

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«РЯЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РАДИОТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ В.Ф. УТКИНА»

Кафедра «Экономика, менеджмент и организация производства»

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**Б1.В.03 «ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ ПРОМЫШЛЕН-  
НОГО ПРЕДПРИЯТИЯ»**

Направление подготовки  
38.03.01 Экономика

ОПОП академического бакалавриата  
«Экономика»

Квалификация (степень) выпускника – бакалавр  
Формы обучения – очная

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Оценочные материалы дисциплины «Оценка и управление стоимостью промышленного предприятия» – это совокупность учебно-методических материалов (контрольных заданий, описаний форм и процедур проверки), предназначенных для оценки качества освоения обучающимися данной дисциплины как части ОПОП.

Цель – оценить соответствие знаний, умений и владений, приобретенных обучающимся в процессе изучения дисциплины, целям и требованиям ОПОП.

Основная задача – обеспечить оценку уровня сформированности общекультурных, общепрофессиональных и профессиональных компетенций по дисциплине «Оценка и управление стоимостью промышленного предприятия».

Контроль результатов освоения дисциплины проводится в форме промежуточной аттестации.

Промежуточная аттестация по освоению дисциплины проводится в форме экзамена. На экзамене применяются теоретические вопросы, практические задания, тесты. **К экзамену допускаются студенты, выполнившие учебный план в соответствии с рабочей программой.**

Промежуточный контроль обеспечивает проверку процесса и результата освоения компетенций в рамках дисциплины «Оценка и управление стоимостью промышленного предприятия».

## 2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Сформированность каждой компетенции в рамках освоения данной дисциплины оценивается по следующей шкале:

- 1) неудовлетворительный уровень;
- 2) пороговый уровень - является обязательным для всех обучающихся по завершении освоения дисциплины;
- 3) продвинутый уровень характеризуется превышением минимальных характеристик сформированности компетенций по завершении освоения дисциплины;
- 4) эталонный уровень характеризуется максимально возможной выраженностью компетенций и является важным качественным ориентиром для самосовершенствования.

### Оценка освоения компетенций, формируемых дисциплиной.

описание примерных критериев и шкалы оценивания тестирования:

| Шкала оценивания                 | Критерий                                                                                                             |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 балла<br>(эталонный уровень)   | уровень усвоения материала, предусмотренного программой:<br>процент верных ответов на тестовые вопросы от 85 до 100% |
| 2 балла<br>(продвинутый уровень) | уровень усвоения материала, предусмотренного программой:<br>процент верных ответов на тестовые вопросы от 75 до 84%  |
| 1 балл<br>(пороговый уровень)    | уровень усвоения материала, предусмотренного программой:<br>процент верных ответов на тестовые вопросы от 65 до 74%  |
| 0 баллов                         | уровень усвоения материала, предусмотренного программой:<br>процент верных ответов на тестовые вопросы от 0 до 64%   |

описание примерных критериев и шкалы оценивания выполнения практических заданий:

| Шкала оценивания                 | Критерий                                                                                                                 |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 балла<br>(эталонный уровень)   | уровень усвоения материала, предусмотренного программой: задание выполнено полностью на уровне не ниже 90% без замечаний |
| 2 балла<br>(продвинутый уровень) | уровень усвоения материала, предусмотренного программой: задание в основном выполнено (не ниже 80%, но <90%) с несущее-  |

|                               |                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | ственной погрешностью с применением правильного методического подхода                                                                                      |
| 1 балл<br>(пороговый уровень) | уровень усвоения материала, предусмотренного программой: задание выполнено частично (не ниже 60%, но <80%) с соблюдением правильного методического подхода |
| 0 баллов                      | уровень усвоения материала, предусмотренного программой: задание не выполнено (ниже 60%)                                                                   |

*описание примерных критериев и шкалы оценивания ответа на теоретический вопрос:*

| Шкала оценивания                 | Критерий                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 балла<br>(эталонный уровень)   | уровень усвоения материала, предусмотренного программой: студент изложил не менее 90% теоретического материала, или не менее 85% материала и ответил на дополнительный вопрос.                                          |
| 2 балла<br>(продвинутый уровень) | уровень усвоения материала, предусмотренного программой: студент изложил не менее 80% теоретического материала, или не менее 70% материала и ответил на дополнительный вопрос.                                          |
| 1 балл<br>(пороговый уровень)    | уровень усвоения материала, предусмотренного программой: студент изложил не менее 60% основных положений теоретического материала, или изложил не менее 50% теоретического материала и ответил на дополнительный вопрос |
| 0 баллов                         | уровень усвоения материала, предусмотренного программой: ответ на вопрос, отсутствует или не отражает основные положения теоретического материала менее, чем на 50%                                                     |

**Критерии выставления оценки на экзамене.**

На экзамене применяется четырёх балльная шкала оценивания.  
Критерии определения оценки показаны в таблице ниже

| Итоговая оценка     | Виды заданий по билету |                         |                 | Сумма баллов по билету |
|---------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|
|                     | Теоретические вопросы  | Задачи (практ. задания) | Тест            |                        |
|                     | диапазон баллов        | диапазон баллов         | диапазон баллов |                        |
| Отлично             | 5-6                    | 5-6                     | 3               | $\geq 13$              |
| Хорошо              | 3-4                    | 3-4                     | 2               | $\geq 9$               |
| Удовлетворительно   | 1-2                    | 1-2                     | 1               | $\geq 5$               |
| Неудовлетворительно |                        |                         |                 | $< 5$                  |

### 3. ПАСПОРТ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

| № | Контролируемые разделы (темы) дисциплины (результаты по разделам) | Код контролируемой компетенции (или её части) | Наименование оценочного средства |
|---|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Понятие, принципы и правовые основы оценки стоимости предприятия  | УК-10.1, УК-10.2                              | Экзамен<br>Экзамен               |
| 2 | Затратный (имущественный) подход к оценке стоимости предприятия   | УК-10.1, УК-10.2<br>ПК-1.2                    | Экзамен<br>Экзамен               |
| 3 | Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия               | УК-10.1, УК-10.2<br>ПК-1.2                    | Экзамен<br>Экзамен               |
| 4 | Доходный подход к оценке предприятия                              | УК-10.1, УК-10.2<br>ПК-1.2                    | Экзамен<br>Экзамен<br>Экзамен    |
| 5 | Оценка машин, оборудования и транспорта                           | УК-10.1, УК-10.2<br>ПК-1.2                    | Экзамен<br>Экзамен               |

|   |                                                                   |                                    |                               |
|---|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
|   |                                                                   |                                    | Экзамен                       |
| 6 | Оценка стоимости НМА, финансовых активов.                         | УК-10.1, УК-10.2<br>ПК-1.2         | Экзамен<br>Экзамен<br>Экзамен |
| 7 | Оценка недвижимости и земли                                       | УК-10.1, УК-10.2<br>ПК-1.2         | Экзамен<br>Экзамен<br>Экзамен |
| 8 | Ценностно-ориентированное управление предприятием. Концепция VBM. | УК-10.1, УК-10.2<br>ПК-1.2, ПК-3.1 | Экзамен<br>Экзамен<br>Экзамен |

#### 4. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ И ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

##### Оценочные средства компетенций

| Коды компетенций | Результаты освоения ОПОП<br>Содержание компетенций                                      |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| УК-10.1          | Использует инструменты и методы принятия решений в различных областях жизнедеятельности |

##### а) типовые тестовые задания

###### открытые:

5. Совокупность методов оценки стоимости предприятия, основанных на определении расходов, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний образует (затратный подход).

7. Метод затратного подхода, основанный на экономической оценке собственного капитала, называется (методом чистых активов).

10. Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) целях использования объекта оценки для извлечения дохода от вложения капитала называется (инвестиционной).

16. Стоимость объекта, выраженная денежной суммой за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон называется (равновесной).

17. Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются (рыночными предпосылками).

###### закрытые:

1. Что относится к движимому имуществу предприятия?

А. Имущество, которое может перемещаться с помощью собственной силовой установки.

Б. Имущество, которое не относится к недвижимому имуществу.

В. Имущество, которое можно перемещать без регистрации факта изменения его местоположения.

2. Что такое рыночная стоимость объекта оценки?

А. Максимальная цена объекта, которая может быть получена на торгах

Б. Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В. Цена, которая м. б. выручена от продажи объекта за заданный период экспозиции на рынке.

3. Кто является субъектами оценочной деятельности?

- А. Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона.  
Б. Лица, прошедшие обучение и заплатившие госпошлину за осуществление оценочной деятельности.  
В. Лица, застраховавшие профессиональную ответственность за определение стоимости объекта оценки.

4. Какой орган осуществляет регулирование оценочной деятельности?

- А. Министерство финансов Российской Федерации.  
Б. Уполномоченный представитель президента РФ по оценочной деятельности.  
В. Совет по оценочной деятельности при уполномоченном федеральном органе власти (Минэкономразвития), а также национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО) в части разработки федеральных стандартов оценки (ФСО).

6. Укажите в каком случае не рекомендуется применять затратный подход в оценке стоимости бизнеса:

- А. Предприятие длительное время существует на рынке и обладает значительными материальными активами.  
Б. Предприятие является стартапом, реализующим инновационную технологию.  
В. Активы оцениваемого предприятия находятся в основном в форме финансовых активов.

8. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса применяется в случае:

- А. оценки уникального объекта;  
Б. наличии данных о котировках облигаций объекта оценки на внебиржевом рынке;  
В. Имеется информация о сделках с аналогичными объектами при сопоставимых условиях.

9. Какой метод не относится к методам, применяемым при сравнительном подходе к оценке стоимости бизнеса?

- А. Метод весовых коэффициентов.  
Б. Метод сделок.  
В. Метод рынка капитала.

11. Какая из нижеприведённых формул правильно характеризует метод дисконтирования денежных потоков в доходном подходе оценки стоимости бизнеса?

А.  $PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+R)^i} - \frac{FV}{(1+R)^n}$

Б.  $PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+R)^i}$

В.  $PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+R)^i} + \frac{FV}{(1+R)^n}$

Где  $PV$ — текущая стоимость;  $CF_i$ — доход (денежный поток)  $i$ -го периода;  $FV$ — реверсия (стоимость имущества предприятия в пост прогнозный период);  $R$  — ставка дисконтирования;  $n$  — последний год прогнозного периода

12. Какая модель денежного потока не применяется для оценки стоимости бизнеса в доходном подходе?

- А. Денежный поток для собственного капитала.  
Б. Денежный поток от реализации по основным видам деятельности.  
В. Денежный поток для инвестированного капитала.

13. Что может применяться в качестве безрисковой ставки дохода для расчёта ставки дисконтирования методом дисконтирования денежных потоков?

- А. Ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам.  
Б. Ставка по валютным депозитам в Сбербанке или других наиболее надежных банках.  
В. Ставка по российским евробондам.  
Г. Все указанные выше ставки.

*14. При оценке недвижимости по стоимости замещения прежде всего применяется:*

- А. Сметный способ расчёта по реальным (прогнозируемым) ценам материалов и работ.
- Б. Индексный способ (балансовая стоимость умножается на индекс, определяемый исходя из положения «о порядке переоценки основных фондов (средств) предприятий и организаций»).
- В. Расчёт ведётся по первоначальной стоимости за вычетом начисленного износа и умножением результата на индекс инфляции за период функционирования объекта.

*15. В оценке оборудования принимается во внимание износ:*

- А. Экономический (внешний), функциональный, физический.
- Б. Функциональный, эргономический, технологический.
- В. Физический, экономический, энергетический.

***б) примеры практических заданий (теоретические вопросы и задачи)***

1. Какие требования предъявляются к информации, используемой оценщиком в процессе определения стоимости объекта.
2. Перечислите основные источники информации, применяемые при проведении оценки объекта.
3. Какие факторы влияют на стоимость предприятия?
4. Какие источники информации использует оценщик, применяющий затратный подход в оценке стоимости объекта?
5. Определите ликвидационную стоимость объекта и её виды.
6. Охарактеризуйте процесс трансформации отчетности предприятия в целях оценки стоимости.
7. Какие источники информации используются для проведения анализа конъюнктуры оцениваемого предприятия?
8. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?
9. Определите случаи, когда собственники могут потребовать оценку стоимости бизнеса.
10. Определите виды стоимости объекта оценки.
11. Укажите нормативные требования к профессиональному оценщику.
12. Назовите и объясните правовые условия независимости оценщика.

**Задача 1**

1. Рассчитайте суммарную будущую стоимость денежного потока через 4 года, накапливаемого под 8 %. Денежный поток возникает в конце года: 1-й год — 100 руб., 2-й год — 800 руб. 3-й год — 0 руб. 4-й год — 300 руб.

**Задача 2**

1. Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые четыре года составляет 400 тыс. руб., затем он уменьшится на 150 тыс. руб. и сохранится в течение трех лет, после чего возрастет на 350 тыс. руб. и будет поступать еще 2 года. Ставка дисконта 10 %. Какие источники информации будут использованы для данного расчёта?

**Задача 3**

Рассчитайте остаточную сумму обязательств по кредиту, выданному за 2 года до даты оценки сроком на 5 лет в сумме 2 млн. руб. под 18% годовых ежемесячны погашением в форме аннуитета. В каком документе и по какой статье будет отражено это обязательство?

**Задача 4**

Гостиница в течение 4 лет будет приносить годовой доход в размере 120 тыс. руб., после чего ожидается его рост на 30 тыс. руб. Рассчитать текущую стоимость дохода за 7 лет, если ставка дисконта равна 9 %. Найдите информацию и сопоставьте доходность гостиницы с отраслевыми уровнями.

**Задача 5**

Определите ежемесячные выплаты (аннуитет) по самоамортизирующемуся кредиту в сумме 550 тыс. руб., предоставленному на 2 года при номинальной годовой ставке 40 %.

**Задача 6**

Проведите оценку стоимости чистых активов предприятия при допущении о его ликвидации. Уставный капитал предприятия 20000. Сделайте выводы.

Данные для оценки стоимости чистых активов

| Показатель                  | Данные по балансу, т.р. | Корректировки, % | Скорректированные данные, т.р. |
|-----------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------------|
| <i>Актив</i>                |                         |                  |                                |
| Основные средства           | 200000                  | + 50             |                                |
| Запасы                      | 23000                   | - 30             |                                |
| Дебиторская задолженность   | 50000                   | - 12             |                                |
| Денежные средства           | 40000                   | 0                |                                |
| <i>Пассив</i>               |                         |                  |                                |
| Долгосрочные обязательства  | 150000                  | 0                |                                |
| Краткосрочные обязательства | 40000                   | 0                |                                |
| Кредиторская задолженность  | 5000                    | 0                |                                |

Задача 7

Используя приведенную далее информацию, вычислить для компании-аналога «Салют» возможные виды мультипликаторов «Цена/Прибыль» и «Цена/Денежный поток». Расчет сделайте исходя из цены одной акции и собственного капитала предприятия в целом.

Фирма «Салют» имеет в обращении 250 000 акций, рыночная цена одной акции 100 руб.

Отчет о прибылях и убытках (выписка):

Выручка от реализации - 500 000 руб.

Себестоимость – 400 000 руб., в том числе амортизация – 120 000 руб.

Сумма уплаченных процентов – 30 000 руб. Ставка налога на прибыль – \_\_%.

| Коды компетенций | Результаты освоения ОПОП<br>Содержание компетенций                                   |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| УК-10.2          | Экономически обосновывает принимаемые решения в различных областях жизнедеятельности |

**а) типовые тестовые задания**

**открытые:**

**8.** Активы, имущество, право собственности на которое в соответствии с действующим законодательством или условиями договоров не может быть передано другим лицам называются (неотчуждаемые активы).

**15.** Показатель, рассчитываемый как «Прибыль после выплаты налогов – Средневзвешенная стоимость капитала x Инвестированный капитал» определяет (экономическую добавленную стоимость) (EVA).

**16.** Показатель, рассчитываемый как «Рыночная стоимость компании – балансовая стоимость собственного капитала» определяет (рыночную добавленную стоимость) (MVA)

**17.** Прекращение деятельности предприятия без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам называется (ликвидация).

**18.** Методы оценки, основанные на определении текущей стоимости будущих денежных потоков, составляют (доходный подход).

**закрытые**

**1.** В каком из перечисленных случаев оценка объекта профессиональным оценщиком является обязательной?

- А. При проведении процедур по несостоятельности и банкротству муниципального предприятия.
- Б. При продаже пакета акций российской компании зарубежному инвестору.
- В. При продаже автомобиля через портал www.avto.ru.

**2.** В каком из ниже приведенных случаев оценка объекта не является обязательной?

- А. При осуществлении имущественного взноса в уставный капитал объектом нематериальных активов.
- Б. При реорганизации предприятия.**
- В. При возникновении спора о стоимости имущества.

3. Что из нижеперечисленного не относится к обязательным требованиям к оценщику?

- А. Наличие профессионального высшего образования.
- Б. Наличие водительского удостоверения при выезде к объекту оценки.**
- В. Членство в СРО оценщиков.

4. На какую стоимость будет ориентироваться оценщик, если заказчик будет выступать как владелец капитала в денежной форме?

- А. Инвестиционную
- Б. Стоимость ликвидации
- В. Кадастровую**

5. Какой принцип отражает ограниченность увеличения стоимости объекта за счёт дополнительных капиталовложений в его улучшение?

- А. Принцип сбалансированности.
- Б. Принцип вклада (предельной полезности).**
- В. Принцип спроса и предложения.

6. Какие два из основных требований к информации указаны в нижеследующем тексте?

- А. Завершённости.
- Б. Достаточности.**
- В. Достоверности.**
- Г. Инклюзивности.

7. В результате экспертизы имущество предприятия делится на два вида активов. Укажите на какие:

- А. Самортизированные.
- Б. Отчуждаемые.**
- В. С непогашенной амортизацией.
- Г. Неотчуждаемые.

9. В указанных ниже вариантах укажите виды ликвидационной стоимости:

- А. Стоимость прекращения.
- Б. Остаточная стоимость.
- В. Принудительная стоимость.**
- Г. Упорядоченная стоимость.

10. Укажите правильную формулу расчёта ликвидационной стоимости объекта:

- А.  $V = Y_{\text{активов}} - C_{\text{ЛИКВ}} - Q$ ,
- Б.  $V = Y_{\text{активов}} + CF - C_{\text{ЛИКВ}} - Q$ ,**
- В.  $V = Y_{\text{активов}} + CF - C_{\text{ЛИКВ}}$ ,

где  $Y_{\text{активов}}$  - текущая стоимость активов предприятия,  $CF$  - прибыль (убытки) ликвидационного периода,

$C_{\text{ЛИКВ}}$  - стоимость затрат на ликвидацию,  $Q$  - стоимость внешних долговых обязательств предприятия.

11. Расчёт стоимости предприятия в после прогнозный период может быть произведён по формуле:

- А. Гранта  $FV = \frac{CF_{n+1}}{R} = \frac{CF_n \cdot (1+t)}{R}$
- Б. Гибсона  $FV = \frac{CF_{n+1}}{R+t} = \frac{CF_n \cdot (1+t)}{R+t}$
- В. Гордона  $FV = \frac{CF_{n+1}}{R-t} = \frac{CF_n \cdot (1+t)}{R-t}$**



где  $FV$  — ожидаемая стоимость в после прогнозный период;  $CF_{(n+1)}$  — денежный поток доходов за первый год после прогнозного (остаточного) периода;  $R$  — ставка дисконтирования;  $t$  — долгосрочные (условно постоянные) темпы прироста денежного потока в остаточном периоде.

12. Укажите, какие из указанных ниже методов не относятся к доходному подходу:

- А. Методы дисконтирования денежных потоков.
- Б. Методы капитализации прибыли (дохода).
- В. Методы скорингового моделирования.

13. Метод рыночного сравнения в оценке стоимости машин и оборудования (без НДС) при затратном подходе выражается формулой:

- А.  $C_{\Pi} = C_{\text{АН}} * K_1 * K_2 * \dots * K_M \pm V_{\text{доп.}}$
- Б.  $C_{\Pi} = C_{\text{АН}} * K_1 * K_2 * \dots * K_M / I_{\text{инф}} \pm V_{\text{доп.}}$
- В.  $C_{\Pi} = C_{\text{АН}} * K_1 * K_2 * \dots * K_M / (+K_{\text{НДС}}) \pm V_{\text{доп.}}$

где  $C_{\text{АН}}$  — цена объекта-аналога с НДС;

$K_1, K_2, \dots, K_M$  — корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объектов и аналога;

$V_{\text{доп}}$  — цена дополнительных устройств, наличием которых отличается сравниваемый объект.

14. В затратном подходе оценки стоимости машин и оборудования применяется метод:

- А. Однородного объекта.
- Б. Поэлементного расчёта.
- В. Рыночных сравнений
- Г. Все вышеуказанные методы.

#### **б) примеры практических заданий (теоретические вопросы и задачи)**

1. Опишите алгоритм, используемую информацию и её возможные источники метода рынка капитала в сравнительном подходе.
2. Опишите алгоритм, используемую информацию и её возможные источники метода сделок в сравнительном подходе.
3. Опишите алгоритм, используемую информацию и её возможные источники метода отраслевых коэффициентов в сравнительном подходе.
4. Какие методы аналитической разработки данных используются в сравнительном подходе оценки стоимости бизнеса?
5. Какие существуют методы для определения ставки дисконта, адекватного рискам оцениваемого бизнеса?
6. Охарактеризуйте применение модели Инвуда.
7. Какой метод оценки целесообразнее всего использовать, если бизнес приносит нестабильно изменяющийся поток доходов?
8. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
9. Приведите характеристики СРОО в соответствии с нормативно-правовыми требованиями.
10. Дайте определение рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Задача 1**

Определить общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., полная стоимость воспроизводства здания равна 130 млн. руб., а общий износ здания оценивается в 20 %.

#### **Задача 2**

Определить рыночную стоимость участка путем дисконтирования денежных потоков. Для этого рассматривать следующие составляющие чистого операционного дохода:

- земельный налог;
- эксплуатационные расходы - 124 тыс. руб. ежегодно;
- валовой доход по сценариям использования:
  - 1) 600 тыс. руб. ежегодно;
  - 2) 900 тыс. руб. ежегодно;
  - 3) 750 тыс. руб. ежегодно.

Анализ проводить на горизонте 6 лет.

**Задача 3**

Чистый операционный доход объекта за первый год составил 6000 тыс. руб. Ожидается его ежегодный рост на уровне 2 %. Объект будет продан на рынке по завершению пятого года по цене, основанной на 9 %-ной ставке капитализации для реверсии, примененной к чистому операционному доходу за шестой год. Оцените стоимость продажи объекта.

**Задача 4**

Объект недвижимости приобретен на 50 % за счет собственного капитала и на 50 % за счет заемного. Ставка процента по кредиту – 12 %. Кредит выдан на 25 лет при ежемесячном накоплении. Ставка дохода на собственный капитал – 16 %. Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы.

**Задача 5**

Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается чистый операционный доход в размере 5400 тыс. руб. в год. Затраты на создание улучшений составят 2400 тыс. руб. По мнению оценщика, коэффициенты капитализации для улучшений и земли составляют 19% и 13 % соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.

**Задача 6**

Рассчитайте ежегодный платеж в погашение кредита в сумме 30 тыс. руб., выданного на 5 лет под 28 %.

| Коды компетенций | Результаты освоения ОПОП<br>Содержание компетенций                                                                     |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ПК-1.2           | Проводит экономический анализ субъекта хозяйственной деятельности, разрабатывает бюджеты, управляет денежными потоками |

**а) типовые тестовые задания**

**открытые**

**2.** Выражение «Рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены объекта такой же полезности на рынке» определяет принцип (замещения).

**11.** Выражение  $V_A = (V_L - O - V_P - Q) / A$ ,

где  $V_L$  - ликвидационная стоимость всех активов общества,

$O$  - суммарная величина всех внешних обязательств компании,

$V_P$  - номинальная стоимость всех привилегированных акций,

$Q$  - номинальная цена всех облигаций,

$A$  – количество оплаченных обыкновенных акций, определяет стоимость (ликвидации акции).

**12.** Если затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту то износ называется (неустранимым).

**14.** Формула  $R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_e$  определяет расчёт коэффициента капитализации методом (связанных инвестиций).

**15.** Если ставку доходности отечественных госбумаг или банков нельзя непосредственно применять в качестве безрисковой ставки в расчёте ставки капитализации методом оценки капитальных активов (CAPM), то используется формула (Фишера).

**закрытые:**

**1.** В каком случае оценщик не имеет права проводить оценку объекта?

А. Оценщик арендует офис в здании объекта оценки, принадлежащего предприятию - заказчику.

Б. Оценщик является близким родственником финансового директора предприятия – заказчика.

В. Оценщик менее года назад погасил кредит, полученный от предприятия – заказчика.

3. Что из перечисленного ниже определяет нарушает требование независимости оценщика?

А. Оценщик никогда не работал на предприятии – заказчике.

Б. Оценщик не предъявлял претензий к предприятию – заказчику по недостаткам продукции этого предприятия.

В. Предприятие – заказчик является страховщиком оценщика по ОСАГО.

4. Какие риски учитываются при определении стоимости бизнеса:

А. Состояние банковской системы страны.

Б. Динамика реальных доходов населения.

В. Товарная диверсификация объекта оценки

Г. Определяются отдельно в каждом конкретном случае.

5. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса основан:

А. На прогнозируемой инфляции отраслевых затрат.

Б. На прогнозировании отношения собственного капитала к денежному потоку.

В. На прогнозировании доходов.

6. На какую дату может определяться стоимость предприятия?

А. На дату планируемой перепродажи предприятия.

Б. На дату проведения оценки.

В. На любую будущую дату.

Г. На все указанные выше даты.

7. Если на отечественном финансовом рынке отсутствует возможность принять за безрисковую ставку доходности ставку по госбумагам или банку, то для расчёта ставки дисконтирования  $R$  применяется:

А. Формула Малера  $R = r + s - r * s$ .

Б. Формула Фишера  $R = r + s + r * s$

В. Формула Шухера  $R = r + s + \sqrt{r * s}$

Где  $r$  – реальная ставка дохода с минимальными рисками,

$s$  – ожидаемый темп прироста инфляции.

8. Укажите, какой набор факторов точнее определяет условия сопоставимости при сравнительном экономическом анализе объекта оценки и аналога:

А. Состав и методика расчёта показателей; возраст предприятий; единство периодов (моментов) наблюдения показателей; единство (близость) объёмных, номенклатурных характеристик.

Б. Единство периодов (моментов) наблюдения показателей; единство (близость) объёмных, номенклатурных характеристик; методика расчёта показателей; структура производственных запасов.

В. Сопоставимость исходных условий производства (технических, природных, климатических и т.д.); состав и методика расчёта показателей; единство (близость) объёмных, номенклатурных характеристик; единство периодов (моментов) наблюдения показателей.

9. Укажите, какие из приведённых ниже показателей относятся к мультипликаторам, используемым в сравнительном подходе оценки стоимости бизнеса:

А. "Цена / Выручка от реализации продукции".

Б. "Цена / Чистая стоимость активов".

В. "Цена / Денежный Поток".

Г. Все, указанные выше.

10. Какие факторы могут учитываться при определении коэффициента капитализации в целях оценки стоимости бизнеса методом капитализации?

А. Безрисковая доходность на капитал.

Б. Премия за риск инвестиций в недвижимость.

В. Премия за ликвидность/неликвидность активов бизнеса.

Г. Все указанные выше факторы.

13. Определение стоимости изобретения как стоимости лицензии выражается формулой:

А.  $\Pi = Q * Ц * (B_{д+} + B_0) * Н$

$$Б. П = Q * Ц * В_d * (1+H)$$

$$В. П = Q * Ц * (В_d - В_о) * H$$

где Q - средний годовой объем ожидаемого выпуска продукции (при отсутствии достоверных данных могут быть использованы паспортные данные о производительности оборудования и корректирующий коэффициент);

Ц - цена единицы продукции, изготавливаемой по лицензии (предпочтительно мировая);

В<sub>д</sub> - срок действия лицензионного соглашения (обычно 5-10 лет);

В<sub>о</sub> - период освоения предмета лицензии (обычно 1-3 года);

H - норма прибыли в той или иной области промышленности (обычно 0,1-0,2).

#### ***б) примеры практических заданий (теоретические вопросы и задачи)***

1. Какие факторы обуславливают сложность оценки земельных участков в России?
2. Перечислите особенности оценки нематериальных активов.
3. Какие количественные и качественные характеристики объекта оценки должны быть отражены в отчете об оценке?
4. Укажите обязательные разделы отчета, по оценке предприятия.
5. Приведите состав приложений к отчету об оценке.
6. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?
7. Охарактеризуйте определение стоимости пакета акций:  
75 % + 1 акция;  
50 % + 1 акция.  
25 % + 1 акция.
8. Какими методами может быть получена оценка стоимости миноритарного пакета акций компании открытого типа и закрытого типа.
9. Объясните механизм обеспечения профессиональной ответственности оценщика.
10. Какими нормативно-правовыми документами установлены требования к отчету об оценке?

**Примечание:** По задачам для данной компетенции можно предлагать составить краткий отчет по оценке.

#### **Задача 1**

Объект недвижимости приобретен на 50 % за счет собственного капитала и на 50 % за счет заемного. Ставка процента по кредиту – 12 %. Кредит выдан на 25 лет при ежемесячном накоплении. Ставка дохода на собственный капитал – 16 %. Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы.

#### **Задача 2**

Определить стоимость одной акции предприятия «Альфа». Данные для расчета:

Чистая прибыль – 450 000 руб.

Чистая прибыль в расчете на одну акцию – 4,5 руб.

Балансовая стоимость чистых активов компании – 6 000 000 руб.

Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость» - 3,5

#### **Задача 3**

Финансирование приобретения объекта осуществляется на 70 % за счет собственных средств и на 30 % за счет кредита. Требования доходности для привлеченных средств – 6 %, а для собственных – 16 %. Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы.

#### **Задача 4**

Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается чистый операционный доход в размере 90 тыс. у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 400 тыс. у.е. По мнению оценщика, коэффициенты капитализации для улучшений и земли составляют 19 и 13 % соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.

#### **Задача 5**

Перед оценщиком стоит задача определить наиболее эффективное использование земельного участка. После анализа всех факторов, оценщик остановился на следующих двух вариантах: 1) строительство офисного здания; 2) строительство торгового центра. Расходы по строительству офисного здания составят 2,5 млн руб., а расходы по строительству торгового центра - 3,5 млн руб. Сделаны предположения относительно ожидаемых доходов (тыс. руб.). Таблица

| Год | Офисное здание | Торговый центр |
|-----|----------------|----------------|
| 1   | 360000         | 410000         |
| 2   | 365000         | 430000         |
| 3   | 375000         | 440000         |
| 4   | 375000         | 450000         |
| 5   | 400000         | 460000         |
| 6   | 405000         | 465000         |
| 7   | 410000         | 470000         |

Предполагается, что стоимость офисного здания будет расти на 5 % в год в течение 7-летнего периода владения, тогда как стоимость торгового центра - на 3 % в год. Инвесторы, вкладывающие средства в строительство офисных зданий и торговых центров, ожидают 17 и 19 % прибыли соответственно. Определить наиболее эффективное использование участка.

Задача 6

Ежемесячный аннуитет в погашение кредите составляет 40000 руб. Срок кредита 18 месяцев, сумма основного долга 700000 руб. Определите ставку банковского процента по кредиту.

| Коды компетенций | Результаты освоения ОПОП<br>Содержание компетенций                                |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| ПК-3.1           | Выявляет и оценивает возможности развития организации с учётом имеющихся ресурсов |

**а) типовые тестовые задания**

**открытые:**

**5.** Произведение рентабельности СК по чистой прибыли на коэффициент реинвестирования чистой прибыли в предприятие характеризует при прочих равных условиях (темп прироста чистой прибыли).

**8.** Показатель, выраженный формулой  $(NCF - \text{Налоги}) - WACC \cdot CE$ , где WACC – стоимость капитала, коэффициент; CE – инвестированный капитал; NCF – чистый денежный поток от текущих, инвестиционных и финансовых операций до учета процентов и налогов, называется (добавленная стоимость потока денежных средств).

**9.** Формула  $CVA = (ДПТО - \text{Налоги}) - WACC \cdot CE$ , где  $\Gamma$  де ДПТО – денежный поток от текущих операций до учета процентов и налогов, CE – инвестированный капитал определяет (добавленную стоимость потока денежных средств) (CVA).

**10.** Затраты на капитал, обусловившие в рамках выбранной стратегии прирост дохода, называются (инкрементальными затратами).

**11.** Показатель  $SVA = \Delta NOPAT / R - SI$ , где R – ставка капитализации для собственного капитала;  $\Delta NOPAT$  – прирост операционной прибыли (может быть заменён на при-рост чистой прибыли, которая чаще применяется в России); SI – текущая стоимость инкрементальных стратегических инвестиций является моделью (акционерной добавленной стоимости).

**закрытые:**

**1.** Укажите правильные утверждения:

- А.** Акционер получает доход в виде роста стоимости производственных фондов на первичном рынке.
- Б.** Доход акционера растёт при прочих равных условиях, если снижается доля нераспределённой прибыли.
- В.** Доход акционера растёт, если растёт доля дивидендов в чистой прибыли.
- Г.** Рост доли дивидендов в чистой прибыли может привести к снижению доходов акционеров.

**2.** Ценностно-ориентированный подход в управлении предприятием:

- А.** Стимулирует привлечение «длинных денег».

- Б. Поощряет краткосрочные вложения в биржевые активы.  
В. Упрощает модели стимулирования менеджмента среднего и низшего звена.

3. Выберите верные высказывания:

- А. Привилегированные акции не учитываются в критерии рентабельности собственного капитала, если их доля в капитале невелика.  
Б. Привилегированные акции не учитываются в критерии рентабельности собственного капитала, так как они не дают права участия в управлении.  
**В.** Привилегированные акции не учитываются в критерии рентабельности собственного капитала, так по ним выплачиваются фиксированные дивиденды.  
Г. Дивиденды являются основным источником дохода акционеров, обладающих привилегированными акциями, по сравнению с ростом биржевого курса.

4. Укажите формулы, отражающие предложенную А. Демодораном модель эффективности управления с точки зрения приращения стоимости компании:

А.  $ROE = \frac{Пр_{чист}}{СК_{ср.ед}}$

Б.  $ROE = \frac{Пр_{чист} - Д_{прив}}{СК_{ср.ед} - СК_{ср.прив}}$

В.  $RR = \frac{(Пр_{нп\ K} + РК_K) - (Пр_{нп\ H} + РК_H)}{Пр_{чист}}$

Г.  $RR = \frac{(Пр_{нп\ K} - РК_K) + (Пр_{нп\ H} - РК_H)}{Пр_{чист}}$

Где ROE – рентабельность собственного капитала;

Пр<sub>чист</sub> – чистая прибыль в анализируемом периоде;

СК<sub>ср.ед</sub> – средняя за период балансовая стоимость собственного капитала;

Д<sub>прив</sub> – сумма дивидендов, выплаченных и начисленных по результатам анализируемого периода;

СК<sub>ср.прив</sub> – средняя за период величина капитала, созданная за счёт привилегированных акций.

Пр<sub>нп\ K</sub>, Пр<sub>нп\ H</sub> – нераспределённая прибыль на конец и начало анализируемого периода;

РК<sub>K</sub>, РК<sub>H</sub> – резервный капитал на конец и начало анализируемого периода.

6. Укажите верные утверждения:

А. Рост долгосрочных кредитов увеличивает при прочих равных условиях EVA, так как растёт NOPAT за счёт роста  $V\% \cdot (1 - K_H)$ , где V% – процентные выплаты по кредитам и займам (проценты к уплате);  
K<sub>H</sub> – ставка налога на прибыль.

Б. Рост долгосрочных кредитов снижает при прочих равных условиях EVA, так как растёт WACC.

**В.** Рост долгосрочных кредитов изменит EVA в зависимости от эффективности инвестиционного проекта.

7. Показатель рыночной добавленной стоимости компании (MVA):

- А. – учитывает стоимость обыкновенных и привилегированных акций;  
Б. – учитывает стоимость только обыкновенных акций;  
В. – учитывает стоимость капитала;  
Г. – включает рыночную стоимость чистых активов.

#### **б) примеры практических заданий (теоретические вопросы и задачи)**

1. Расскажите о предпосылках применения концепции VBM.
2. Какое место занимает стоимость компании в источниках дохода акционеров?
3. Какую роль играет стоимость капитала в модели экономической добавленной стоимости?
4. В чём суть перехода от модели EVA к модели CVA?
5. В чём сложности применения модели рыночной добавленной стоимости?
6. Объясните модель акционерной добавленной стоимости, предложенную А. Раппопортом.
7. Выделите модели VBM, ориентированные на денежные потоки.

Задача 1.

По данным заданного преподавателем предприятия (в качестве такового рекомендуется использовать базовое для ВКР студента предприятие, либо иное, выбранное студентом самостоятельно) оценить динамику ROE и RR за отчётный период 3 года и сделать аналитические выводы.

Задача 2.

Компания имеет скорректированную на выплату процентов чистую прибыль (операционную посленалоговую прибыль) 1139 млн. долл. Рыночная оценка активов компании — 8 млрд. долл. Структура капитала состоит из 67% собственного капитала и 33% заёмного (посленалоговые оценки стоимости капитала — 14,3% и 5,2% соответственно). Оцените экономическую добавленную стоимость (EVA) и дайте комментарий к полученному значению.

Задача 3.

Российская компания по итогам года уплатила налог на прибыль в размере 2,2 млн. руб. Акционерный капитал состоит на 80 млн. руб. из обыкновенных акций. Остальные 20 процентов покрываются привилегированными акциями под дивиденды 6,5%. По итогам года управляющим акционерам начислили дивиденды в сумме 4,4 млн. руб. Проценты к уплате по форме 2 составили 12 млн. руб. Совокупный капитал компании 260 млн. руб.

Определите рентабельность собственного капитала управляющих акционеров и рассчитайте экономическую добавленную стоимость компании.

Задача 4.

Заданы следующие исходные данные: балансовая стоимость капитальных активов со сроком экономической жизни 12 лет и средним возрастом 8 лет составляет 50 млн. руб. Валюта баланса 78 млн. руб., краткосрочные обязательства — 14 млн. руб. Ежегодные денежные чистые операционные потоки 24 млн. руб. Доля налогов составляет 45% чистого операционного денежного потока. Средневзвешенная стоимость капитала 8%. Оценить денежную добавленную стоимость за год.

**Примечание:** Исходные данные к задачам по решению преподавателя могут браться студентами самостоятельно из предложенной бухгалтерской отчётности.

#### Оценка освоения компетенций на экзамене.

Экзамен проводится в устно-письменной форме по билетам, выбираемым случайным образом. Билет содержит 2 теоретических вопроса, 2 задачи и **может дополняться выборкой из 15 вопросов теста**. Примеры задач и вопросов теста приведены выше. Шкала оценивания результата экзамена приведена в п. 2.

Составил

к.э.н., доцент кафедры

«Экономика, менеджмент и организация производства» \_\_\_\_\_ /А. К. Штрыков/

Заведующий кафедрой

«Экономика, менеджмент и организация производства»

д. э. н., доцент

\_\_\_\_\_ /Е. Н. Евдокимова/

\_\_\_\_\_ 202\_\_

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СОГЛАСОВАНО

ФГБОУ ВО "РГРТУ", РГРТУ, Евдокимова Елена Николаевна, Заведующий  
кафедрой ЭМОП

Простая подпись