

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОУВПО «АмГУ»

УТВЕРЖДАЮ
Зав.кафедрой «Экономики и менеджмента организации»
_____ В.З.Григорьева
« _____ » _____ 2007 г.

ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ (ОЦЕНКА БИЗНЕСА)
УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ПО ДИСЦИПЛИНЕ

для специальности 080105 – «Финансы и кредит»

Составитель: И.С. Овчаренко, ст. преподаватель каф. ЭиМО

Благовещенск

2007

Печатается по решению
экономического факультета
Амурского государственного
университета

И.С. ОВЧАРЕНКО

Учебно-методический комплекс по дисциплине «Основы оценки собственности» для студентов очной формы обучения специальности 080105 «Финансы и кредит». - Благовещенск: Амурский гос. ун-т, 2007. – с.

Учебно-методические рекомендации ориентированы на оказание помощи студентам очной формы обучения по специальности 080105 «Финансы и кредит» для формирования специальных знаний о подходах и методах оценки собственности.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ СТАНДАРТ

Программа составлена на основе авторских разработок.

Федеральное агентство по образованию РФ
Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования
«АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ГОУВПО «АмГУ»)

«Утверждаю»
Проректор по учебно-научной работе

_____ Е.С. Астапова

« ____ » _____ 2007 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

по дисциплине «**Основы оценки собственности**»
для специальности 080105 «Финансы и кредит»

	080105 д/о
Курс	4
Семестр	7
Лекции	32
Практические занятия	-
Зачет	7 семестр
Самостоятельная работа	64
Всего часов	96

Составитель: И.С. Овчаренко, старший преподаватель
Факультет: экономический
Кафедра: Экономики и менеджмента организаций (ЭиМО)

2007 г.

Рабочая программа составлена на основании авторских разработок.

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры ЭиМО
«1» сентября 2006 г. протокол № 1
Заведующий кафедрой _____ В.З. Григорьева

Рабочая программа одобрена на заседании УМС по специальности 080502_
«__» _____ 2006 г. протокол № __
Председатель _____ В.З. Григорьева

СОГЛАСОВАНО
Начальник УМУ
Г.Н. Торопчина
«__» _____ 2006 г.

СОГЛАСОВАНО
Председатель УМС факультета
Г.Ф.Чечета
«__» _____ 2006 г.

СОГЛАСОВАНО
Заведующий выпускающей кафедрой
В.З. Григорьева
«__» _____ 2006 г.

Рабочая программа переутверждена на 200__ - 200__ учебный год на заседании
кафедры ЭиМО протокол № __ от «__» _____ 200__ г.
Заведующий кафедрой _____ В.З. Григорьева

Рабочая программа переутверждена на 200__ - 200__ учебный год на заседании
кафедры ЭиМО протокол № __ от «__» _____ 200__ г.
Заведующий кафедрой _____ В.З. Григорьева

Рабочая программа переутверждена на 200__ - 200__ учебный год на заседании
кафедры ЭиМО протокол № __ от «__» _____ 200__ г.
Заведующий кафедрой _____ В.З. Григорьева

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ, ЕЕ МЕСТО В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ

«Основы оценки собственности» – одна из важнейших дисциплин в учебном плане экономических специальностей. Предметом дисциплины «Основы оценки собственности» являются процесс оценки стоимости различных объектов, активов предприятия и стоимость собственного уставного капитала предприятий.

Цель преподавания дисциплины - изучение основ оценки бизнеса, формирование теоретических, методологических и практических подходов к оценке бизнеса, познакомить с основными понятиями, методологией и методиками расчета стоимости различных объектов, а также привить навыки практического применения разнообразных технологий оценки недвижимости в экономике.

1.1. Задачи изучения дисциплины. По завершению обучения по дисциплине студент должен:

- знать объективные тенденции экономического развития;
- знать приемы и методы управления стоимостью предприятия;
- знать подходы и методы оценки различных видов имущества;
- знать методологию анализа рыночной среды оцениваемых объектов;
- уметь проводить аналитическую, исследовательскую работу по оценке объектов собственности.

1.1. Перечень дисциплин, усвоение которых студентами необходимо для изучения данной дисциплины:

- экономика предприятия;
- менеджмент;
- маркетинг;
- статистика;
- финансовый менеджмент;
- анализ хозяйственной деятельности.

2. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ «ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»

2.1. Федеральный компонент.

Программа составлена на основе авторских разработок.

2.2. Наименование тем, их содержание, объем в часах лекционных занятий.

Тема 1. Методологические положения оценки бизнеса.

Понятие и сущность оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Специфика бизнеса как объекта оценки. Цели и виды стоимости. Принципы оценки бизнеса. Подходы и методы, используемые для оценки бизнеса. Процесс оценки. Особенности оценки бизнеса в ходе антикризисного управления.

Тема 2. Регулирование оценочной деятельности.

Случаи проведения обязательной оценки. Заключение и исполнение договора об оценке объекта. Условия договора об оценке. Права и обязанности сторон по договору. Страхование гражданской ответственности. Ответственность оценщиков. Саморегулирование оценочной деятельности.

Тема 3. Подготовка информации в процессе оценки.

Система информации. Внешняя и внутренняя информация. Подготовка финансовой документации. Инфляционная корректировка отчетности. Нормализация отчетности. Трансформация отчетности. Вычисление относительных показателей.

Тема 4. Доходный подход к оценке бизнеса.

Общая характеристика доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке бизнеса.

Общая характеристика сравнительного подхода. Основные принципы отбора компаний – аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов. Формирование итоговой величины стоимости. Применение математических методов в сравнительном подходе. Использование мультипликаторов дохода для оценки убыточных и растущих компаний.

Тема 6. Затратный подход к оценке бизнеса.

Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Оценка рыночной стоимости нематериальных активов. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений.

Тема 7. Оценка стоимости земельного участка.

Метод остатка. Метод выделения. Метод распределения. Метод капитализации земельной ренты.

Тема 8. Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций.

Оценка стоимости неконтрольных пакетов акций. Премия за контроль, скидки за неконтрольный характер пакета и недостаточную ликвидность. Вывод итоговой величины стоимости.

Тема 9. Отчет об оценке бизнеса (предприятия).

Задачи, структура и содержание отчета. Макет отчета об оценке стоимости бизнеса.

Тема 10. Мировая практика оценочной деятельности при антикризисном управлении активами

Оценочная деятельность в системе антикризисного управления. Оценочная деятельность и трансферт активов. Управление активами и конечная реализация. Секьюритизация активов. Техника продажи больших групп активов.

2.3. Общие требования и методические рекомендации по выполнению курсовой работы

Целью курсовой работы является стимулирование студентов к более глубокому изучению дисциплины статистики, а также подготовка к самостоятельной научной работе, требующей умения пользоваться научной и специальной литературой, статистической информацией, анализировать ее, обобщать и делать соответствующие выводы.

Задачами курсовой работы являются изучение теоретических и методологических аспектов выбранной темы и выполнение статистического анализа.

Объем курсовой работы – 25-30 машинописных страниц.

Курсовая работа включает оглавление (содержание), введение, основную часть (два раздела), заключение, список использованных источников и приложения. В содержании указывается план выполнения курсовой работы. Во введении раскрывается актуальность выбранной темы, ставятся цель и задачи работы, указываются методы их решения. В первом разделе основной части излагается теоретический аспект изучаемой темы: система статистических показателей, статистические методы анализа.

Во втором разделе основной части приводится статистический анализ: расчет статистических показателей, структура, динамика изучаемого явления. Необходимо также использовать индексы, а в случае необходимости – и корреляционно-регрессионный метод анализа. Индексы должны быть вычислены с точностью до 0,01, средние и относительные величины – до 0,1. Результаты анализа следует свести в таблицы и изобразить на графиках. Сделать соответствующие выводы.

В заключении даются краткие выводы по результатам выполненной работы. Список использованных источников включает всю используемую учебную, научную и методическую литературу и статистические сборники. В приложении приводятся исходные статистические данные.

Оформление работы должно соответствовать единым требованиям к оформлению курсовой работы.

Выполненная курсовая работа после получения подписи нормоконтролера сдается руководителю на проверку. Неаккуратно оформленная и не соответствующая выбранной теме курсовая возвращается студенту без рассмотрения. Работа, удовлетворяющая предъявляемым требованиям к содержанию и оформлению, после исправления по замечаниям руководителя (если они имеются) допускается к защите.

Защита курсовой работы проводится в сроки, установленные специальным графиком. Основными критериями оценки курсовой работы при ее проверке и защите являются:

1. достаточная полнота теоретического исследования выбранной темы, логичность изложения материала;
2. тщательность и глубина проведенного анализа, самостоятельность и правильность изложения выводов;
3. наличие графического материала;
4. умение правильно составить доклад выступления;
5. грамотность ответов на вопросы.

Тематика курсовых работ:

1. Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса (предприятия).
2. Оценка стоимости недвижимого объекта.
3. Оценка стоимости машин, оборудования.
4. Оценка стоимости бизнеса имущественным подходом.
5. Оценка стоимости бизнеса сравнительным подходом.
6. Оценка стоимости бизнеса доходным подходом.
7. Оценка стоимости автотранспорта.
8. Оценка стоимости земельного участка.

9. Оценка стоимости нематериальных активов предприятия.

10. Оценка стоимости оборотных активов предприятия

2.4. Организация самостоятельной работы студентов

Одной из основных задач по повышению качества подготовки является интенсификация самостоятельной работы учащихся вузов. Она становится важной формой организации учебных аудиторных и внеаудиторных занятий, в процессе которых студенты под руководством преподавателя или самостоятельно с помощью методических указаний, пособий совершенствуют свои знания, умения, опыт творческой и познавательной деятельности.

Понятие «самостоятельная работа» имеет две стороны: во-первых, это единственный метод усвоения знаний, во-вторых, это одна из организационных форм обучения.

Как метод, самостоятельная работа необходима в рамках любой организационной формы. В качестве же особой организационной формы учебного процесса она требует выделения специального времени, координирования его затрат на изучение отдельных дисциплин или разделов одного курса.

Основные формы СРС, используемые при обучении:

- выполнения на занятиях обзорных докладов и сообщений по тематике занятия;
- составление конспекта – схемы;
- конспектирование научной и учебной литературы;
- самостоятельное выполнение заданий на практических занятиях;
- решение задач;
- подготовка к практическим занятиям;
- тестирование.

Типовые задания для самостоятельной работы.

1. Рассчитайте уровень операционного (производственного) леввереджа предприятия при увеличении объемов производства с 50 тыс. единиц до тыс. единиц, если имеются следующие данные:

	Цена единицы продукции, тыс. руб.
2,0	
	Условно-переменные расходы на единицу продукции, тыс. руб.
1,0	
	Постоянные расходы на весь объем производства, млн. руб.
15,0	

2. Рассчитайте уровень финансового рычага, если известны следующие данные:

- прибыль до выплаты процентов и налогов:
на 1 января 2003 г. — 371 250 долл.; на 1 января 2002 г. — 270 000 долл.;
- прибыль после налогообложения:
на 1 января 2003 г. — 302 250 долл.; на 1 января 2002 г. — 214 500 долл.

3. Составьте прогноз величины дебиторской задолженности и товарно-материальных запасов, если известны нормативные значения коэффициентов оборачиваемости (деловой активности), а также прогноз объема продаж и себестоимости реализованной продукции:

• коэффициент оборачиваемости запасов

5

• коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности

7

•прогноз объема продаж, тыс. руб.

150 000

•прогноз себестоимости реализованной продукции, тыс. руб.

80 000

4. Требуемая инвестором ставка дохода составляет 38% в номинальном выражении. Индекс цен в текущем году составил 18%. Рассчитайте реальную ставку дохода.

Оборудование было приобретено в 1997 г. за 28 млн руб. (курс рубля по отношению к доллару на дату приобретения 5750 : 1). На дату оценки курс рубля к доллару составил 5850 : 1. Рассчитайте скорректированную стоимость оборудования на дату оценки.

5. Упражнение на прогнозирование валовых доходов. Условия:

А) компания производит два продукта А и Б.

Б) производственные мощности продукта А составляют 40 ед. в год.

В) производственные мощности для продукта Б составляют 60 ед. в год.

Г) в прошлом году компания произвела 30 ед. продукта А и 50 ед. продукта Б.

Д) компания инвестирует в расширение мощностей для производства продукта А и доведет соответствующие мощности до 45 ед. к началу третьего года.

Е) управляющие прогнозируют следующие темпы роста спроса на каждый из продуктов:

	Первый год	Второй год	Третий год	Четвертый год
Продукт А	15,0 %	10,0 %	10,0 %	5,0 %
Продукт Б	10,0 %	10,0 %	5,0 %	5,0 %

Ж) цена продажи для продукта А составляет 1000 рублей, а для продукта Б – 500 рублей.

З) ожидается, что цена на продукт А будет расти на 5 % в год, а на продукт Б останется без изменений.

Используя вышеприведенную информацию, спрогнозируйте физический объем продаж, цены продаж и валовой доход по каждому из продуктов на годы 1-4.

	Прошлый год	Первый год	Второй год	Третий год	Четвертый год
Объем продаж продукта А	300				
Объем продаж продукта Б	500				
Цена продажи А	1000				
Цена продажи Б	500				
Валовой доход А	30				
Валовой доход Б	25				
Общий валовой доход	55				
Годовые темпы прироста валового дохода					
Среднегодовые темпы прироста валового дохода					

6. В конце каждого из последующих четырех лет фирма предполагает выплачивать дивиденды в размере: 60 рублей, 45 рублей, 75 рублей, 105 рублей. Какую цену

вы готовы заплатить за акцию данной фирмы, если ожидается, что в дальнейшем дивиденды будут расти на 5 % в год, а требуемая ставка дохода составляет 19 %?

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):

1. Выручка от реализации, руб.	500 000
2. Затраты, руб.	400 000
в том числе амортизация, руб.	120 000
3. Сумма уплаченных процентов, руб.	30 000
4. Ставка налога на прибыль, %	30

2. Определить стоимость одной акции предприятия «Байкал».

Данные для расчета:

1. Чистая прибыль, руб.	450 000
2. Чистая прибыль в расчете на одну акцию, руб.	4,5
3. Балансовая стоимость чистых активов компании, руб.	6 000 000
4. Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость»	3,5

8. Оцените при помощи бездолгового ценового мультипликатора предприятие «Сирена», годовая выручка от реализации которого составляет 1 900 000 руб

Пассив баланса предприятия «Сирена» (руб.):

1. Собственный капитал	4 000 000
2. Долгосрочные обязательства	500 000
3. Краткосрочные обязательства	1 500 000

Аналогом является предприятие «Гудок», рыночная цена одной акции которого 20 руб., число акций в обращении 500 000. Годовая выручка от реализации — 1 500 000 руб.

Пассив баланса предприятия «Гудок» (руб.):

1. Собственный капитал	8 000 000
2. Долгосрочные обязательства	2 000 000
3. Краткосрочные обязательства	4 000 000

4. Рассчитайте итоговую величину стоимости собственного капитала предприятия «Фаэтон».

Данные для расчета:

1. Выручка от реализации, руб.	2 000 000
2. Затраты, руб.	1 500 000
3. В том числе амортизация, руб.	300 000
4. Сумма уплаченных процентов, руб.	180 000
5. Ставка налога на прибыль, %	25
6. Балансовая стоимость чистых активов, руб.	2 200 000

7. Мультипликаторы:

«Цена/Чистая прибыль»	15
«Цена/Денежный поток до уплаты налогов»	8
«Цена/Выручка от реализации»	1,9
«Цена/Балансовая стоимость»	2

9. Предприятие «Фаэтон» является крупнейшим в данном секторе услуг, его доля на рынке достигает 20%. Удельный вес оборудования в балансовой стоимости основных фондов предприятия составляет 60%. Фирма «Фаэтон» не имеет льгот по налогообложению, а также дочерних предприятий, в то время как аналоги имеют сеть дочерних компаний. Доля активов аналогов, представленных контрольными пакетами акций дочерних фирм, колеблется в диапазоне от 15 до 30%. Предприятие «Фаэтон» нуждается в срочной реконструкции гаража. Затраты на реконструкцию — 75 тыс. руб. На дату оценки выявлен недостаток собственного оборотного капитала 300 тыс. руб. Предприятию «Фаэтон» принадлежит спортивный комплекс, рыночная стоимость которого равна 2500 тыс. руб.

10. Оценочная стоимость активов предприятия составляет 22000 долл. Для его ликвидации потребуется полтора года. Затраты на ликвидацию составляют 25% стоимости активов. Какова текущая стоимость выручки от продажи при ставке дисконта 18%?

11. Проведите оценку стоимости чистых активов предприятия при допущении о его ликвидации, используя следующие данные.

Таблица – Данные для оценки стоимости чистых активов

Показатель	Нескорректированные данные, долл.	Корректировки, %	Скорректированные данные, долл
Актив			
Основные средства	2000	+50	
Запасы	230	-30	
Дебиторская задолженность	500	-40	
Денежные средства	400	-0	
Пассив			
Долгосрочные обязательства	1500	-0	
Краткосрочные обязательства	400	-0	

12. Оценивается предприятие с данными по балансу, представленными в табл. Определите рыночную стоимость предприятия методом стоимости чистых активов.

Таблица – Данные по балансу для оценки предприятия

Показатель	Нескорректированные данные, долл.	Корректировки, %	Скорректированные данные, долл
Актив			
Основные средства	6000	+30	
Запасы	2000	-10	
Дебиторская задолженность	1000	-20	
Денежные средства	500	0	
Всего	9500		
Пассив			
Долгосрочные обязательства	1500	0	
Краткосрочные обязательства	400		
Всего	9500		

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЧАСОВ ПО КУРСУ «ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»

Наименование тем	Лекции	СМР
Методологические положения оценки бизнеса.	2	
Регулирование оценочной деятельности.	2	
Подготовка информации в процессе оценки.	4	2
Доходный подход к оценке бизнеса.	6	2
Сравнительный подход к оценке бизнеса.	6	2
Затратный подход к оценке бизнеса.	4	2
Оценка стоимости земельного участка.	2	2
Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций.	2	2
Отчет об оценке бизнеса (предприятия).	2	2
Мировая практика оценочной деятельности при антикризисном управлении активами	2	
Контрольная (курсовая) работа		50
Итого	32	64

2.5. Перечень и темы промежуточных форм контроля знаний.

Промежуточный контроль знаний студентов по дисциплине проводится в форме устных и письменных опросов на занятии.

2.6. Типовые итоговые тесты

1. Оценка стоимости собственного капитала методом чистых активов получается в результате:
 - а) оценки основных активов;
 - б) оценки всех активов компании;
 - в) оценки всех активов компании за вычетом всех ее обязательств;
 - г) ничего из вышеперечисленного.
2. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых издержек:
 - а) действительный валовой доход;
 - б) платежи по обслуживанию долга;
 - в) потенциальный валовой доход?
3. Что из нижеследующего не является компонентом метода кумулятивного построения при выведении общей ставки капитализации:
 - а) безрисковая ставка;
 - б) премия за низкую ликвидность;
 - в) премия за риск;
 - г) премия за управление недвижимостью?
4. Какое из нижеследующих утверждений неправильно:
 - а) ставка капитализации для здания включает доход на инвестиции и возврат стоимости инвестиции;
 - б) общая ставка капитализации содержит доход на инвестиции и возврат самих инвестиций;
 - в) ставка капитализации для земли включает доход на инвестиции и возврат самих инвестиций;
 - г) норма отдачи охватывает только доход на инвестиции?
5. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:
 - а) сравнительный;
 - б) затратный;
 - в) доходный;
 - г) все перечисленные?
6. Существуют следующие виды износа (необходимо выбрать правильный ответ):
 - а) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
 - б) физическое устаревание, функциональное устаревание, устаревание по местоположению, внешнее воздействие;
 - в) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ.
7. Определение стоимости гудвилла исчисляется на основе:
 - а) оценки избыточных прибылей;
 - б) оценки нематериальных активов;
 - в) оценки стоимости предприятия как действующего;
 - г) всего перечисленного;
 - д) а) и б).
8. Что из нижеследующего не является корректировками, применяемыми при оценке объекта методом сравнительного анализа продаж:
 - а) корректировка экономического коэффициента;
 - б) процентная корректировка;
 - в) корректировка по единицам сравнения;
 - г) долларовая корректировка?
9. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:
 - а) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовой доход;

- б) делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- в) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход;
- г) делением действительного валового дохода на цену продаж?

10. В какую из статей обычно не вносятся поправки при корректировке баланса в целях определения стоимости чистых активов:

- а) основные средства;
- б) дебиторская задолженность;
- в) запасы;
- г) денежные средства?

11. Какой из видов стоимости является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

- а) собственная стоимость;
- б) стоимость для конкретного производства;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость?

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

- а) стоимостью действующего предприятия;
- б) инвестиционной стоимостью;
- в) обоснованной рыночной стоимостью;
- г) балансовой стоимостью.

13. Что не соответствует определению ликвидационной стоимости:

- а) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности;
- б) разность между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности;
- в) стоимость, рассчитанная по конкретному факту;
- г) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора;
- д) стоимость, рассчитанная для предприятия, находящегося в состоянии банкротства?

14. Экономический принцип, смысл которого заключается в том, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов один из них, имеющий наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом, это:

- а) принцип замещения;
- б) принцип соответствия;
- в) принцип прогрессии и регрессии;
- г) принцип полезности.

15. Соблюдение какого из условий является необязательным при оценке на основе принципа наилучшего и наиболее эффективного использования:

- а) предприятие реструктурируется;
- б) ликвидируется;
- в) функционирует без изменений;
- г) поглощается другой компанией.

16. Несмотря на то что прошлые показатели и настоящее состояние предприятия важны при оценке бизнеса, именно будущее придаст бизнесу экономическую стоимость. Данное утверждение отражает принцип:

- а) альтернативности;
- б) замещения;
- в) ожидания;
- г) будущей продуктивности.

17. Если бизнес приносит нестабильно изменяющийся поток доходов, какой метод целесообразно использовать для его оценки:

- а) метод избыточных прибылей;
- б) метод капитализации дохода;
- в) метод чистых активов;
- г) метод дисконтированных денежных потоков.

18. Метод ДДП целесообразно использовать, когда:

- а) ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих;
- б) ожидается, что будущие денежные потоки приблизительно будут равны текущим;
- в) имеется достаточное количество данных по сопоставимым предприятиям;
- г) можно с достаточной долей достоверности оценить будущие денежные потоки;
- д) компания представляет собой новое предприятие;
- е) предприятие обладает значительными материальными активами;
- ж) прогнозируемые денежные потоки являются положительными для большинства прогнозных лет.

19. Денежный поток для собственного капитала можно определить следующим образом:

Чистая прибыль + Прирост собственного оборотного капитала – Капитальные вложения

- а) верно;
- б) неверно.

20. Оценка стоимости миноритарного пакета акций открытого типа может быть получена:

- а) при использовании метода сделок;
- б) при использовании метода стоимости чистых активов;
- в) при использовании метода ДДП;
- г) при использовании метода рынка капитала.

21. Оценка стоимости контрольного пакета может быть получена:

- а) при использовании метода сделок;
- б) при использовании метода стоимости чистых активов;
- в) при использовании метода ДДП;
- г) при использовании метода рынка капитала и добавлении премии за контроль.

22. Оценка стоимости миноритарного пакета акций компаний закрытого типа может быть получена:

- а) при использовании метода сделок;
- б) при использовании метода ДДП;
- в) при использовании метода рынка капитала и вычитании скидки за недостаток ликвидности;
- г) при использовании метода стоимости чистых активов.

23. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

- а) определения налогооблагаемой базы;
- б) вовлечения земельных участков в активный оборот;
- в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
- г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
- д) во всех перечисленных случаях.

24. При определении наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- а) физические возможности для предполагаемого использования;
- б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования;

г) предполагаемое использование приводит в наивысшей стоимости земельного участка;

д) все перечисленное.

25. При оценке застроенного земельного участка по методу остатка используются все перечисленные далее показатели, за исключением:

а) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;

б) нормы дохода на капитал земельного участка;

в) нормы возврата капитала для земельного участка;

г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;

д) используются все перечисленные показатели.

26. Метод остатка можно применять при оценке:

а) сельскохозяйственных земель;

б) земель поселений, застроенных общественными объектами;

в) земель поселений, застроенных торговыми помещениями;

г) лесных земель;

д) все ответы неверны.

27. Основными показателями при выборе объектов-аналогов в процессе оценки земли являются все перечисленные далее элементы, за исключением:

а) времени продажи земельного участка;

б) месторасположения участка;

в) условий финансирования сделки купли-продажи земли;

г) физических характеристик земельного участка;

д) все ответы верны.

28. Преимущество сравнительного подхода к оценке земли заключается в том, что данный подход:

а) учитывает ожидаемые доходы;

б) может быть использован для оценки земельных участков под общественными объектами, не имеющими аналогов;

в) основан на оценке остаточной стоимости застроенных земельных участков;

г) не требует разносторонней рыночной информации;

д) учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты.

29. Какой из перечисленных методов основывается на принципе замещения?

а) метод дисконтированных денежных потоков;

б) метод распределения;

в) метод капитализации доходов;

г) метод выделения;

д) все ответы неверны.

30. При определении рыночной стоимости застроенного земельного участка методом выделения из рыночной стоимости объекта недвижимости вычитается:

а) рыночная стоимость земельного участка;

б) восстановительная стоимость здания;

в) величина накопленного износа здания;

г) остаточная стоимость здания;

д) все ответы неверны.

31. Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости земель:

а) сельскохозяйственных;

б) под жилищное строительство;

в) водного фонда;

г) заповедников;

д) все ответы неверны.

2.7. Вопросы к зачету:

1. Предмет, цели и специальные применения оценки бизнеса
2. Оценка стоимости зданий и сооружений затратным подходом
3. Принципы оценки стоимости бизнеса
4. Оценка стоимости зданий и сооружений сравнительным подходом
5. Стандарты стоимости, используемые в оценке бизнеса
6. Оценка стоимости зданий и сооружений доходным подходом
7. Подходы и методы, используемые для оценки бизнеса
8. Оценка стоимости земли
9. Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса
10. Оценка стоимости машин, оборудования затратным подходом
11. Экономическое содержание и основные этапы метода дисконтирования денежного потока в оценке бизнеса
12. Оценка стоимости нематериальных активов
13. Определение длительности прогнозного периода и единицы его измерения при оценке бизнеса методом дисконтированных денежных потоков
14. Оценка стоимости машин, оборудования сравнительным подходом
15. Проведение ретроспективного анализа валовой выручки от реализации и ее прогноз при оценке бизнеса методом дисконтированных денежных потоков
16. Оценка дебиторской задолженности
17. Проведение ретроспективного анализа расходов и подготовка прогноза расходов при оценке бизнеса методом дисконтированных денежных потоков
18. Оценка стоимости машин и оборудования доходным подходом
19. Определение ставки дисконтирования в оценке бизнеса
20. Оценка кредиторской задолженности
21. Расчет величины стоимости компании в постпрогнозный период при оценке бизнеса методом дисконтированных денежных потоков
22. Расчет обоснованной величины стоимости бизнеса методом дисконтированных денежных потоков с учетом заключительных поправок
23. Оценка стоимости финансовых активов
24. Метод капитализации дохода в оценке бизнеса
25. Оценка стоимости автотранспорта сравнительным подходом
26. Краткая характеристика сравнительного подхода к оценке бизнеса
27. Оценка стоимости автотранспорта доходным подходом
28. Метод рынка капитала в оценке бизнеса
29. Оценка стоимости автотранспорта
30. Метод сделок в оценке бизнеса
31. Методы затратного подхода в оценке стоимости земли
32. Метод отраслевой специфики в оценке бизнеса
33. Методы доходного подхода в оценке стоимости земли
34. Методология имущественного (затратного) подхода к оценке
35. Методы затратного подхода в оценке нематериальных активов
36. Метод накопления активов в оценке бизнеса
37. Оценка облигаций
38. Оценка стоимости зданий и сооружений
39. Оценка кредиторской задолженности
40. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования
41. Оценка оборотных активов
42. Оценка стоимости машин и оборудования
43. Оценка производственных запасов

44. Оценка акций

2.8. Критерии оценки:

Оценка «зачтено» ставится за полное изложение полученных знаний в устной или письменной форме в соответствии с требованиями программы. Допускаются единичные несущественные ошибки, самостоятельно исправляемые студентом. При изложении ответа должен самостоятельно выделять существенные признаки изученного, выявлять причинно-следственные связи, формулировать выводы и обобщения, свободно оперировать фактами, использовать сведения из дополнительных источников.

Оценка «не зачтено» ставится при неполном бессистемном изложении учебного материала. При этом студент допускает существенные ошибки, не исправляемые даже с помощью преподавателя, а также за полное незнание и непонимание материала.

3. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

3.1. Основная литература.

1. Есипов В.Е., Михайлова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2004 – 415с.
2. Оценка бизнеса: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002 – 508с.

3.2. Дополнительная литература. другие информационные источники.

1. Тарасович Е.И. Оценка недвижимости. - СПб: СПб ГТУ, 2003.
2. Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / Под ред. В.Е. Есипова. - СПб: Изд-во СПб ГУЭФ, 2004.
3. Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: Дело ЛТД, 2004.