементов здания;
- б) возраст, в котором они достигнут максимальной загрузки;
- в) календарный возраст здания на момент оценки;
- г) относительный возраст, учитывающий физическое состояние объекта и его годность к продаже.

2. Хронологический возраст может быть:

- а) больше эффективного возраста;
- б) меньше эффективного возраста;
- в) таким же, как эффективный возраст;
- г) все ситуации возможны.

3. Эффективный возраст здания — это:

- а) количество лет, прошедших со дня постройки здания до момента оценки;
- б) физический срок жизни здания;
- в) оставшийся срок жизни здания;
- г) все формулировки неверны.

4. Наиболее затруднительно использовать при оценке нематериальных активов методы:
- затратного подхода;
  - сравнительного;
  - доходного подхода.
5. Из каждых 100 объектов промышленной собственности оказываются действительно ценными и приносят стабильный доход:
- 2-3;
  - 40;
  - 20-25.
6. Оценка гудвилла чаще проводится с использованием метода:
- экспертного;
  - избыточных прибылей;
  - сравнения продаж;
  - капитализации земельной ренты.
7. При расчёте каким методом рыночная стоимость земельного участка находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости улучшений:
- методом сравнения продаж;
  - методом выделения;
  - методом распределения;
  - методом капитализации земельной ренты.
8. Какой метод оценки земли предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений:
- метод сравнения продаж;
  - метод выделения;
  - метод распределения;
  - метод капитализации земельной ренты.

## **А.2 Вопросы для обсуждения на практических занятиях (семинарах).**

### **Раздел Теоретические и правовые основы оценочной деятельности**

- Что понимают под оценкой бизнеса?
- Каковы сущностные стороны оценки?
- Дайте характеристику принципам оценки бизнеса.
- Охарактеризуйте принципы, основанные на представлениях собственника.
- Охарактеризуйте принципы, связанные с эксплуатацией собственности.
- Охарактеризуйте принципы, обусловленные действием рыночной среды.
- Охарактеризуйте основные этапы процесса оценки.
- Каковы основные виды стоимости имущества?
- Какие виды износа рассчитывают при оценке бизнеса?
- Каковы права и обязанности оценщика?

11. Каковы квалификационные и образовательные требования, предъявляемые к оценщику?
12. Для каких целей необходима оценочная деятельность?
13. Какие формы регулирования оценочной деятельности вы знаете?
14. Какие группы стандартов существуют в международной практике оценки?
15. Чем различаются международные и федеральные стандарты оценки?
16. В чём заключаются особенности бизнеса как объекта оценки?
17. Какие внешние и внутренние факторы влияют на стоимость бизнеса?
18. Какие подходы и методы используются для стоимостной оценки бизнеса?
19. Информационная база оценки: состав и структура.
20. Источники внешней информации, её систематизация и структура.
21. Источники внутренней информации, её структурирование и анализа.
22. Какие основные требования к информации содержат ФСО?
23. Какие ФСО вам известны? Охарактеризуйте их.
24. Какие основные разделы информации, запрашиваемой оценщиком у заказчика при оценке бизнеса, вам известны?
25. Какие источники макроэкономической и отраслевой информации вы знаете?
26. Каковы направления преобразования финансовой информации?
27. Квалификационные и образовательные требования, предъявляемые к оценщику.
28. Механизм регулирования оценочной деятельности.

## **Раздел Методология оценки бизнеса**

1. На каких принципах оценки базируется доходный подход и для каких целей он используется?
2. Какие методы оценки включает в себя доходный подход и какова сфера их применения?
3. Каковы основные этапы оценки бизнеса методом дисконтирования денежных потоков?
4. В чём заключаются преимущества и недостатки метода дисконтирования денежных потоков?
5. Какие основные этапы оценки бизнеса методом капитализации вам известны?
6. В чём состоят преимущества и недостатки метода капитализации доходов?
7. Использование методов Ринга, Инвуда и Хоскольда при расчёте нормы возврата капитала.
8. Порядок расчёта потенциального валового дохода (ПВД), действительного валового дохода (ДВД) и чистого операционного дохода (ЧОД).
9. Расчет ставки доходности и безрисковой ставки при оценке бизнеса (формула Фишера).
10. На каких принципах базируется затратный подход и для каких целей он используется?
11. Какие методы оценки включает в себя затратный подход и какова сфера их применения?
12. Каковы основные этапы оценки бизнеса методом накопления активов?

13. Метод накопления чистых активов: характеристика и последовательность действий.
14. Характеристика метода скорректированных доходов (чистых активов).
15. Характеристика метода замещения.
16. Характеристика метода ликвидационной стоимости.
17. В чём состоят преимущества и недостатки метода накопления активов?
18. Какие основные этапы оценки бизнеса методом ликвидационной стоимости вы знаете?
19. Каковы необходимые условия для оценки бизнеса сравнительным подходом? Охарактеризуйте их.
20. Какие факторы должен учитывать оценщик при выборе метода сравнительного подхода?
21. В чём состоят положительные и отрицательные стороны сравнительного подхода?
22. Какие критерии используются оценщиком при принятии решения о сходстве компаний?
23. В чём заключаются особенности финансового анализа для целей сравнительного подхода?
24. Что такое ценовой мультипликатор?
25. Какие виды ценовых мультипликаторов вам известны?
26. Какие основные виды корректировок применяются к итоговой стоимости сравнительным подходом?
27. Дайте характеристику метода компании-аналога (метода рынка капитала).
28. Охарактеризуйте метод сделок (метода продаж).
29. Дайте характеристику метода отраслевых коэффициентов.
30. Какие требования предъявляются Законом об оценочной деятельности в РФ федеральными стандартами оценки к отчёту об оценке?
31. В каких случаях приоритетнее использовать методики по взвешиванию результатов при определении рыночной стоимости?
32. В каких случаях не требуется применение скидки на низкую ликвидность при оценке доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью?
33. В каких случаях при оценке пакетов акций применяются (не применяются) премии за контроль?
34. Охарактеризуйте особенности оценки недвижимости.
35. В чём состоят особенности оценки земельного участка.
36. Охарактеризуйте особенности оценки зданий и сооружений.
37. В чём состоят особенности оценки машин и оборудования.
38. Охарактеризуйте особенности оценки нематериальных активов.
39. В чём состоят особенности оценки оборотных активов.
40. Охарактеризуйте особенности оценки пакета акций (доли) предприятия.

### **Раздел Особенности оценки для конкретных целей**

1. Какую роль играет стоимость компании в стратегическом управлении?
2. В чём состоит суть стратегической эффективности компаний?
3. Какова взаимосвязь между управлением стоимостью и стратегией компаний?



4. Какие традиционные подходы к стратегическому управлению вы знаете?
5. Какое место занимают оценочные процессы в стратегическом управлении?
6. Каковы основные положения современных концепций управления стоимостью компании?
7. В чём заключается значение оценки стоимости при планировании дополнительной эмиссии акций?
8. Какие ключевые факторы определяют стоимость компании и каковы принципы их выделения?

## Блок В

### В.1 Типовые задачи

#### Раздел Методология оценки бизнеса

**Задача 1.** Рассчитать норму возврата капитала. Требуемая ставка дохода — 14%. Безрисковая ставка доходности — 7%. Возврат инвестиций — *по методу Ринга*. Срок жизни здания — 40 лет.

**Задача 2.** Рассчитать норму возврата капитала. Требуемая ставка дохода — 19%. Безрисковая ставка доходности — 7%. Возврат инвестиций — *по методу Инвуда*. Срок жизни здания — 30 лет.

**Задача 3.** Рассчитать норму возврата капитала. Требуемая ставка дохода — 17%. Безрисковая ставка доходности — 7%. Возврат инвестиций — *по методу Хоскольда*. Срок жизни здания — 20 лет.

**Задача 4.** Рассчитать коэффициент капитализации. Требуемая ставка дохода — 12%. Безрисковая ставка доходности — 6%. Возврат инвестиций — *по методу Ринга*. Срок жизни здания — 50 лет.

**Задача 5.** Рассчитать коэффициент капитализации. Требуемая ставка дохода — 18%. Безрисковая ставка доходности — 10%. Возврат инвестиций — *по методу Инвуда*. Срок жизни здания — 25 лет.

**Задача 6.** Рассчитать коэффициент капитализации. Требуемая ставка дохода — 12%. Безрисковая ставка доходности — 7%. Возврат инвестиций — *по методу Хоскольда*. Срок жизни здания — 30 лет.

**Задача 7.** Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка дохода — 7%, премия за риск инвестирования в объект недвижимости — 4%, премия за риск ликвидности — 3%, поправка за инвестиционный менеджмент — 3%, норма возврата капитала — 2%.

**Задача 8.** Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка дохода — 6%, премия за риск инвестирования в объект недвижимости — 4%, срок экспозиции — шесть месяцев, поправка за инвестиционный менеджмент — 3%, норма возврата капитала, вложенного в здания, — 2%.

**Задача 9.** Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка дохода — 8%, премия за риск инвестирования в объект недвижимости — 4%, срок экспозиции — шесть месяцев; поправка за инвестиционный менеджмент — 3%, возврат капитала, вложенного в здания, — *по методу Инвуда*. Срок жизни здания - 25 лет.

**Задача 10.** Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка дохода — 8%, премия за риск инвестирования в объект недвижимости — 3%, срок экспозиции — шесть месяцев, поправка за инвестиционный менеджмент — 1%; возврат капитала, вложенного в здания, — *по методу Хоскольда*. Срок жизни здания — 25 лет.

**Задача 11.** Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка дохода -7%, премия за риск инвестирования в объект недвижимости — 3%, срок экспозиции — шесть месяцев; поправка за инвестиционный менеджмент — 2%, возврат капитала, вложенного в здания, — *по методу Ринга*. Срок жизни здания — 50 лет.

**Задача 12.** Рассчитайте коэффициент капитализации методом рыночной экстракции для недвижимости с чистым операционным доходом — 50 000 д.е., если известны следующие данные по аналогичным объектам недвижимости:

№ п/п	Объект	Чистый операционный доход, д.е.	Цена сделки, д.е.
1	Альфа	55 000	250 000
2	Бета	75 000	330 000
3	Вега	47 000	310 000

**Задача 13.** Рассчитайте коэффициент капитализации методом рыночной экстракции для недвижимости с чистым операционным доходом — 130 000 д.е., если известны следующие данные по аналогичным объектам недвижимости:

№ п/п	Объект	Чистый операционный доход, д.е.	Цена сделки, д.е.
1	Альфа	153 000	750 000
2	Бета	750 000	1 530 000
3	Вега	125 000	850 000
4	Гамма	145 000	710 000
5	Дельта	165 000	350 000

**Задача 14.** Рассчитайте коэффициент капитализации методом рыночной экстракции для склада с чистым операционным доходом — 230 000 д.е., если известны следующие данные по объектам недвижимости:

№ п/п	Объект	Чистый операционный доход, д.е.	Цена сделки, д.е.
1	Склад «Альфа»	250 000	950 000
2	Офис «Бета»	270 000	1 000 000
3	Склад «Вега»	210 000	880 000
4	Торговое помещение «Гамма»	230 000	910 000
5	Склад «Дельта»	195 000	850 000

**Задача 15.** Определите ставку дисконтирования для денежного потока для инвестированного капитала российской компании, если известно:

- доля заемного капитала составляет 27%,
- безрисковая ставка по государственным обязательствам РФ составляет 5,95%,
- коэффициент бета равен 1,2,
- рыночная премия составляет 11%;
- премия за размер компании составляет 3,6%;
- премия за специфический риск составляет 2%;
- средневзвешенная доналоговая ставка по кредитам составляет 8,9%;
- ставка налога на прибыль 20%.

**Задача 16.** Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

**Задача 17.** Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

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

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

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

**Задача 18.** Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию:

в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%;

удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

**Задача 19.** Рыночная стоимость материальных активов предприятия оценивается в 50000 тыс. руб., нормализованная чистая прибыль — 17000. Средний доход на материальные активы по отрасли равен 15%. Ставка капитализации прибыли — 20%. Оценить стоимость гудвилла.

**Задача 20.** Оценить рыночную стоимость гудвилла и рыночную стоимость предприятия, если рыночная стоимость материальных активов оценивается в 400 тыс. руб., достигнутая среднегодовая прибыль предприятия 160 тыс. руб., среднеотраслевой уровень дохода на активы 35%. Коэффициент капитализации прибыли 25%.

**Задача 21.** Определите ставку дисконтирования для денежного потока для инвестированного капитала российской компании, если известно, что доля заемного капитала составляет 27%, безрисковая ставка по государственным обязательствам РФ составляет 5,95%, коэффициент бета равен 1,2, рыночная премия составляет 11%. премия за размер компании составляет 3,6%, премия за специфический риск составляет 2%, а средневзвешенная доналоговая ставка по кредитам, выданным нефинансовым организациям за последние полгода, составляет 8,9%. Ставка налога на прибыль 20%.

**Задача 22.** Определите ставку дисконтирования для денежного потока для инвестированного капитала российской компании, если известно:

- доля заемного капитала составляет 27%,

- безрисковая ставка по государственным обязательствам РФ составляет 5,95%,
- коэффициент бета равен 1,2,
- рыночная премия составляет 11%;
- премия за размер компании составляет 3,6%;
- премия за специфический риск составляет 2%;
- средневзвешенная доналоговая ставка по кредитам составляет 8,9%;
- ставка налога на прибыль 20%.

**Задача 23.** Гостиница может приносить, при полной загрузке, ежегодный потенциальный валовой доход в 4500000 руб. Расходы на техническое обслуживание составляют 450 000 руб., на оплату персонала 2500000 руб., налог на недвижимость 180 000 руб., средняя загрузка аналогичных гостиниц в данном районе 80%. Определить стоимость гостиницы, если коэффициент капитализации для аналогичных объектов составляет 11%.

**Задача 24.** Сопоставимый объект был продан за 4 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- 1) уступает оцениваемому на 4%;
- 2) лучше оцениваемого на 8%;
- 3) лучше оцениваемого на 5%;
- 4) лучше оцениваемого на 2%;
- 5) уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния;
- б) отличия оказывают взаимное влияние.

## Раздел Особенности оценки для конкретных целей

**Задача 1.** Нужно определить восстановительную стоимость специального шкафа для хранения деталей в обеспыленной среде. Шкаф был изготовлен по индивидуальному заказу, и на рынке оборудования аналогов ему нет. Габаритные размеры шкафа 600 x 600 x 1800 мм. Ставка налога на прибыль 20%. Ставка НДС 18%. Уровень рентабельности - 25%

В качестве однородного объекта был выбран медицинский шкаф, размеры которого 500 x 400 x 2000 мм. Цена медицинского шкафа 5000 тыс. руб.

**Задача 2.** Требуется определить стоимость автобуса «Мерседес», который будет эксплуатироваться на международных пассажирских перевозках. Ставка дисконта для данного бизнеса составляет 0,25. Ниже приводятся эксплуатационные показатели оцениваемого автобуса.

Эксплуатационные показатели автобуса

Средний годовой пробег, тыс. км	180
Средний годовой объем транспортной работы, тыс. пас- км	7776
Тариф на перевозку (без НДС) при среднем расстоянии одной перевозки 167 км, руб./пас- км	0,36
Себестоимость транспортной работы (без амортизации), руб./пас-км	0,32
Срок службы автобуса, лет	6
Стоимость здания (гараж и ремонтное хозяйство) на автобус, руб.	20000

Утилизационная стоимость автобуса - 10 000 руб., годовая норма амортизации для здания – 5%.

**Задача 3.** Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой ( $V_{ном}$ ) равна 100 руб. До погашения облигации остается 2 года ( $n$ ).

Номинальная ставка процента по облигации (используемая для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) - 20% ( $i_{ном}$ ). Доходность сопоставимых по рискам государственных облигаций - 18 %.

**Задача 4.** Нужно оценить стоимость 75%-ного пакета акций акционерного общества. Обоснованная рыночная стоимость предприятия, определенная методом рынка капитала, составляет 30 млн. руб.

*Рекомендуемая* для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций: скидка за недостаток контроля – 28%; премия за приобретаемый контроль – 37%; скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке – 12%.

**Задача 5.** Требуется оценить стоимость 5%-ного пакета акций акционерного общества, акции которого в результате их инициативных продаж его акционерами появились на рынке и фактически уже предлагаются на нем к перепродаже. Обоснованная рыночная стоимость компании, определенная методом дисконтированного денежного потока, составляет 50 млн. руб.

*Рекомендуемая* для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций: скидка за недостаток контроля – 25%; премия за приобретаемый контроль – 40%; скидка за недостаток ликвидности – 30%.

**Задача 6.** Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре города – 147 000 руб./кв. м, цена объекта в спальном районе – 128 000 руб./кв. м, цена объекта рядом с промышленной зоной - 115 000 руб./кв. м. Определите коэффициентные корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций и заполните таблицу корректировок.

Таблица корректировок на местоположение

Объект оценки	Объект-аналог		
	В центре	В спальном районе	В промзоне
В центре	0		
В спальном районе		0	
В промзоне			0

## Блок С

Индивидуальные творческие задания

### Раздел 1 Теоретические и правовые основы оценочной деятельности

#### Задание 1

К оценщику обратился представитель компании АО «Вендор» с просьбой определить стоимость доли принадлежащих компании акций ПАО «Екатеринбурггаз» по состоянию на 01.02.2016 г. По информации Заказчика, акции общества

не обременены обязательствами перед третьими лицами, не обращаются на организованных торгах. Какие документы и какую информацию необходимо предоставить оценщику для того, чтобы он смог составить описание объекта оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности?

### **Задание 2**

К оценщику обратился конкурсный управляющий завода ХХХ с целью определить стоимость пресс-ножниц комбинированных по металлу НВ5222, дата изготовления – 2009 г., заводской номер -0000000, инвентарный номер №111111 на дату инвентаризации (23.12.2015 г.) для реализации в рамках конкурсного производства. Продажу оборудования планируется осуществлять совместно со зданием, в котором данное оборудование установлено. По данным конкурсного управляющего нематериальные активы на данное оборудование отсутствуют. Осмотр необходимо провести в течение 3 дней после заключения договора на проведение оценки с фотографированием всего объекта, если у объекта есть существенные дефекты, эти повреждения также должны быть зафиксированы. На основании представленных документов и информации составьте задание на оценку в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

### **Задание 3**

Напишите эссе на тему «Значимость оценки бизнеса для стабильно работающего предприятия».

### **Задание 4**

Приведите доводы в пользу утверждения «Финансовая стратегия сводится к планированию состава и структуры источников финансирования инвестиционной деятельности. В условиях высокого динамизма рынка финансовых инструментов подобное планирование теряет свою актуальность» или опровергните его, если не согласны.

### **Задание 5**

Приведите доводы в пользу утверждения «Финансовая стратегия значима лишь для предприятий, реализующих концепцию VBM» или опровергните его, если не согласны.

## **Раздел 2 Методология оценки бизнеса**

**Задание 1** Котировка акций открытого акционерного общества составляет 23 руб. за штуку. Количество акции общества - 40 000 штук, все акции обыкновенные

Рассчитайте премию за контроль, если 100% акций общества было куплено за 1 млн руб.

**Задание 2** Инвестор рассматривает вариант вложения в пакет акций непубличной компании. В результате анализа рынка было выявлено, что акции непубличных компаний в данной сфере продаются с определенной скидкой, т.е. дешевле, чем публичные компании.

Размер скидки при покупке акций непубличных компаний в зависимости от пакета:

Размер пакета, %	Размер скидки, %
До 5	5
5-10	8
10-25	15
25-50	30

Сколько будет стоить 18%-ный пакет акций данной компании, если инвестору известно, что такой пакет аналогичной, но публичной компании продается за 6 млн руб.?

**Задание 3** По заказу совета директоров открытого акционерного общества произведена оценка рыночной стоимости компании. По методу стоимости чистых активов стоимость компании составила 2 млн дол. Для предприятий данной отрасли рынок предполагает премию за контроль в размере 30%, скидку за недостаток ликвидности — 25%.

Оцените стоимость 14%-ного пакета акций данной компании.

**Задание 4** Методом сделок закрытое акционерное общество оценено в 700 тыс. дол. Рассчитайте стоимость 3%-ного пакета акций данной компании при условии, что рыночные скидки на неконтрольный характер пакета составят 25%, а скидки на недостаток ликвидности.

**Задание 5** Методом дисконтированного денежного потока закрытое акционерное общество оценено в 500 000 руб. Рассчитайте стоимость 55%-ного пакета акций данной компании, если рыночные скидки на неконтрольный характер составляют 25%, а скидка на недостаточную ликвидность — 20%.

**Задание 6** Методом сделок закрытое акционерное общество оценено 1 500 000 руб. Рассчитайте стоимость 60%-ного пакета акций данной компании, если рыночные скидки на неконтрольный характер составляют 29%, а скидка на недостаточную ликвидность — 23%.

### Раздел 3 Особенности оценки для конкретных целей

**Задание 1** Выручка компании в базовом году составила 10 млн дол. Прогнозируемые темпы роста продаж на ближайшие шесть лет составят 10% в год. Начиная с седьмого года темпы роста продаж ежегодно будут снижаться на 2% и к 11 году составят 0%. Рентабельность продаж (до уплаты налогов) в ближайшие шесть лет составит 10%, а в период с седьмого по десятый год — 9%. Номинальная налоговая ставка равна 24%. Для осуществления запланированного роста продаж компании необходимо совершить покупку нового оборудования на сумму 400 тыс. дол. В ближайшие шесть лет и 200 тыс. дол. в период с седьмого по десятый год. Собственный оборотный капитал компании составляет 2% от выручки. Инвестированный капитал в базовом году равен 9,5 млн дол. Средневзвешенная стоимость капитала в ближайшие десять лет будет равняться 10%.

Какова стоимость компании при расчете с помощью показателя EVA?

**Задание 2** Выручка компании в базовом году составила 10 млн дол. Прогнозируемые темпы роста продаж на ближайшие шесть лет составят 10% в год. Начи-



ная с седьмого года темпы роста продаж ежегодно будут снижаться на 2% в год. Рентабельность продаж (до уплаты налогов) в ближайшие шесть лет будет составлять 10%, а в период с седьмого по десятый год 9%. Номинальная налоговая ставка составляет 24%. Для осуществления запланированного роста продаж компании необходимо совершить покупку нового оборудования на сумму 400 тыс. дол. В ближайшие шесть лет и 200 тыс. дол. в период с седьмого по десятый год. Собственный оборотный капитал составляет 2% от выручки. Средневзвешенная стоимость капитала в ближайшие десять лет будет равняться 8%.

Рассчитайте акционерную добавленную стоимость, созданную в компании

**Задание 3** Среди руководителей небольших предприятий существует распространённое мнение, что концепцию управления стоимостью бизнеса целесообразно внедрять лишь в систему управления корпораций:

- сначала примите позицию этих руководителей и запишите все доводы в пользу этого утверждения;

- затем примите позицию оппонента и запишите все возможные доводы в пользу предпочтительности концепции VBM для любого предприятия независимо от формы собственности, размера и других параметров деятельности;

- сравните полученные записи и сделайте вывод;

- попробуйте обозначить критерии, по которым можно разделить предприятия на те, которым «подходит» концепция VBM, и тем, которым «не подходит».

Подумайте и запишите, какими способами можно было бы еще рассчитать цену собственного капитала или отдельных источников его формирования.

**Блок D - Оценочные средства, используемые в рамках промежуточного контроля знаний, проводимого в форме экзамена.**

### **Вопросы к экзамену**

1 Понятие, цели и организация оценки стоимости бизнеса.

2 Характеристика принципов оценки бизнеса: принципы, основанные на представлениях собственника.

3 Характеристика принципов оценки бизнеса: принципы, связанные с эксплуатацией собственности.

4 Характеристика принципов оценки бизнеса: принципы, обусловленные действием рыночной среды.

5 Основные этапы процесса оценки.

6 Виды стоимости имущества.

7 Особенности бизнеса как объекта оценки.

8 Составление отчёта об оценке. Требования, предъявляемые к разделам отчёта.

9 Профессия оценщика. Особенности работы оценщика.

10 Права и обязанности оценщика.

11 Квалификационные и образовательные требования, предъявляемые к оценщику.

12 Механизм регулирования оценочной деятельности.

- 13 Стандартизация оценочной деятельности: зарубежный и российский опыт.
- 14 Факторы, влияющие на величину стоимости бизнеса.
- 15 Общая характеристика подходов, используемых для оценки бизнеса.
- 16 Доходный подход: общая характеристика, преимущества и недостатки.
- 17 Сравнительный подход: общая характеристика, преимущества и недостатки.
- 18 Затратный подход: общая характеристика, преимущества и недостатки.
- 19 Информационная база оценки: состав и структура.
- 20 Источники внешней информации, её систематизация и структура.
- 21 Источники внутренней информации, её структурирование и анализа.
- 22 Метод дисконтирования денежных потоков: экономическое содержание и основные этапы.
- 23 Метод капитализации дохода: область применения, достоинства и недостатки.
- 24 Использование методов Ринга, Инвуда и Хоскольда при расчёте нормы возврата капитала.
- 25 Порядок расчёта потенциального валового дохода (ПВД), действительного валового дохода (ДВД) и чистого операционного дохода (ЧОД).
- 26 Расчет ставки доходности и безрисковой ставки при оценке бизнеса (формула Фишера).
- 27 Метод накопления чистых активов: характеристика и последовательность действий.
- 28 Характеристика метода скорректированных доходов (чистых активов).
- 29 Характеристика метода замещения.
- 30 Характеристика метода ликвидационной стоимости.
- 31 Характеристика метода компании-аналога (метода рынка капитала).
- 32 Характеристика метода сделок (метода продаж).
- 33 Характеристика метода отраслевых коэффициентов.
- 34 Критерии отбора аналогов.
- 35 Характеристика ценовых мультипликаторов.
- 36 Формирование величины стоимости компании по результатам оценки бизнеса методами сравнительного подхода.
- 37 Выведение итоговой величины стоимости бизнеса.
- 38 Стоимостной подход в стратегическом управлении компанией.
- 39 Оценка стоимости предприятия как действующего.
- 40 Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятия.
- 41 Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования.
- 42 Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации.
- 43 Особенности оценки бизнеса в ходе антикризисного управления.
- 44 Особенности оценки недвижимости.
- 45 Особенности оценки земельного участка.
- 46 Особенности оценки зданий и сооружений.
- 47 Особенности оценки машин и оборудования.
- 48 Особенности оценки нематериальных активов.
- 49 Особенности оценки оборотных активов.
- 50 Особенности оценки пакета акций (доли) предприятия.
- 51 Виды износа в практике оценки. Особенности расчёта износа.

- 52 Характеристика федерального стандарта оценки №1. (ФСО №1).
- 53 Характеристика федерального стандарта оценки №2. (ФСО №2).
- 54 Характеристика федерального стандарта оценки №3. (ФСО №3).
- 55 Характеристика федерального стандарта оценки №4. (ФСО №4).
- 56 Характеристика федерального стандарта оценки №6. (ФСО №6).
- 57 Характеристика федерального стандарта оценки №7. (ФСО №7).
- 58 Характеристика федерального стандарта оценки №8. (ФСО №8).
- 59 Характеристика федерального стандарта оценки №10. (ФСО №10).
- 60 Характеристика федерального стандарта оценки №11. (ФСО №11).

### Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания

4-балльная шкала	Отлично	Хорошо	Удовлетворительно	Неудовлетворительно
100 балльная шкала	85-100	70-84	50-69	0-49
Бинарная шкала	Зачтено			Не зачтено

### Оценивание выполнения практических заданий

4-балльная шкала	Показатели	Критерии
Отлично	1. Полнота выполнения практического задания; 2. Своевременность выполнения задания; 3. Последовательность и рациональность выполнения задания;	Задание решено самостоятельно. При этом составлен правильный алгоритм решения задания, в логических рассуждениях, в выборе формул и решении нет ошибок, получен верный ответ, задание решено рациональным способом.
Хорошо	4. Самостоятельность решения; 5. и т.д.	Задание решено с помощью преподавателя. При этом составлен правильный алгоритм решения задания, в логическом рассуждении и решении нет существенных ошибок; правильно сделан выбор формул для решения; есть объяснение решения, но задание решено нерациональным способом или допущено не более двух несущественных ошибок, получен верный ответ.
Удовлетворительно		Задание решено с подсказками преподавателя. При этом задание понято правильно, в логическом рассуждении нет существенных ошибок, но допущены существенные ошибки в выборе формул или в математических расчетах; задание решено не полностью или в общем виде.
Неудовлетворительно		Задание не решено.

## Оценивание выполнения тестов

4-балльная шкала	Показатели	Критерии
Отлично	1. Полнота выполнения тестовых заданий;	Выполнено 90 % заданий предложенного теста, в заданиях открытого типа дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос.
Хорошо	2. Своевременность выполнения;	
Удовлетворительно	3. Правильность ответов на вопросы;	Выполнено 75 % заданий предложенного теста, в заданиях открытого типа дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос; однако были допущены неточности в определении понятий, терминов и др.
	4. Самостоятельность тестирования;	
	5. и т.д.	Выполнено 50-74 % заданий предложенного теста, в заданиях открытого типа дан неполный ответ на поставленный вопрос, в ответе не присутствуют доказательные примеры, текст со стилистическими и орфографическими ошибками.
Неудовлетворительно		Выполнено менее 50 % заданий предложенного теста, на поставленные вопросы ответ отсутствует или неполный, допущены существенные ошибки в теоретическом материале (терминах, понятиях).

## Оценивание ответа на экзамене

4-балльная шкала	Показатели	Критерии
Отлично	1. Полнота изложения теоретического материала;	Дан полный, в логической последовательности развернутый ответ на поставленный вопрос, где он продемонстрировал знания предмета в полном объеме учебной программы, достаточно глубоко осмысливает дисциплину, самостоятельно, и исчерпывающе отвечает на дополнительные вопросы, приводит собственные примеры по проблематике поставленного вопроса, решил предложенные практические задания без ошибок.
Хорошо	2. Полнота и правильность решения практического задания;	
	3. Правильность и/или аргументированность изложения (последовательность действий);	Дан развернутый ответ на поставленный вопрос, где студент демонстрирует знания, приобретенные на лекционных и семинарских занятиях, а также полученные посредством изучения обязательных учебных материалов по курсу, дает аргументированные ответы, приводит примеры, в ответе присутствует свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается неточность в ответе. Решил предложенные практические задания с
	4. Самостоятельность ответа;	
	5. Культура речи;	
	6. и т.д.	

4-балльная шкала	Показатели	Критерии
Удовлетворительно		<p>небольшими неточностями.</p> <p>Дан ответ, свидетельствующий в основном о знании процессов изучаемой дисциплины, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы, знанием основных вопросов теории, слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры, недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа и решении практических заданий.</p>
Неудовлетворительно		<p>Дан ответ, который содержит ряд серьезных неточностей, обнаруживающий незнание процессов изучаемой предметной области, отличающийся неглубоким раскрытием темы, незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов, неумением давать аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последовательности. Выводы поверхностны. Решение практических заданий не выполнено, т.е студент не способен ответить на вопросы даже при дополнительных наводящих вопросах преподавателя.</p>

### **Раздел 3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.**

В экзаменационный билет включено два теоретических вопроса и практическое задание, соответствующие содержанию формируемых компетенций. Экзамен проводится в устной форме. На ответ и решение задачи студенту отводится 30 минут. За ответ на теоретические вопросы студент может получить максимально 3 балла, за решение задачи 2 балла.