

**НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ГУМАНИТАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРОФСОЮЗОВ»**

Кафедра Экономики и управления
(полное наименование кафедры)

УТВЕРЖДЕНО
на заседании кафедры

Протокол № 8 от 22 февраля 2023 г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

ОЦЕНКА БИЗНЕСА

38.03.02 «Менеджмент»

Профиль подготовки
«Менеджмент организаций социально-культурной сферы»

Квалификация:
Бакалавр

Санкт-Петербург

1. Общие положения

Фонд оценочных средств (ФОС) по дисциплине используется в целях нормирования процедуры оценивания качества подготовки и осуществляет установление соответствия учебных достижений запланированным результатам обучения и требованиям образовательной программы дисциплины. Предметом оценивания являются знания, умения, навыки и (или) опыт деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций у обучающихся. Процедуры оценивания применяются в процессе обучения на каждом этапе формирования компетенций посредством определения для отдельных составных частей дисциплины методов контроля – оценочных средств. Основным механизмом оценки качества подготовки и формой контроля учебной работы студентов являются текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация.

1.1. Цель и задачи текущего контроля студентов по дисциплине

Цель текущего контроля – систематическая проверка степени освоения программы дисциплины «Оценка бизнеса» уровня достижения планируемых результатов обучения - знаний, умений, навыков, в ходе ее изучения при проведении занятий, предусмотренных учебным планом.

Задачи текущего контроля:

1. обнаружение и устранение пробелов в освоении учебной дисциплины;
2. своевременное выполнение корректирующих действий по содержанию и организации процесса обучения;
3. определение индивидуального учебного рейтинга студентов;
4. подготовка к промежуточной аттестации.

В течение семестра при изучении дисциплины реализуется традиционная система поэтапного оценивания уровня освоения. За каждый вид учебных действий студенты получают оценку.

1.2. Цель и задачи промежуточной аттестации студентов по дисциплине.

Цель промежуточной аттестации – проверка степени усвоения студентами учебного материала, уровня достижения планируемых результатов обучения и сформированности компетенций на момент завершения изучения дисциплины. Промежуточная аттестация проходит в форме экзамена.

Задачи промежуточной аттестации:

1. определение уровня освоения учебной дисциплины;
2. определение уровня достижения планируемых результатов обучения и сформированности компетенций;
3. соотнесение планируемых результатов обучения с планируемыми результатами освоения образовательной программы в рамках изученной дисциплины.

2. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

№ п/п	Контролируемые темы дисциплины	Код формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения	Наименование оценочного средства
1	Тема 1. Правовое и методологическое	ПК-2	ПК-2.1.1 <i>Знает:</i> основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность	Обсуждение докладов и сообщений,

	обеспечение оценочной деятельности.		и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия; ПК-2.3. <i>Владеет:</i> терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса.	дискуссия, тестирование
2	Тема 2. Временная оценка денежных потоков. Доходный подход к оценке бизнеса	ПК-2	ПК-2.1.1 <i>Знает:</i> основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия; ПК-2.1.2 <i>Знает:</i> основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества и ограничения каждого из подходов; особенности применения доходного подхода; ПК-2.2.2 <i>Умеет:</i> рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества предприятия доходным, подходом; ПК-2.3 <i>Владеет:</i> терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса, доходным подходом необходимым для оценки различных видов имущества и нематериальных активов.	Опрос, решение ситуационных задач,
3	Тема 3. Сравнительный подход к оценке бизнеса. Опционный метод оценки бизнеса	ПК-2	ПК-2.1.1 <i>Знает:</i> основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия; ПК-2.1.2 <i>Знает:</i> основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества	Опрос, решение ситуационных задач

			и ограничения каждого из подходов; особенности применения доходного и сравнительного подходов; ПК-2.2.2 <i>Умеет</i> : рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества предприятия доходным, сравнительным, подходами; ПК-2.3 <i>Владеет</i> : терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса, доходным и сравнительным подходами необходимыми для оценки различных видов имущества и нематериальных активов.	
4	Тема 4. Затратный подход к оценке бизнеса. Оценка стоимости различных видов имущества	ПК-2	ПК-2.1.1 <i>Знает</i> : основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия; ПК-2.1.2 <i>Знает</i> : основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества и ограничения каждого из подходов; особенности применения доходного, сравнительного и затратного подходов; ПК-2.2.2 <i>Умеет</i> : рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества предприятия доходным, сравнительным, затратным подходами. ПК-2.3 <i>Владеет</i> : терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса, доходным, сравнительным и затратным подходами.	Опрос, решение ситуационных задач
5	Тема 5. Оценка бизнеса в конкретных целях	ПК-2	ПК-2.1.1 <i>Знает</i> : основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия; ПК-2.1.2 <i>Знает</i> : основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества и ограничения каждого из подходов;	Обсуждение докладов и сообщений, решение ситуационных задач

			<p>особенности применения доходного, сравнительного и затратного подходов;</p> <p>ПК-2.2.1 <i>Умеет</i>: свободно ориентироваться в основных концепциях и подходах дисциплины;</p> <p>ПК-2.2.2 <i>Умеет</i>: рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества предприятия доходным, сравнительным, затратным подходами с учетом особенностей конкретных целей проведения оценки стоимости бизнеса;</p> <p>ПК-2.3 <i>Владеет</i>: терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса, подходами, необходимыми для оценки различных видов имущества и нематериальных активов, навыками оценки экономических и социальных условий осуществления предпринимательской деятельности, определения новых рыночных возможностей и формирования новых бизнес-моделей, направленных на обеспечение конкурентоспособности бизнеса.</p>	
6	Тема 6. Итоговое заключение об оценке стоимости бизнеса.	ПК-2	<p>ПК-2.1.1 <i>Знает</i>: основные официальные методические документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации; принципы и стандарты оценочной деятельности; правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком; основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия и его бизнес-линий, необходимости и возможности проведения корректировок информации о деятельности предприятия;</p> <p>ПК-2.1.2 <i>Знает</i>: основные подходы, методы и этапы процесса оценки; основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения; преимущества и ограничения каждого из подходов; особенности применения доходного, сравнительного и затратного подходов;</p> <p>ПК-2.1.3 <i>Знает</i>: структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке и виды стоимости бизнеса, определяемые в ходе их проведения; особенности проведения оценки стоимости бизнеса для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации, антикризисного управления.</p> <p>ПК-2.2.1 <i>Умеет</i>: свободно ориентироваться в основных концепциях и подходах дисциплины;</p> <p>ПК-2.2.2 <i>Умеет</i>: рассчитать оценочную стоимость различного вида имущества предприятия доходным, сравнительным, затратным подходами с учетом особенностей конкретных целей проведения оценки стоимости бизнеса;</p> <p>ПК-2.2.3 <i>Умеет</i>: составить итоговую</p>	Устный опрос, дискуссия, итоговое тестирование

		отчетность, внести необходимые корректировки. ПК-2.3 Владеет: терминологией и навыками самостоятельного добывания знаний для решения задач в области оценки бизнеса, подходами, необходимыми для оценки различных видов имущества и нематериальных активов, навыками оценки экономических и социальных условий осуществления предпринимательской деятельности, определения новых рыночных возможностей и формирования новых бизнес-моделей, направленных на обеспечение конкурентоспособности бизнеса.	
Результат достижения планируемых результатов изучения дисциплины			Экзамен

3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

3.1. Критерии оценивания (текущий контроль)

1. Оценка «отлично» выставляется, если студент имеет глубокие знания учебного материала по теме практического задания, в логической последовательности излагает материал; смог ответить на все уточняющие и дополнительные вопросы;
2. Оценка «хорошо» выставляется, если студент показал знание учебного материала, смог ответить почти полностью на все заданные дополнительные и уточняющие вопросы;
3. Оценка «удовлетворительно» выставляется, если студент в целом освоил материал; однако, ответил не на все уточняющие и дополнительные вопросы;
4. Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если он имеет существенные пробелы в знаниях основного учебного материала по теме практического задания, который полностью не раскрыл содержание вопросов, не смог ответить на уточняющие и дополнительные вопросы.

3.2. Критерии оценивания (экзамен)

Знания, умения, навыки и компетенции студентов оцениваются следующими оценками: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»

Оценка	Критерии оценивания
Отлично	Студент не только глубоко и прочно усвоил весь программный материал, но и проявил знания, выходящие за его пределы, почерпнутые из дополнительных источников (классическая литература, учебная литература, научно-популярная литература, научные статьи и монографии и т. п.); умеет самостоятельно обобщать программный материал, не допуская ошибок, проанализировать его с точки зрения различных школ и взглядов; увязывает знания с практикой, приводит примеры, демонстрирующие глубокое понимание материала или проблемы, свободно справляется с задачами и практическими заданиями; исчерпывающе, последовательно, грамотно и логически стройно выстраивает свой ответ.
Хорошо	Студент твердо знает программный материал, грамотно и последовательно его излагает, увязывает с практикой, не допускает существенных неточностей в ответе на вопросы, может правильно применять теоретические положения и владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических заданий и решении задач, испытывает незначительные затруднения при самостоятельном обобщении программного материала.

Удовлетворительно	Студент усвоил только основной программный материал, но не знает его отдельных положений, в ответе допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушает последовательность в изложении программного материала, не в полной мере владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических заданий и решении задач, испытывает затруднения при самостоятельном обобщении программного материала.
Неудовлетворительно	Студент не знает значительной части основного программного материала, в ответе допускает существенные ошибки, неправильные формулировки, не владеет необходимыми умениями и навыками в выполнении практических заданий и решении задач, испытывает значительные затруднения при самостоятельном обобщении программного материала.

4. Типовые контрольные задания (тесты, в том числе для проверки остаточных знаний студентов, рефераты, курсовые работы, кейсы и др.) и методические материалы, процедуры оценивания знаний, умений и навыков

Темы докладов (сообщений) по теме 1

1. Нормативно-правовая база процесса оценки.
2. Необходимость и цели оценки бизнеса в рыночной экономике.
3. Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса.
4. Взаимосвязь между целью оценки и видами стоимости, используемыми для оценки.
5. Факторы, влияющие на величину стоимости (физические, социальные, экономические и политические).
6. Российские стандарты оценки.
7. Принципы оценки бизнеса, основанные на представлениях собственника (принципы полезности, замещения, ожидания).
8. Принципы оценки бизнеса, связанные с рыночной средой (принципы зависимости, соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции, изменения, спроса и предложения, принцип разделения имущественных прав).
9. Принципы оценки бизнеса, связанные с эксплуатацией объекта оценки (принцип факторов производства, принципы вклада, пропорциональности, наилучшего и наиболее эффективного использования, принцип остаточной продуктивности земельного участка).
10. Основные источники информации, используемой в процессе оценки. Система информации, внешняя и внутренняя информация.

Критерии:

1. Доклад представляется студентом в письменном виде и должен иметь объем не менее 3-5 страниц машинописного текста, список использованной литературы и других информационных источников должен составлять не менее пяти наименований. Доклад должен иметь титульный лист, на котором указывается название дисциплины, тема и фамилия студента с указанием номера группы. Содержательная часть доклада должна быть сгруппирована в разделы, их количество зависит от выбранной темы и наличия конкретного материала. Доклад должен содержать выводы, самостоятельно сделанные студентом на основе рассмотренного материала по теме (особенно актуально для тем, имеющих дискуссионную направленность). Доклад может быть представлен преподавателю без обязательного озвучивания на семинаре (по желанию студента).
2. Сообщение - готовится студентом в устной форме и носит сугубо информационный характер продолжительностью не менее 5 минут. Ссылка на источник информации – обязательна.

4.2 Тематика рефератов

1. Информационные системы и технологии в оценке стоимости бизнеса
2. Роль оценочной деятельности в антикризисном управлении
3. Экономическое содержание и выбор безрисковой доходности при определении ставки дисконтирования.
4. Модель арбитражного ценообразования и ее применение при определении ставки дисконтирования.
5. Практические аспекты применения метода кумулятивного построения.
6. Практические аспекты расчета стоимости бизнеса на основе рыночных мультипликаторов.
7. Оценка дебиторской задолженности предприятия.
8. Нормализация бухгалтерской отчетности в процессе оценки бизнеса.
9. Практические аспекты применения метода дисконтированных денежных потоков.
10. Оценка производственной недвижимости в рамках метода чистых активов.
11. Модель оценки капитальных активов: особенности применения в российской практике.
12. Метод средневзвешенной стоимости капитала: особенности применения в Российской практике.
13. Оценка холдинговых компаний.
14. Информационная база оценки в разрезе подходов к оценке бизнеса.
15. Определение экономического износа при оценке имущественных комплексов.
16. Сравнительная характеристика ставок дисконтирования и капитализации в процессе оценки бизнеса и недвижимости.
17. Особенности оценки различных по величине и уровню контроля пакетов акций.
18. Премии и скидки за размер пакета: экономическое содержание и методы расчета.
19. Экономическое содержание и методики расчета скидки на недостаток ликвидности.
20. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки.
21. Финансовый анализ деятельности предприятия: использование результатов в оценке.
22. Оценка специализированных и неспециализированных активов в оценке бизнеса.
23. Сравнительная характеристика моделей в рамках метода дисконтированных денежных потоков.
24. Расчет стоимости в постпрогнозном периоде: специфика прогнозирования темпов роста для различных предприятий.
25. Метод ликвидационной стоимости: экономическое содержание и специфика применения в отечественной практике.
26. Влияние системы рисков на величину рыночной стоимости предприятия.
27. Современные методы оценки рыночной стоимости пакетов акций российских компаний.
28. Особенности оценки предприятий в целях антикризисного управления.
29. Особенности оценки бизнеса при реструктуризации предприятия
30. Место инвестиционной стоимости в оценке бизнеса.
31. Перспектива применения новых методов оценки бизнеса в современных условиях в России.
32. Особенности финансового анализа в процессе оценки бизнеса.
33. Подходы к формированию информационной базы оценки бизнеса.
34. Оценка бизнеса в целях определения объема эмиссии ценных бумаг.
35. Методы затратного подхода при оценке бизнеса.

Технология: из имеющегося списка студент самостоятельно выбирает тему и должен раскрыть в реферате основные положения рассматриваемого вопроса, используя материалы лекций, литературу по данной теме и дополнительную информацию из любого другого источника, включая Интернет.

Критерии: реферат должен иметь объем не менее десяти страниц машинописного текста, список использованной литературы и других информационных источников должен

составлять не менее пяти наименований. Реферат должен иметь титульный лист, на котором указывается название дисциплины, тема реферата и фамилия студента с указанием номера группы. Содержательная часть реферата должна быть сгруппирована в разделы, их количество зависит от выбранной темы и наличия конкретного материала. Реферат должен содержать выводы, самостоятельно сделанные студентом на основе рассмотренного материала по теме. Количество источников информации – не менее 5. Процент авторского текста – 90% и более.

4.3 Практические задания

4.3.1 Оценка недвижимости:

Задача 1. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

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

Задача 2. Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Задача 3. Оценить складскую недвижимость методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина денежного потока, возникающего в начале года:

1 год – 12000 д.е., 2-й год – 22000 д.е., 3-й год – 28000 д.е. Расчетная остаточная стоимость 60000 д.е. Ставка дисконтирования 12%

Задача 4. На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.

Общая площадь здания – 3 000 м.2;

Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год;

Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2;

Прочие доходы 18 000 долларов в год;

Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов;

Налог на имущество – 2% (с балансовой стоимости);

Коммунальные платежи – 5 000 долларов в год;

Резерв на замещение – 14 000 долларов в год;

Коэффициент капитализации – 12%.

Задача 5. Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные:

площадь дома – 110 квадратных метров;

затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.;

площадь гаража – 50 квадратных метров;

затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.;

стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.;
устрашимый физический износ дома – 3 500 дол.;
неустрашимый физический износ дома – 2 000 дол.;
устрашимый функциональный износ дома – 1 500 дол.;
рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол..

Задача 6. Рассчитать чистый операционный доход для целей оценки недвижимости. Площадь, предназначенная для сдачи в аренду – 1800 кв. метров, месячная ставка арендной платы – 200 д.е. за кв. метр, потери от недосдачи площадей 10%, потери от недосбора платежей – 6% от потенциального валового дохода. Операционные расходы – 500 000 д.е.

Задача 7. На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.

Общая площадь здания – 3 000 м.2;
Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год;
Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2;
Прочие доходы 18 000 долларов в год;
Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов;
Налог на имущество – 2%(с балансовой стоимости);
Коммунальные платежи – 5000 долларов в год;
Резерв на замещение – 14000 долларов в год;
Коэффициент капитализации – 12%.

Задача 8. Оценить офисный центр методом дисконтирования денежных потоков.

Прогнозная величина денежных потоков:

1 год – 100 000 дол.;

2 год – 150 000 дол.;

3 год – 200 000 дол.;

Стоимость реверсии - 2 500 000 дол.

Данные для расчёта ставки дисконтирования:

Ставка доходности ОВВЗ – 6%;

ставка доходности ОФЗ РФ – 8%;

премия за риск инвестиций в оцениваемый объект - 3%;

премия за инвестиционный менеджмент – 1%;

типичный срок экспозиции – 4 месяца.

Задача 9. Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь – 2800 кв. м, стоимость замещения (затраты на строительство и прибыль) 1 кв. м – 800 д.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%.

Задача 10. 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.

4.3.2 Оценка машин и оборудования

Задача 1. Технологическое оборудование по производству древесно-стружечных плит способно приносить 12800 долл. ежегодного чистого дохода в течение 10 лет, после чего полностью обесценивается. Ставка доходности на первоначальные инвестиции составляет 20%. Если инвестору доступно реинвестирование под безрисковую ставку, равную 6,5% годовых, то за какую сумму может быть приобретен объект исходя из допущения Хоскольда?

Задача 2. Объем исходящих и входящих телеграмм принимаемых ежедневно телеграфным аппаратом составляет 1500 штук. С «организацией» электронной почты поток телеграмм снизился на 30%. Какова величина экономического устаревания телеграфного аппарата, при условии, что коэффициент торможения составляет 1,0.

Задача 3. Эффективный возраст пресса модели KE2130 составляет 9 лет. Пресс подвергся аварийному капитальному ремонту без замены деталей, нормативная стоимость которого составила 210 000 руб. Каков физический износ пресса после ремонта, если цена нового идентичного пресса равна 810 000 руб., срок службы составляет 15 лет.

Задача 4. Необходимо определить рыночную стоимость в 2010 году токарно-винторезного станка КА 280, 2005 года выпуска. Максимальный обрабатываемый диаметр 400 мм. В качестве объекта-аналога выбран токарно-винторезный станок 2003 года выпуска с максимальным обрабатываемым диаметром 500 мм. Его рыночная стоимость 300 000 руб. Срок службы станков 15 лет, коэффициент торможения 1,0.

Задача 5. Определить затраты на замещение без учета износа котла водогрейного с теплопроизводительностью 200 кВт на основе следующих данных. (А-146).

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Цена, руб.		75 000	115 000
Давление, МПа	0,6	0,6	0,6
Теплопроводность, кВт	200	250	350

Задача 6. Цистерна для хранения дизтоплива объемом 50 куб. м произведена в 2005 году. Какова стоимость цистерны в 2010 г., если срок службы ее составляет 8 лет, при условии, что износ соответствует методу модифицированного срока жизни. Стоимость цистерны в новом состоянии составляет 200 000 руб.

Задача 7. Индукционная импульсная печь по состоянию на 1.01.2010 г. стоит 500 000 руб. Определить стоимость печи на дату оценки 1.07.2010. Годовой темп роста цен на печи составляет 10%.

Задача 8. Радиостанция имеет нормативный срок службы 10 лет. Ее эксплуатировали течение 8 лет. На дату оценки физический износ составил 30%. Определить оставшийся срок службы. (А-61)

Задача 9. Определить совокупный износ по следующим данным:
 физический износ: неустранимый 20%, устранимый 30%;
 функциональное устаревание: не устранимое 5%, устранимое 10%
 экономическое устаревание 10%

Задача 10. Объект оценки фритюрница «Радуга 001». Информации по ценам нет. В качестве объекта-аналога выбрана фритюрница «Радуга 002». Определить затраты на замещение без учета износа фритюрницы «Радуга 001»

Характеристики	Радуга 001	Радуга 002	Удельный вес параметра (а)
Ванна, л	5,5	11	0,6
Мощность, кВт	2,5	4	0,25
Масса, кг	8	12	0,15
Корзина, шт.	2		
Цена (нового), руб.		6 500	
Цена корзины (новой 1 шт.) руб.	550		

Задача 11. Определить функциональное устаревание станка с производительностью 240 деталей в смену. В настоящее время выпускается новая модель станка с аналогичными параметрами, но с производительностью 300 деталей в смену. Коэффициент торможения равен 0,7

4.4 Тестовые материалы

Примеры тестовых заданий

1) Концепция стоимости базируется:

на соотношении спроса и предложения;
на механизме функционирования рынка ценных бумаг,
на взаимоотношениях арендодателя и арендатора;
на существующих политических факторах;

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

наиболее вероятная цена предполагаемой сделки;
цена, устраивающая продавца;
цена, устраивающая покупателя;
цена, устраивающая третью сторону;
фактическая цена сделки с аналогом.

3) Отчет об оценке не должен включать;

ограничивающие условия оценки.
величину стоимости, установленную продавцом;
дату определения стоимости;
описание физических характеристик объекта оценки;

4) 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:

изменения;
соответствия;
замещения;
наиболее эффективного использования.

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

регрессии;

изменения.

замещения;

соответствия;

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

схожести;

замещения;

предвидения.

вклада;

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

ожидания;

спроса и предложения;

наиболее эффективного использования.

соответствия;

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

неверно;

верно.

9) Какой экономический принцип утверждает, что при наличии нескольких объектов, обладающих одинаковой полезностью или доходностью, наибольшим спросом пользуется те, у которых минимальная цена:

принцип замещения

принцип соответствия

принцип изменения

принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

все ответы неверны.

10) Какие из ниже перечисленных факторов не влияют на величину оценки стоимости предприятия?

величина доходов от хозяйственной деятельности предприятия

степень риска получения доходов

время получения доходов от хозяйственной деятельности предприятия

степень контроля над предприятием, которую получает его покупатель

ликвидность имущества предприятия

все факторы влияют на величину оценки стоимости предприятия.

11) Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

наиболее вероятная цена сделки

покупатель и продавец имеют типичную мотивацию

продажа осуществляется в кредит с отсрочкой платежа

цена продажи рассчитывается на конкретную дату

покупатель и продавец достаточно информированы об условиях сделки.

12) Что из ниже перечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости?

стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности

это разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации

стоимость, рассчитанная на конкретную дату

стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора

стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства.

13) Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов имущества предприятия подверженных риску уничтожения?

инвестиционная стоимость

налогооблагаемая стоимость

страховая стоимость

ликвидационная стоимость
рыночная стоимость.

14) Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

стоимость действующего предприятия
инвестиционной стоимостью
рыночной стоимостью
балансовой стоимостью.

15) Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом, это:

принцип замещения
принцип соответствия
принцип прогрессии и регрессии
принцип изменения
принцип конкуренции.

16) Какой подход к оценке бизнеса основан на экономическом принципе ожидания:

сравнительный
затратный
доходный
имущественный

17) Несмотря на то, что прошлые показатели и настоящее состояние предприятия являются важными при оценке бизнеса, именно будущее придает бизнесу экономическую стоимость. Данное утверждение является отражением принципа:

альтернативности
замещения
ожидания
остаточной продуктивности
конкуренции.

18) Из ниже перечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения?

метод компании-аналога
метод капитализации дохода
метод ликвидационной стоимости
затратный метод
метод дисконтированных денежных потоков.

19) В соответствии с положениями Гражданского кодекса РФ в случае аренды здания или сооружения подлежат государственной регистрации договора аренды, заключенные на срок:

не менее года;
более 3 лет;
более 1 месяца.

20) В какой форме может быть заключен договор на проведение оценочных работ:

в устной форме;
только в письменной форме без нотариального удостоверения;
только в письменной форме с обязательным нотариальным удостоверением.

Раздел 2. Оценка объектов недвижимости.

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

возможно и то, и другое,
только в иностранной валюте;
только в рублях;

2) Назовите приоритетный фактор формирования стоимости недвижимости:

физические характеристики имущества;
полезность имущества в глазах платежеспособных покупателей;
затраты на его создание;
текущий способ использования.

3) Оценка недвижимости — это расчет рыночной стоимости:

остаточной стоимости зданий;
износа зданий;
земельного участка и выполненных на нем улучшений;
зданий и земельных участков

4) Выбор методов оценки недвижимости зависит:

характера достоверной информации,
от профессионализма оценщика;
вида (назначения) оцениваемого объекта недвижимости;
от требований руководства оценочной фирмы;

5) Дата оценки и дата осмотра объекта недвижимости совпадают:

никогда;
всегда;
при определенных обстоятельствах,

6) Зафиксированная в отчете об оценке рыночная стоимость недвижимости является:

фактической рыночной стоимостью объекта.
обоснованным мнением оценщика;
суммой, по которой будет осуществлена сделка;

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

плюс;
минус.

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

диапазоном стоимостей и только в рублях,
одним числом и только в иностранной валюте;
диапазоном стоимостей и только в иностранной валюте;
одним числом и только в рублях;
одним числом и в рублях, и в иностранной валюте;

9) Какой подход к оценке недвижимости основан на экономическом принципе ожидания:

затратный;
сравнительный;
доходный.

10) Какой подход предпочтительнее использовать при оценке уникальных и специализированных объектов недвижимости:

доходный;
затратный.
сравнительный;

11) К факторам рыночного риска, связанного с владением объектом недвижимости, относится;

все перечисленные выше факторы.
назначение объекта недвижимости (жилая, коммерческая, производственная);
местоположение объекта;
стадия инвестиционного цикла { новый или имеющий арендную историю объект);

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

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

13) Оценка недвижимости проводится на основе информации:

откорректированной оценщиком;
принятой статистическим управлением.
принятой налоговой инспекцией;
полученной от заказчика;
подтвержденной аудиторской проверкой;

14) Уникальным называется объект недвижимости:

расположенный в зоне исторической застройки;
представляющий определенную архитектурную школу;
расположенный в определенной местности;
единственный в своем роде;
построенный по индивидуальному заказу инвестора;

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

схожести;
замещения;
предвидения.
вклада;

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

продавец заинтересован в скорейшей продаже имущества;
покупатель и продавец преследуют собственные интересы.
покупатель и продавец информированы об основных характеристиках объекта;
продавец не заинтересован в скорейшей продаже имущества;

Раздел 3. Оценка машин и оборудования.

1) Обязательными к применению субъектами оценочной деятельности нормативно-правовыми актами при оценке стоимости машин и оборудования являются:

Федеральные стандарты оценки
Международные стандарты оценки
Европейские стандарты оценки
Общероссийский классификатор основных фондов

2) Что из перечисленного не является основанием проведения оценки стоимости машин и оборудования?

договор между оценщиком и заказчиком
решение уполномоченного органа
заявка на проведение услуг по оценке
решение суда

3) Какое из указанных требований не является обязательным к оценщику машин и оборудования?

быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков
иметь непогашенную судимость
иметь документ об образовании в сфере оценочной деятельности
иметь документ об образовании в области машин и оборудования

4) К какому виду имущества относятся машины и оборудование?

неделимые вещи
сложные вещи
движимые вещи
недвижимые вещи

5) Единицей учета машин и оборудования на предприятии является:

объект основных средств
инвентарный объект
номенклатурный объект

6) Основные фонды предприятия представляют собой:

основные и оборотные средства
основные средства и незавершенное строительство
основные средства и нематериальные активы

7) К нематериальным активам предприятия относятся:

компьютерное программное обеспечение
измерительные и регулирующие приборы и устройства
предметы стоимостью ниже лимита, устанавливаемого Минфином России

8) Внешний осмотр оборудования:

обязательно должен совпадать с датой оценки
проводится всегда позже даты оценки
не должен быть проведен раньше даты оценки

9) Какой из видов стоимостей не определяется по отношению к машинам и оборудованию?

рыночная стоимость
инвестиционная стоимость
кадастровая стоимость
ликвидационная стоимость

10) Оценка стоимости оборудования проводится с целью:

продажи некоторых единиц оборудования по ряду причин
оформление залога для обеспечения сделки по кредиту
страхования
передаче машин и оборудования в аренду
передачи машин и оборудования в качестве вклада в уставный капитал другого предприятия
определения величины кадастровой стоимости

11) Принципом оценки стоимости машин и оборудования, сущность которого заключается в том, что чем в большей степени объект оценки способен удовлетворять потребности собственника, тем выше его стоимость, является:

принцип замещения;
принцип ожидания;
принцип полезности.

12) Сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки, называется:

восстановительной стоимостью объекта;
стоимостью замещения;
стоимостью воспроизводства.

Время тестирования – 20 минут (15 тестовых вопросов).

Критерии оценивания: зачет – 60% и более правильных ответов

Полный комплект тестовых заданий для контроля размещен [в системе поддержки самостоятельной работы студентов](#)

4.5 Вопросы для подготовки к экзамену

1. Понятие и основные цели оценки стоимости бизнеса.
2. Особенности бизнеса как объекта оценки (субъекты и объекты оценки, основные направления оценочной деятельности).
3. Цели создания и функции саморегулируемых организаций оценщиков.
4. Нормативно-правовая база процесса оценки.
5. Требования, предъявляемые законодательством РФ к эксперту-оценщику.
6. Права и обязанности оценщика.
7. Стандарты оценки. Европейские и российские
8. Этапы процесса оценки бизнеса.
9. Содержание отчета об оценке стоимости бизнеса.

10. Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса.
11. Факторы, влияющие на оценку стоимости бизнеса (физические, социальные, экономические и политические).
12. Принципы оценки бизнеса, основанные на представлениях собственника.
13. Принципы оценки бизнеса, связанные с рыночной средой.
14. Принципы оценки бизнеса, связанные с эксплуатацией объекта оценки.
15. Характеристика рисков, учитываемых при оценке бизнеса (систематические и несистематические риски).
16. Доходный подход к оценке бизнеса; сущность, достоинства и недостатки.
17. Метод дисконтированных денежных потоков. Сущность метода, основные этапы оценки методом ДДП (доходный подход)
18. Метод капитализации дохода (доходный подход): сущность, основные этапы оценки.
19. Методы оценки ставки дисконтирования (доходный подход).
20. Расчет величины стоимости в поспрогнозный период (метод ликвидационной стоимости, метод стоимости чистых активов, модель Гордона и др.).
21. Отличие ставки дисконтирования от ставки капитализации. Области применения. Методы оценки.
22. Сравнительный (рыночный) подход к оценке бизнеса, общая характеристика сравнительного подхода.
23. Оценочные мультипликаторы: сущность, расчет, виды.
24. Метод рынка капитала, основные этапы применения метода (сравнительный подход).
25. Метод сделок (сравнительный подход).
26. Метод отраслевой специфики (сравнительный подход).
27. Затратный подход к оценке бизнеса: общая характеристика, методы оценки.
28. Методика применения оценки стоимости чистых активов предприятия (затратный подход к оценке)
29. Оценка недвижимости, применение доходного подхода.
30. Оценка недвижимости, применение сравнительного подхода.
31. Оценка недвижимости, применение затратного подхода.
32. Оценка стоимости товарного знака.
33. Оценка стоимости гудвилла.
34. Оценка стоимости финансовых вложений.
35. Оценка стоимости контрольных пакетов акций и неконтрольного пакета акций, методы.
36. Определение ликвидационной стоимости предприятия при коротком сроке его ликвидации.
37. Определение ликвидационной стоимости предприятия при длительном сроке его ликвидации.
38. Оценка стоимости предприятия при реструктуризации.
39. Методы оценки стоимости акций: модель постоянного роста, двухфазовая модель роста.
40. Факторы, влияющие на стоимость акций.
41. Виды стоимости акций, подходы и методы оценки акций.
42. Виды износа и методы его оценки.