



Автономная некоммерческая образовательная организация  
высшего образования  
«Воронежский экономико-правовой институт»  
(АНОО ВО «ВЭПИ»)



## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Основы оценки стоимости имущества

(наименование дисциплины)

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

(наименование ДПП профессиональной переподготовки)

Квалификация выпускника специалист в оценочной деятельности

(наименование квалификации)

Форма обучения очно-заочная

(очная, очно-заочная, заочная)

Рекомендована к использованию Филиалами АНОО ВО «ВЭПИ».

Воронеж 2024

Фонд оценочных средств по дисциплине рассмотрен и одобрен на заседании кафедры экономики

Протокол от «19» сентября 2024 г. № 2

Заведующий кафедрой



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Руководитель обучения по программе



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Разработчики:

преподаватель

(занимаемая должность)



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

## 1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения программы ДПП профессиональной переподготовки;

Наименование этапа контроля	Содержание этапа контроля	Коды оцениваемых компетенций	Оценочные средства
<b>1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»</b>	Устный опрос, выполнение письменных домашних заданий и др.	ПК-8. Способен на основе существующих методик, нормативно-правовой базы рассчитывать финансово-экономические показатели	Устный ответ, доклад, реферат
<b>2 ЭТАП «Рубежный контроль»</b>	самостоятельная работа, тестирование и др.	ПСК-1. Способен проводить оценку стоимости имущества и представлять результаты работы в соответствии с принятыми стандартами	Тесты, сообщения
<b>3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»</b>	Зачёт	ПК-8. Способен на основе существующих методик, нормативно-правовой базы рассчитывать финансово-экономические показатели; ПСК-1. Способен проводить оценку стоимости имущества и представлять результаты работы в соответствии с принятыми стандартами	Устный ответ

## 2. Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.

В зависимости от успеваемости слушателя в течение учебного семестра и на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» - выставляется слушателю, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания программы дисциплины и умение уверенно применять их.

«Не зачтено» - выставляется слушателю, ответ которого содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания программы дисциплины.

## 3. Типовые контрольные задания

Тесты по дисциплине «Основы оценки стоимости имущества»

1. При анализе расходов в методе дисконтированных денежных потоков следует учесть:

- а) инфляционные ожидания для каждой категории издержек;
- б) перспективы в отрасли с учетом конкуренции;
- в) взаимозависимости и тенденции прошлых лет;

- г) ожидаемое повышение цен на продукцию.
2. Какой метод используется в оценке бизнеса, когда стоимость предприятия при ликвидации выше, чем действующего:
- а) метод ликвидационной стоимости;
  - б) метода стоимости чистых активов;
  - в) метод капитализации дохода.
3. Оказывает ли влияние на уровень риска размер предприятия:
- а) да;
  - б) нет.
4. Доходность бизнеса можно определить при помощи:
- а) нормализации отчетности;
  - б) финансового анализа;
  - в) анализа инвестиций;
  - г) а, б, в;
  - д) а, б.
5. Оценщик указывает дату оценки объекта в отчете об оценке, руководствуясь принципом:
- а) соответствия;
  - б) полезности;
  - в) предельной производительности;
  - г) изменения стоимости.
6. Какой оценочный мультипликатор рассчитывается аналогично показателю цена единицы доходов:
- а) цена/ денежный поток;
  - б) цена/ прибыль;
  - в) цена/ собственный капитал.
7. Метод «предполагаемой продажи» исходит из следующих предположений:
- а) в остаточном периоде величины амортизации и капитальных вложений равны;
  - б) в остаточном периоде должны сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста;
  - в) владелец предприятия не меняется.
8. Какой метод даст более достоверные данные о стоимости предприятия, если оно недавно возникло и имеет значительные материальные активы:
- а) метод ликвидационной стоимости;
  - б) метода стоимости чистых активов;
  - в) метод капитализации дохода.
9. Стоимость затрат на воспроизводство объекта собственности в современных условиях и в соответствии с современными рыночными предпочтениями является стоимостью:
- а) замещения;
  - б) воспроизводства;
  - в) балансовой;
  - г) инвестиционной.

10. Если в методе дисконтированных денежных потоков используется бездолговой денежный поток, то в инвестиционном анализе исследуется:
- капитальные вложения;
  - собственный оборотный капитал;
  - изменение остатка долгосрочной задолженности.
11. Риск, обусловленный факторами внешней среды называется:
- систематическим;
  - несистематическим;
  - другой ответ.
12. С помощью какого метода можно определить стоимость миноритарного пакета акций:
- метода сделок;
  - метода стоимости чистых активов;
  - метода рынка капитала.
13. Трансформация отчетности обязательна в процессе оценки предприятия.
- да;
  - нет.
14. Для бездолгового денежного потока ставка дисконта рассчитывается:
- как средневзвешенная стоимость капитала;
  - методом кумулятивного построения;
  - с помощью модели оценки капитальных активов;
  - б, в.
15. Верно, ли утверждение: для случая стабильного уровня доходов в течение неограниченного времени коэффициент капитализации равен ставке дисконтирования:
- да;
  - нет.
16. Чтобы определить стоимость свободно реализуемой меньшей доли необходимо из стоимости контрольного пакета вычесть скидку на неконтрольный характер:
- да;
  - нет.
17. Когда темпы роста предприятия умеренны и предсказуемы, то используется:
- метод дисконтированных денежных потоков;
  - метод капитализации дохода;
  - метод чистых активов.
18. На чем основан метод сделок:
- на оценке миноритарных пакетов акций компаний-аналогов;
  - на оценке контрольных пакетов акций компаний-аналогов;
  - на будущих доходах компании.
19. Какие компоненты включает инвестиционный анализ для расчетов по модели денежного потока для собственного капитала:
- капиталовложения;
  - прирост собственного оборотного капитала;

в) спрос на продукцию.

20. Чтобы определить стоимость меньшей доли в компании закрытого типа необходимо из стоимости контрольного пакета вычесть скидку на недостаточную ликвидность:

- а) да;
- б) нет.

21. Что из перечисленного ниже не является стандартом стоимости:

- а) рыночная стоимость;
- б) фундаментальная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость.

22. Рыночная стоимость может быть выражена в:

- а) сочетании денежных средств и неликвидных ценных бумаг;
- б) денежных единицах;
- в) денежном эквиваленте.

23. Ставка дисконтирования - это:

- а) действующая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций;
- б) ожидаемая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций.

24. Расчет остаточной стоимости необходим в:

- а) методе рынка капитала;
- б) методе избыточных прибылей;
- в) методе дисконтированных денежных потоков.

25. Модель оценки капитальных активов в качестве компенсации за риск, добавляемой к безрисковой норме дохода, учитывает в ставке дисконта:

- а) риски менеджмента;
- б) риски финансовой неустойчивости компании;
- в) операционный рычаг фирмы;
- г) финансовый рычаг предприятия;

д) риски конкуренции и нестабильного платежеспособного спроса, а также риски характера компании, малого бизнеса и страновой риск;

26. Укажите неверное утверждение из числа приведенных ниже:

- а) высокий показатель операционного рычага свидетельствует о высоком уровне деловых рисков предприятия;
- б) высокий показатель коэффициента текущей ликвидности свидетельствует о высокой финансовой устойчивости предприятия;
- в) высокий показатель у финансово-здорового предприятия доли заемного капитала в совокупных активах прибыльного предприятия свидетельствует о высоком уровне рентабельности его продукции;
- г) большой срок окупаемости инвестиционных проектов, начатых фирмой с неликвидными высококотируемыми акциями, свидетельствует об ошибочности ее инвестиционной политики;
- д) предприятие с наступательной инновационной стратегией на конкурентном рынке более финансово успешно, чем предприятие с оборонительной инновационной стратегией;

е) предприятие с высокой долей ценных специальных активов менее приспособлено для диверсификации своей продукции;

ж) основным видом странового риска является риск отрицательного экономического роста.

27. Можно ли считать среднерискованным инвестиционный проект (бизнес) в неконкурентной среде, ожидаемая доходность которого совпадает с среднерыночной доходностью на фондовом рынке?

а) да;

б) нет;

в) в зависимости от обстоятельств.

28. Чему равен коэффициент «бета» по инвестиционному портфелю, целиком состоящему из облигаций, выпущенных разными предприятиями:

а) 1,0;

б) 0,5;

в) отношению среднеквадратического отклонения доходности по рассматриваемому портфелю (без учета не размещенных на рынке облигаций данного предприятия) от ее среднего за отчетный период уровня к среднеквадратическому отклонению среднерыночной доходности от ее среднего за отчетный период уровня;

г) 0;

д) отношению ковариации доходности входящих в портфель облигаций и прочих ценных бумаг к дисперсии за отчетный период доходности государственных облигаций;

е) ковариации за отчетный период доходности по рассматриваемому портфелю облигаций и среднерыночной доходности на всем фондовом рынке;

ж) ни одному из рассмотренных выше значений?

29. На какую дату можно оценивать бизнес:

а) на дату проведения оценки;

б) на дату планируемой перепродажи предприятия;

в) на любую будущую дату;

г) на дату окончания реализации бизнес-плана финансового оздоровления предприятия;

д) на все перечисленные выше даты?

30. Следует ли при оценке предприятия согласно методологии доходного подхода к оценке учитывать ранее сделанные в предприятие инвестиции (выбрать наиболее полный правильный ответ):

а) да, так как на их величину должна возрасти оценка предприятия;

б) нет, так как потенциальный покупатель предприятия ориентируется только на перспективу получения с предприятия доходов;

в) нет, так как перспективные инвестиции, ранее сделанные в предприятие косвенно будут учтены при оценке текущей стоимости ожидаемых с предприятия доходов; неперспективные же (с отрицательным показателем чистой текущей стоимости) инвестиции косвенно будут учтены

в добавляемой к оценке предприятия рыночной стоимости избыточных для продолжения бизнеса активов, которые можно попытаться продать;

г) нельзя сказать с определенностью?

31. В методе аналогий в качестве адекватной ставки дисконта (компенсирующей риск оцениваемого бизнеса нормы среднего дохода на рубль капиталовложений) предлагается использовать:

а) меру изменчивости (стандартное отклонение) доходности сопоставимого по рискам ликвидного инвестиционного актива;

б) достигнутую к настоящему моменту среднюю доходность обращающегося на фондовом рынке актива, мера изменчивости дохода за единичный период с рубля вложений в который (стандартное отклонение доходности актива) равна мере изменчивости дохода с рубля капитала, инвестированного в оцениваемый бизнес;

в) то же, но при том, что доходность аналогичного по рискам ликвидного инвестиционного актива рассчитывается только с учетом средних цен его фактических покупок, а стандартное отклонение рентабельности капитала, инвестированного в оцениваемый бизнес, исчисляется только в рамках периода после окончания в прошлом освоения этого бизнеса?

32. В каких из перечисленных ниже ситуаций необходимо или может иметь место применение специальных методов оценки бизнеса:

а) определение договорной стоимости выкупа акций акционерным обществом у его учредителей;

б) обоснование стартовой цены в приватизационном аукционе, на который выставляется пакет акций, принадлежащий государству;

в) утверждение проспекта эмиссии акций;

г) оценка предприятия-банкрота, представляемая собранию его кредиторов;

д) исчисление рыночной стоимости неликвидных финансовых активов предприятия (например, акций закрытых дочерних компаний), с которой в части этих активов взимается налог на имущество;

е) планирование цены предложения или цены спроса при подготовке сделок по купле-продаже пакетов акций закрытых компаний?

33. Достаточно ли оценить сумму рыночных стоимостей отдельных бизнес-линий фирмы для того, чтобы определить оценочную рыночную стоимость фирмы в целом:

а) да;

б) нет;

в) нельзя сказать с определенностью?

34. В каком соотношении находятся оценка бизнеса и оценка предлагаемых к финансированию инвестиционных проектов:

а) оценка предлагаемых к финансированию инвестиционных проектов являясь частным случаем оценки вновь начинаемого бизнеса, который возможен для данного предприятия в силу имеющегося у него имущества и конкурентных преимуществ;



б) указанные две оценки не связаны друг с другом и могут дать разные результаты;

в) оценка инвестиционного проекта как бизнеса может быть осуществлена лишь после того, как инвестиционный проект фактически начат, и по нему произведены хотя бы стартовые инвестиции?

35. Что из перечисленного ниже не является стандартом оценки бизнеса:

- а) обоснованная рыночная стоимость;
- б) обоснованная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) инвестиционная стоимость;
- д) внутренняя (фундаментальная) стоимость?

36. Какой из стандартов оценки бизнеса наиболее часто в мировой практике используется при оценке предприятия, когда она осуществляется для определения стоимости миноритарного пакета его акций (пакета меньшинства):

- а) обоснованная рыночная стоимость;
- б) обоснованная стоимость;
- в) инвестиционная стоимость;
- г) внутренняя (фундаментальная) стоимость?

37. В процессе реструктуризации компаний оценка бизнеса нужна для:

- а) обоснования соотношения, в котором акции дочерних компаний обмениваются на акции центральной компании;
- б) обоснования соотношений, в которых акции центральной и дочерних компаний обмениваются на акции вновь созданной холдинговой компании;
- в) оценки эффективности реструктуризации с точки зрения повышения инвестиционной привлекательности компании?

38. Верно ли утверждение: оценочная стоимость бизнеса равна доходу, который можно было бы получить за срок его полезной жизни, вложив ту же сумму инвестиций в сопоставимый по рискам (нестабильности дохода с рубля вложений) доступный инвестору бизнес:

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя сказать с определенностью?

39. Что из перечисленного ниже может быть использовано в качестве безрисковой нормы дохода с бизнеса (не учитывающей риски бизнеса ставки дисконт для дисконтирования ожидаемых с бизнеса доходов):

- а) текущая ставка дохода по страхуемым (крупными независимыми компаниями с государственным участием) банковским депозитам;
- б) текущая доходность государственных облигаций;
- в) то же, т. е. а) и б), но учитываются их средние ожидаемые за срок полезно жизни оцениваемого бизнеса величины;
- г) рыночная кредитная ставка процента в расчете на срок полезной жизни бизнеса;
- д) безрисковая норма дохода (ставка дисконта), принятая в среднем в мировой экономике;

е) иное?

### Перечень тем рефератов

1. Понятие и основные цели оценочной деятельности.
2. Основные принципы оценки стоимости предприятия.
3. Основные этапы процесса оценки. Заключение договора на оценку.
4. Понятие денежного потока.
5. Временная оценка денежного потока.
6. Система необходимой информации, необходимой для оценки бизнеса.
7. Риски и его виды.
8. Основные виды корректировок финансовых отчетов.
9. Экономическое содержание метода дисконтированных денежных потоков.
10. Финансовое прогнозирование.
11. Определение ставки дисконта.
12. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный период.
13. Экономическое содержание метода капитализации дохода.
14. Методы определения капитализируемого дохода.
15. Ставка капитализации.
16. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке стоимости предприятия.
17. Выбор сопоставимых предприятий.
18. Финансовый анализ и сопоставление.
19. Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов.
20. Определение стоимости оцениваемого предприятия.
21. Экономическое содержание метода стоимости чистых активов.
22. Оценка недвижимости.
23. Метод дисконтированных денежных потоков.
24. Затратный подход.
25. Метод сравнительного анализа продаж.
26. Оценка нематериальных активов.
27. Оценка машин и оборудования предприятия.
28. Оценка товарно-материальных запасов.
29. Оценка дебиторской задолженности.
30. Оценка финансовых активов.
31. Оценка обязательств.
32. Экономическое содержание метода ликвидационной стоимости.
33. Основные этапы.
34. Оценка контрольного и неконтрольного пакетов акций.
35. Согласование результатов оценки.
36. Отчет об оценке стоимости предприятия.
37. Особенности оценки предприятий в целях инвестирования.
38. Особенности оценки предприятий в целях налогообложения.

39. Особенности оценки финансово-кредитных институтов.
40. Особенности оценки стоимости предприятия в целях реструктуризации.
41. Методы затратного подхода при оценке бизнеса.
42. Особенности финансового анализа в процессе оценки бизнеса.
43. Место инвестиционной стоимости в оценке бизнеса.
44. Особенности оценки бизнеса при реструктуризации предприятия.
45. Современные методы оценки рыночной стоимости пакетов акций российских компаний.
46. Влияние системы рисков на величину рыночной стоимости предприятия.
47. Метод ликвидационной стоимости: экономическое содержание и специфика применения в отечественной практике.
48. Расчет стоимости в постпрогнозном периоде: специфика прогнозирования темпов роста для различных предприятий.
49. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки.
50. Экономическое содержание и методики расчета скидки на недостаток ликвидности.

### **Список вопросов к зачету**

1. Информационная база оценки в зависимости от вида объекта оценки.
2. Классификация информации при оценке имущества организаций.
3. Бухгалтерская и финансовая отчетность предприятий, как информационная база для оценки отдельных активов предприятия.
4. Анализ компьютерных программ, применяемых в стоимостной оценке.
5. Классификация машин и оборудования для целей стоимостной оценки. Единичная, поточная и системная оценка машин и оборудования.
6. Затратный подход к оценке машин и оборудования.
7. Сравнительный подход к оценке машин и оборудования.
8. Применение коэффициентов торможения в оценке автотранспортных средств.
9. Затратный подход к оценке транспортных средств.
10. Сравнительный подход к оценке машин и оборудования.
11. Затратный подход к оценке транспортных средств.
12. Сравнительный подход к оценке транспортных средств.
13. Понятие нематериальных активов, цель и организация их оценки.
14. Подходы и методы, используемые при оценке нематериальных активов организации.
15. Особенности оценки отдельных видов нематериальных активов.
16. Классификация недвижимого имущества.
17. Здания, сооружения, передаточные устройства и земельные участки как объекты оценки: понятие, цели оценки, подходы и методы к оценке.
18. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

19. Обременения, возникающие при оценке объектов недвижимости.
20. Виды ценных бумаг на финансовых рынках.
21. Основы оценки стоимости акций.
22. Основы оценки стоимости облигаций.
23. Основы оценки стоимости векселей.
24. Особенности применения финансового анализа при оценке отдельных видов финансовых активов организации.
25. Основы оценки стоимости ипотечных закладных, коносаментов, складских свидетельств, чеков, депозитных и сберегательных сертификатов.
26. Понятие и виды дебиторской задолженности.
27. Просроченная и безнадежная к взысканию дебиторская задолженность. Виды запасов организации.
28. Подходы и методы к оценке запасов.
29. Подходы и методы к оценке дебиторской задолженности.
30. Понятие ликвидационной стоимости и срока экспозиции имущества.
31. Цели, функции и задачи оценки имущества предприятия методом ликвидационной стоимости.
32. Технология расчета упорядоченной ликвидационной стоимости предприятия.

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

При написании реферата необходимо следовать следующим правилам:

- Раскрытие темы реферата предполагает наличие нескольких источников (как минимум 4-5 публикаций, монографий, справочных изданий, учебных пособий) в качестве источника информации.
- Подготовка к написанию реферата предполагает внимательное изучение каждого из источников информации и отбор информации непосредственно касающейся избранной темы. На этом этапе работы важно выделить существенную информацию, найти смысловые абзацы и ключевые слова, определить связи между ними.
  - Содержание реферата ограничивается 2-3 параграфами (§§).
  - Сведение отобранной информации непосредственно в текст реферата, должно быть выстроено в соответствии с определенной логикой. Реферат состоит из трех частей: введения, основной части, заключения;
  - **Во введении** логичным будет обосновать выбор темы реферата, актуальность (почему выбрана данная тема, каким образом она связана с современностью?); цель (должна соответствовать теме реферата); задачи (способы достижения заданной цели), отображаются в названии параграфов работы; историография (обозначить использованные источники с краткой аннотаций – какой именно источник (монография, публикация и т.п.),

основное содержание в целом (1 абз.), что конкретно содержит источник по данной теме (2-3 предложения).

- **В основной части** дается характеристика и анализ темы реферата в целом, и далее – сжатое изложение выбранной информации в соответствии с поставленными задачами. В конце каждой главы должен делаться вывод (подвывод), который начинается словами: «Таким образом...», «Итак...», «Значит...», «В заключение главы отметим...», «Все сказанное позволяет сделать вывод...», «Подводя итог...» и т.д. Вывод содержит краткое заключение по §§ главы (объем 0,5 – 1 лист). В содержании не обозначается.

- **Заключение** содержит те подвыводы по параграфам, которые даны в работе (1-1,5 листа). Однако прямая их переписка нежелательна; выгодно смотрится заключение, основанное на сравнении. Например, сравнение типов политических партий, систем, идеологий и др. Уместно высказать свою точку зрения на рассматриваемую проблему.

- **Список литературы.** В списке указываются только те источники, на которые есть ссылка в основной части реферата. Ссылка в основном тексте оформляется

- В подстрочнике: цитата выделяется кавычками, затем следует номер ссылки. Нумерация ссылок на каждой странице начинается заново. Например, «**Цитата...**»[1].

Библиографическое описание книги в списке использованной литературы оформляется в соответствии с ГОСТ, (фамилия, инициалы автора, название работы, город издания, издательство, год издания, общее количество страниц).

- При использовании материалов из сети ИНТЕРНЕТ необходимо оформить ссылку на использованный сайт.

Рефераты сдаются преподавателю в указанный срок. Реферат не будет зачтен в следующих случаях:

1. Существенных нарушений правил оформления (отсутствует содержание или список литературы, нет сносок, номеров страниц и т.д.)
2. Серьезных недостатков в содержании работы (несоответствие структуры работы ее теме, неполное раскрытие темы, использование устаревшего фактического материала).

Возвращенный слушателю реферат должен быть исправлен в соответствии с рекомендациями преподавателя. Слушатель, не получивший зачет по реферату, к экзамену или зачету не допускается.

Поля: верхнее, нижнее – 2 см, правое – 3 см, левое – 1,5 см, шрифт Times New Roman, размер шрифта – 14, интервал – 1,5, абзац – 1,25, выравнивание по ширине. Объем реферата 15-20 листов. Нумерация страниц обязательна. Номер страницы ставится по центру вверху. **Титульный лист** не нумеруется.

В зависимости от успеваемости слушателя в течение курса и на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» - выставляется слушателю, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания программы дисциплины и умение уверенно применять их.

«Не зачтено» - выставляется слушателю, ответ которого содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания программы дисциплины.