



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего  
образования  
«Дальневосточный федеральный университет»  
(ДВФУ)

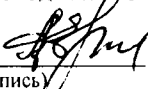
**ШКОЛА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА**

«СОГЛАСОВАНО»

«УТВЕРЖДАЮ»

Руководитель ОП

Заведующая кафедрой

  
Л.К. Васюкова  
(подпись) (ФИО рук. ОП)

  
Ж.И. Лялина

«14» 06 2019 г.

«14» 06 2019 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

Оценка и управление стоимостью компании

Направление 38.04.08 Финансы и кредит

магистерская программа

«Финансовые стратегии и технологии банковского института»

Форма подготовки заочная

Набор 2018

курс 1 семестр 2

лекции 0 час.

практические занятия 12 час.

лабораторные работы не предусмотрены

в том числе с использованием МАО лек. \_\_\_\_ /пр. \_\_\_\_ /лаб. \_\_\_\_ час.

всего часов аудиторной нагрузки 12 час.

в том числе с использованием МАО \_\_\_\_ час.

самостоятельная работа 96 час.

в том числе на подготовку к зачету 4 час.

контрольные работы (не предусмотрены)

курсовая работа \_\_\_\_ семестр

зачет 2 семестр

экзамен не предусмотрен

Рабочая программа составлена в соответствии с требованиями ОС ВО ДВФУ № 12-13-1282 от 07.07.2015 г.

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры «Финансы и кредит»  
протокол № 6 от «14» 06 2019 г.

Заведующая кафедрой

к.э.н., доцент

Лялина Ж.И.

Составитель:

к.э.н., доцент

Кривец В.В.

**1. Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры:**

Протокол от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_  
(подпись) (И.О. Фамилия)

**2. Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры:**

Протокол от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_  
(подпись) (И.О. Фамилия)

## ABSTRACT

**A master's degree in** 38.04.08 Finance and credit

**Course title:** Company valuation and value management

**Disciplines at the choice of the block «Variable part», 3 credits**

**Instructor:** Valeria V. Krivets, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor;

**At the beginning of the course a student should be able to:**

- ability to use the basics of economic knowledge in various fields (partially formed);
- skills in search, analysis and use of regulatory and legal documents in their professional activities;
- ability to collect, analyze and process data required for professional tasks;
- ability to solve standard tasks of professional activity on the basis of information and bibliographic culture with the use of information and communication technologies and taking into account the basic requirements of information security;
- ability to calculate economic and socio-economic indicators characterizing the activities of economic entities on the basis of standard methods and the current regulatory framework
- ability to generate ideas in scientific and professional activities;
- ability to analyze and use various sources of information for financial and economic calculations and others.

**Learning outcomes:**

- ability to master methods of analytical work related to financial aspects of commercial and non-commercial organizations of various organizational and legal forms, including financial and credit, public authorities and local self-government (PC-1)
- ability to analyze and assess the existing financial and economic risks, to make and justify the forecast of the dynamics of the main financial and economic

indicators at the micro -, macro - and meso-levels (PC-4)

**Course description:**

The content of the discipline consists of three sections and covers the following range of issues:

1. Fundamentals of valuation activities: the essence of valuation activities and the history of development in the Russian Federation, the need for evaluation in the economy of the market type, the subjects of valuation activities and the requirements for them; the concept of the object of evaluation and their classification; types of value and their essence; features of regulation of valuation activities in the Russian Federation, legal regulation, control, the essence of self-regulation.

2. Valuation activities as a process: the basis for the assessment, preparatory procedures, and the task of evaluation; collection of information on the impact of socio-economic and political factors on the value of the object, approaches to the study of the market of the object of evaluation, identification of property and assets. The essence of the approaches to evaluation and their distinctive features, the scope of approaches to valuation and the basis for the choice of valuation methods; coordination of the results obtained by different methods; evaluation report, examination of the report, features of judicial – valuation expertise.

3. Approaches to valuation and enterprise value management: the concept of business as an object of valuation, according to Federal valuation standards and its distinctive features. Principles, information support, sources of its receipt, when assessing the company's capital and shares in it. Features of the implementation of income, comparative and cost-based approaches to business valuation. The need for enterprise management on the basis of cost. Models and key provisions of modern theoretical concepts of cost-oriented management, as well as tools of cost management.

**Main course literature:**

1. Assessment and management of the company's business reputation [Electronic resource]: monograph/ Kalinskiy O. I.— Electron. text data.- M.:

Publishing House MISiS, 2014.— 241 p.— Mode of access: <http://www.iprbookshop.ru/56224.html>.— ABS "IPRbooks»

2. Business: organization, management, evaluation: monograph / V. Z. Chernyak. — Moscow : Rusyns, 2017. - 238 p. - ISBN 978-5-4365-0975-4. <https://www.book.ru/book/920396>

3. Business valuation: basic approaches and methods. Textbook: textbook / V. V. Grigoriev. — Moscow : Rusyns, 2017. - 335 p. - ISBN 978-5-4365-1620-2. — Mode of access: <https://www.book.ru/book/929623>

4. Copeland, Tom. Value of companies [Text]: valuation and management / T. Copeland, T. Koller, D. Murrin; per., ed. N. Baryshnikov. - 3rd ed., pererab. I DOP. - Moscow: Olympus-Business, 2008. - 576 p. - ISBN 978-5-9693-0119-1. ahhh!— Mode of access: <https://spplib.ru/catalog/-/books/4068505-stoimost-kompanij>

5. Corporate Finance: valuation: studies. allowance / SUE. Bogatyrev. — M.: RIOR: INFRA-M, 2018. - 164s.+ DOP. materials [Electronic resource; access Mode <http://www.znaniy.com>] - (Higher education). - DOI: <https://doi.org/10.12737/1749-4>

6. Kogdenko, V. G. company value Management: Value based management : the textbook / V. G. Kogdenko, M. V. Miller. - Moscow: Unity-Dana, 2012. - 448 p. - (Corporate financial policy). - ISBN 978-5-238-02292-5 ; Same [Electronic resource]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=118619>

7. Kovalev, V. V. Financial management: theory and practice [Electronic resource] / V. V. Kovalev .- 3rd ed., Rev. and DOP. — M. : Prospekt, 2014 .- 1094 p. - Bibliogr.: p. 1079-1094 .- ISBN 978-5-392-11235-7.— Mode of access: <https://rucont.ru/efd/633006> or <https://www.book.ru/book/916383/view2/2>

8. Kozyr, U. V. Elements of business valuation. - M.: LLC "Publishing house Option", 2014. - 480 p.: Il. ISBN 978-5-90-3734-27-6. — Mode of access: <https://pro-appraiser.com/product/yuvkozyr-elementy-stoimostnoy-otsenki-biznesa>

9. Spiridonova, E. A. business Valuation : tutorial and workshop for undergraduate and graduate / E. A. Spiridonova. - 2nd ed., pererab. I DOP. - M.:

yurayt Publishing house, 2018. - 317 p. - (Series : Bachelor and master. Academic course.) — ISBN 978-5-534-08022-3. — Mode of access: [www.biblio-online.ru/book/14B9AB29-F4F7-4826-BF55-E294232E05E6](http://www.biblio-online.ru/book/14B9AB29-F4F7-4826-BF55-E294232E05E6)

10. The business evaluation : textbook / group of authors ; under the editorship of M. A. Eskindarov, M. A. Fedotova. - 2nd ed., revised. — Moscow : KNORUS, 2018. - 320 p. - (Bachelor). ISBN 978-5-406-06261-6. — Mode of access: <http://static.my-shop.ru/product/f16/288/2876378.pdf>

11. Vashchenko T. V., Voskanyan R. O. company value Management: training manual. — Moscow : Prospekt, 2018 — 160 p. ISBN 978-5-392-27828-2.— Mode of access: [https://www.spbdk.ru/catalog/item-upravlenie\\_stoimostyu\\_kompanii\\_uchebno\\_metod\\_pos/](https://www.spbdk.ru/catalog/item-upravlenie_stoimostyu_kompanii_uchebno_metod_pos/)

**Form of final control:** credit

## **Аннотация рабочей программы дисциплины «Оценка и управление стоимостью компании»**

Учебный курс «Оценка и управление стоимостью компании» предназначен для студентов 38.04.08 «Финансы и кредит», обучающихся по магистерской программе «Финансовые стратегии и технологии банковского института» заочной формы обучения.

Дисциплина «Оценка и управление стоимостью компании» входит в состав дисциплин по выбору вариативной части блока «Дисциплины (модули)».

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 3 зачётные единицы, 108 часов. Учебным планом предусмотрены практические занятия (12 часов), самостоятельная работа студентов (96 часов, в том числе 4 часа на подготовку к зачету). Дисциплина реализуется на 1 курсе, во 2 семестре, заканчивается сдачей зачета.

Дисциплина «Оценка и управление стоимостью компании» основывается на знаниях, умениях и навыках, полученных в результате изучения дисциплин «Микроэкономика», «Математическое обеспечение финансовых решений», «Эконометрика», «Финансовые рынки и финансовые институты» и позволяет подготовить студентов к освоению ряда таких курсов, как «Финансовый менеджмент» и позволяет подготовить магистрантов к написанию магистерской диссертации.

Содержание дисциплины состоит из трех разделов и охватывает следующий круг вопросов:

1. Основы оценочной деятельности: сущность оценочной деятельности и история развития в Российской Федерации, необходимость оценки в экономике рыночного типа, субъекты оценочной деятельности и требования к ним предъявляемые; понятие объекта оценки и их классификация; виды стоимости и их суть; особенности регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации, нормативно-правовое регулирование, контроль, сущность саморегулирования.

2. Оценочная деятельность как процесс: основание для проведения оценки, подготовительные процедуры, и задание на оценку; сбор информации о влиянии социально-экономических и политических факторов на стоимость объекта, подходы к изучению рынка объекта оценки, идентификация имущества и активов. Сущность подходов к оценке и их отличительные особенности, область применения подходов к оценке стоимости и основания выбора способов оценки; согласование результатов, полученных разными методами; отчет об оценке, экспертиза отчета, особенности судебной – оценочной экспертизы.

3. Подходы к оценке и управлению стоимостью предприятия: понятие бизнеса как объекта оценки, согласно Федеральным стандартам оценки и его отличительные особенности. Принципы, информационное обеспечение, источники его получения, при оценке капитала компании и долей участия в нем. Особенности реализации доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке бизнеса. Необходимость управления предприятием на основе стоимости. Модели и ключевые положения современных теоретических концепций ориентированного на стоимость менеджмента, а также инструменты стоимостного управления предприятием.

**Цель:** ознакомление студентов с основными положениями и направлениями теории и практики оценки стоимости, формирование теоретических знаний и практических навыков по направлению оценка стоимости предприятия (бизнеса) и управление компанией на основе стоимости.

**Задачи:**

1. Изучение основ оценочной деятельности в широком смысле.
2. Обзор нормативно-правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации и сравнение с зарубежным опытом.
3. Понимание специфики процесса оценки.
4. Изучение особенностей информационного обеспечения оценки и управления стоимостью предприятия.



5. Изучение методологии оценки и управления стоимостью бизнеса, модели и инструменты управления.

Для успешного изучения дисциплины «Оценка и управление стоимостью компании» у обучающихся должны быть сформированы следующие предварительные компетенции:

- способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности;

- владение навыками поиска, анализа и использования нормативных и правовых документов в своей профессиональной деятельности;

- способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач;

- способность решать стандартные задачи профессиональной деятельности на основе информационной и библиографической культуры с применением информационно-коммуникационных технологий и с учетом основных требований информационной безопасности;

- способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов

- способность генерировать идеи в научной и профессиональной деятельности;

- способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения финансово-экономических расчетов и др.

В результате изучения дисциплины у студентов формируются следующие профессиональные компетенции (элементы компетенций):

<b>Код и формулировка компетенции</b>	<b>Этапы формирования компетенции</b>	
ПК-1 способность владеть методами аналитической работы, связанными с финансовыми аспектами деятельности коммерческих и некоммерческих организаций различных организационно-правовых форм, в том числе финансово-	Знает	методы аналитической работы, связанные с финансовыми аспектами деятельности и оценкой коммерческих и некоммерческих организаций
	Умеет	пользоваться методами аналитической работы, связанными с

кредитных, органов государственной власти и местного самоуправления		финансовыми аспектами и оценкой деятельности коммерческих и некоммерческих организаций
	Владеет	методами аналитической работы, связанными с финансовыми аспектами и оценкой деятельности коммерческих и некоммерческих организаций
ПК-4 способность провести анализ и дать оценку существующих финансово-экономических рисков, составить и обосновать прогноз динамики основных финансово-экономических показателей на микро-, макро- и мезо- уровнях	Знает	методы составления и обоснования прогноза динамики основных финансово-экономических показателей и оценки рисков с целью управления стоимостью компании
	Умеет	составить и обосновать прогноз динамики основных финансово-экономических показателей и оценить риски с целью управления стоимостью компании
	Владеет	навыками составления и обоснования прогноза динамики основных финансово-экономических показателей и оценки рисков с целью управления стоимостью компании

# **I. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ КУРСА**

Лекционные занятия планом не предусмотрены

## **II. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ КУРСА**

### **Практические занятия (12 час.)**

#### **Занятие 1. Оценочная деятельность в России (2 час.)**

Понятие оценки и оценочной деятельности. Основные понятия, используемые в оценке собственности. Место оценки собственности в современной рыночной экономике.

Субъекты оценочной деятельности. Нормативно – правовые и профессиональные требования к оценщикам. Права и обязанности оценщиков. Осуществление контроля деятельности оценщиков. Рынок оценщиков. Сферы применения компетенций оценщиков. Эксперты и оценщики. Исполнители оценочной услуги. Конфликты интересов. Вопросы профессиональной этики.

Объект оценки, что может относиться, а что не является объектом, в силу нормативно – правового регулирования оценочной деятельности. Экономическая классификация объектов оценки по ключевым характеристикам влияния на стоимость.

Виды стоимости, определяемые при оценке различных объектов оценки. Рыночная стоимость как основной вид стоимости.

Саморегулирование оценочной деятельности. Исторический аспект регулирования в России.

#### **Занятие 2. Исследование рынков (0,5 час.)**

Информация, отражающая состояние рынка объекта оценки и факторы, влияющие на его цену. Информационные единицы. Источники информации.

1. Сбор информации об источниках информации в сети Интернет.
2. Сбор информации о количестве предложений компаний заданных параметров.
3. Обработка собранной информации: объем рынка; минимальные и максимальные цены и статистический анализ цен. Анализ факторов, влияющих на цену предложения. Определение количественных значений или

диапазонов значений факторов, влияющих на цену предложения. Обоснование скидки от цены предложения к цене сделки.

### **Занятие 3. Идентификация объекта для целей стоимостной оценки (0,5 час.)**

Сбор исходной информации, как важнейший этап процесса оценки стоимости. Требования к информации. Качество информации как ключевое условие объективной оценки стоимости. Источники информации. Информация, всесторонне идентифицирующая объект оценки: существенные характеристики, правовой статус объекта оценки, экономические показатели объекта оценки.

Обучающиеся разбиваются на группы, каждая из которых составляет свою анкету для конкретного объекта, где содержится перечень всей необходимой для оценки этого объекта информации. Готовые анкеты передаются между группами для выявления полноты запрашиваемой информации.

### **Занятие 4. Функции сложного процента как база расчетов стоимостной оценки (0,5 час.)**

Стоимость денег во времени. Основной закон финансов. Накопление и дисконтирование. Накопление с точки зрения использованного математического механизма. Простое и сложное начисление процентов. Периоды накоплений. Номинальная и эффективная процентные ставки, связь между ними.

Использование стандартных функций сложного процента для расчета денежных потоков в оценке собственности. Будущая стоимость денег. Аннуитет. Периодическое помещение на счет одинаковой суммы (накопление денежной единицы за период). Фактор фонда возмещения (фонд погашения). Текущая стоимость единицы (реверсии). Понятие дисконтирования. Ставка дисконтирования как доходность по альтернативным вложениям. Текущая стоимость единичного аннуитета (современная стоимость аннуитета). Взнос за амортизацию единицы

(ипотечная постоянная). Взаимосвязь между различными функциями сложного процента.

Решение задач, привязанных к практическим ситуациям оценочной деятельности.

#### **Занятие 5. Экспертиза отчета об оценке (0,5 час.)**

Теоретический материал закрепляется с помощью практического задания по проверке практического обезличенного отчета об оценке. Студенты работают по группам (временным творческим коллективам) со специальной проверочной таблицей, отмечая, какие пункты в отчете содержатся, а какие нет. Работа оценивается в зависимости от того сколько ошибок и нарушений было выявлено в отчете группой студентов.

#### **Занятие 6. Решение задач затратного подхода (1 час.)**

1. Условия применения затратного подхода к оценке бизнеса.
2. Метод чистых активов, условия применения. Последовательность выполнения.
3. Особенности оценки материальных активов для целей реализации метода чистых активов.
4. Особенности оценки нематериальных активов для целей реализации метода чистых активов.
5. Особенности оценки финансовых активов для целей реализации метода чистых активов.
6. Активы, не подлежащие переоценке в рамках применения метода чистых активов.
7. Особенности оценки обязательств бизнеса для целей реализации метода чистых активов.
8. Особенности метода ликвидационной стоимости бизнеса. Условия применения метода. Процедуры оценки в рамках метода ликвидационной стоимости.

В ходе занятий проводится опрос по лекционному материалу. Решение практических примеров на реализацию метода чистых активов и метода

ликвидационной стоимости компании. Технология кейсов предполагает оценку конкретного предприятия с точки зрения затратного подхода, в том числе отдельно оценивается недвижимое и движимое имущество, финансовые и нематериальные активы.

#### **Занятие 7. Решение задач сравнительного подхода (1 час.)**

1. Условия применения сравнительного подхода к оценке бизнеса.
2. Метод рынка капитала, условия применения. Шаги реализации метода. Характеристика получаемого результата.
3. Метод сделок, условия применения. Шаги реализации метода. Характеристика получаемого результата.
4. Метод отраслевых мультипликаторов, условия применения. Процедуры реализации метода. Характеристика получаемого результата.
5. Требования к подготовке бухгалтерского отчета и отчета о прибылях и убытках на дату оценки для проведения сравнений.
6. Источники для сбора информации о компаниях – аналогах.
7. Требования к выбору компаний – аналогов.

В ходе занятий проводится опрос по лекционному материалу. Решение практических примеров на реализацию метода сделок, метода рынка капитала и метода отраслевых мультипликаторов. Технология кейсов предполагает оценку конкретного предприятия с точки зрения сравнительного подхода: поиск аналогов в сети Интернет и выполнение оценки с применением сравнительного подхода конкретного предприятия.

#### **Занятие 8. Финансовый анализ, как важнейший этап идентификации предприятия (бизнеса) (2 час.)**

1. Роль финансового анализа для целей оценки бизнеса.
2. Источники информации и их возможности.
3. Подготовка финансовой отчетности для анализа.
4. Расчет коэффициентов.
5. Интерпретация расчетных показателей.

В ходе занятий проводится опрос по лекционному материалу. Решение практических примеров по расчету финансовых коэффициентов. Технология кейсов предполагает оценку финансового состояния конкретного предприятия.

### **Занятие 9. Решение задач доходного подхода (2 час.)**

1. Условия применения доходного подхода к оценке бизнеса.
2. Метод капитализации дохода, условия применения. Особенности реализации метода. Характеристика получаемого результата.
3. Метод дисконтирования дохода, условия применения. Этапы применения метода. Отличие метода дисконтирования от метода капитализации дохода.
4. Денежный поток. Алгоритм расчета и способы прогнозирования.
5. Денежный поток для собственного и инвестированного капитала. Расчет и особенности оценки на базе двух вариантов расчета капитала.
6. Требования к подготовке бухгалтерского отчета и отчета о прибылях и убытках на дату оценки для повышения объективности прогнозирования будущих доходов.
7. Оценка рисков как ключевой элемент реализации доходного подхода в оценке бизнеса. Методы оценки рисков для собственного и для инвестированного капитала.

В ходе занятий проводится опрос по лекционному материалу. Решение практических примеров на реализацию метода капитализации дохода и метода дисконтирования дохода. Технология кейсов предполагает оценку конкретного предприятия с точки зрения доходного подхода.

### **Занятие 10. Ценностно-ориентированная финансовая политика компании (2 час.)**

Система показателей для управления на основе стоимости. Экономическая добавленная стоимость (Economic value added, EVA). Основные показатели и принципы управления компанией на базе EVA.



Учебно-групповая дискуссия на тему стратегического развития предприятия на основе полученных результатов его оценки с точки зрения затратного, сравнительного и доходного подходов. Коллективная выработка направлений бизнес - политики нацеленной на увеличение стоимости исследуемого предприятия в долгосрочном периоде.

### **III. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Оценка и управление стоимостью компании» представлено в Приложении 1 и включает в себя:

- план-график выполнения самостоятельной работы по дисциплине, в том числе примерные нормы времени на выполнение по каждому заданию;
- характеристика заданий для самостоятельной работы обучающихся и методические рекомендации по их выполнению;
- требования к представлению и оформлению результатов самостоятельной работы;
- критерии оценки выполнения самостоятельной работы.

#### IV. КОНТРОЛЬ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ КУРСА

№ п/п	Контролируемые разделы дисциплины	Коды и этапы формирования компетенций		Оценочные средства	
				текущий контроль	промежуточная аттестация
1.	Раздел I. Основы оценочной деятельности Раздел II. Оценочная деятельность как процесс Раздел III. Подходы к оценке и управлению стоимостью предприятия	ПК-1	знает	Собеседование (УО-1) Диспут (УО-4)	Вопросы: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
			умеет	Творческое задание (ПР-13)	Тест (ПР-1)
			владеет	Кейс-задача (ПР-11)	Задачи и задания разного уровня сложности (ПР-11)
2.	Раздел I. Основы оценочной деятельности Раздел II. Оценочная деятельность как процесс Раздел III. Подходы к оценке и управлению стоимостью предприятия	ПК-4	знает	Собеседование (УО-1) Коллоквиум (УО-2)	Вопросы: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31
			умеет	Творческое задание (ПР-13)	Тест (ПР-1)
			владеет	Кейс-задача (ПР-11)	Задачи и задания разного уровня сложности (ПР-11)
			владеет	Коллоквиум (УО-2) Диспут (УО-4)	Вопросы: 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47

Типовые контрольные задания, методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, а также критерии и показатели, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и характеризующие этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы, представлены в Приложении 2.

## V. СПИСОК УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### Основная литература

*(электронные и печатные издания)*

1. Бизнес: организация, управление, оценка: монография / В.З. Черняк. — Москва: Русайнс, 2017. — 238 с. — ISBN 978-5-4365-0975-4. — Режим доступа: <https://www.book.ru/book/920396>
2. Ващенко Т. В., Восканян Р. О. Управление стоимостью компании : учебно-методическое пособие. — Москва: Проспект, 2018 — 160 с. ISBN 978-5-392-27828-2.— Режим доступа: <https://www.spbdk.ru/catalog/item-upravlenie-stoimostyu-kompanii-uchebno-metod-pos/>
3. Калинин О.И. Оценка и управление деловой репутацией компании [Электронный ресурс]: монография/ Калинин О.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Издательский Дом МИСиС, 2014.— 241 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/56224.html>.— ЭБС «IPRbooks»
4. Ковалев, В. В. Финансовый менеджмент: теория и практика [Электронный ресурс] / В.В. Ковалев .— 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект, 2014 .— 1094 с. — Библиогр.: с. 1079-1094 .— ISBN 978-5-392-11235-7. — Режим доступа: <https://rucont.ru/efd/633006> или <https://www.book.ru/book/916383/view2/2>
5. Когденко, В. Г. Управление стоимостью компании: Ценностно-ориентированный менеджмент: учебник / В.Г. Когденко, М.В. Мельник. - Москва: Юнити-Дана, 2012. - 448 с. - (Корпоративная финансовая политика). - ISBN 978-5-238-02292-5; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=118619>
6. Козырь, Ю. В. Элементы стоимостной оценки бизнеса. — М.: ООО «Издательский дом Опцион», 2014. — 480 с.: ил. ISBN 978-5-90-3734-27-6. — Режим доступа: <https://pro-appraiser.com/product/yuvkozyr-elementy-stoimostnoy-otsenki-biznesa>

7. Корпоративные финансы: стоимостная оценка : учеб. пособие / СЮ. Богатырев. — М.: РИОР: ИНФРА-М, 2018. — 164с.+ Доп. материалы [Электронный ресурс; Режим доступа <http://www.znaniium.com>]. — (Высшее образование). — DOI: <https://doi.org/10.12737/1749-4>

8. Коупленд, Том. Стоимость компаний: оценка и управление / Т. Коупленд, Т. Коллер, Д. Муррин; пер., ред. Н. Н. Барышникова. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва: Олимп-Бизнес, 2008. - 576 с. - ISBN 978-5-9693-0119-1: Б. ц. .— Режим доступа: <https://spplib.ru/catalog/-/books/4068505-stoimost-kompanij>

9. Оценка стоимости бизнеса: основные подходы и методы. Учебное пособие: учебное пособие / В.В. Григорьев. — Москва: Русайнс, 2017. — 335 с. — ISBN 978-5-4365-1620-2. — Режим доступа: <https://www.book.ru/book/929623>

10. Оценка стоимости бизнеса: учебник / коллектив авторов ; под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой. — 2-е изд., стер. — Москва : КНОРУС, 2018. — 320 с. — (Бакалавриат). ISBN 978-5-406-06261-6. – Режим доступа: <http://static.my-shop.ru/product/fl6/288/2876378.pdf>

11. Спиридонова, Е. А. Оценка стоимости бизнеса: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / Е. А. Спиридонова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 317 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-08022-3. — Режим доступа: [www.biblio-online.ru/book/14B9AB29-F4F7-4826-BF55-E294232E05E6](http://www.biblio-online.ru/book/14B9AB29-F4F7-4826-BF55-E294232E05E6)

### **Дополнительная литература**

*(печатные и электронные издания)*

1. Профессиональный научно - практический журнал «Вопросы оценки» издается Российским обществом оценщиков при поддержке Подкомитета по недвижимости, ипотеке и оценочной деятельности Комитета по собственности Государственной Думы ФС РФ. Режим доступа: <http://sr000.ru/>

2. Общероссийский информационно - аналитический и научно - практический журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» издается Международной академией оценки и консалтинга. Режим доступа: <http://www.iovrf.ru/>

3. Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков: Учебник / Под. общ. ред. М.О. Ильина. - М.: ООО «Про - Аппрайзер», 2018 - 296 с.: ил.; ISBN 978-5-504-01018-2. Режим доступа: <https://srosovet.ru/content/editor/ars2017/KNIGA%20PO%20KE/book.pdf>

### **Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет**

1. Библиотека оценщика LABRATE.RU: Образовательный ресурс. Режим доступа: <http://www.labrate.ru/>

2. Вестник оценщика Appraiser.ru. Режим доступа: <http://www.appraiser.ru/>

3. Портал для оценщиков Оценщик.Ру. Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/>

4. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки ООО «Информ - оценка». Режим доступа: <http://inform-ocenka.ru/>

5. Профессиональное сообщество Оценщики и эксперты. Режим доступа: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>

6. Сайт Российского общества оценщиков (СРО оценщиков). Режим доступа: <http://srороо.ru/>

7. Сайт СРО Экспертный совет (СРО оценщиков). Режим доступа: <https://srosovet.ru/>

### **Перечень информационных технологий и программного обеспечения**

1. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

2. Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа: [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

3. Справочная система «Кодекс». Режим доступа: <http://www.kodeks.ru/>

4. Программное обеспечение: Microsoft Word, Microsoft Excel, Microsoft PowerPoint.

## VI. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Реализация дисциплины «Оценка и управление стоимостью компании» предусматривает следующие виды учебной работы: лекции, практические занятия, самостоятельную работу студентов, текущий контроль и промежуточную аттестацию.

Освоение курса дисциплины «Оценка и управление стоимостью компании» предполагает рейтинговую систему оценки знаний студентов и предусматривает со стороны преподавателя текущий контроль за посещением студентами лекций, подготовкой и выполнением всех заданий, предоставлением отчетов о работе, выполнением всех видов самостоятельной работы.

Промежуточной аттестацией по дисциплине «Оценка и управление стоимостью компании» является зачет, который проводится в виде тестирования.

В течение учебного семестра студентам необходимо:

- освоить теоретический материал (20 баллов);
- успешно выполнить практические и контрольные задания (50 баллов);
- своевременно и успешно выполнить все виды самостоятельной работы (30 баллов).

Студент считается аттестованным по дисциплине «Оценка и управление стоимостью компании» при условии выполнения всех видов текущего контроля и самостоятельной работы, предусмотренных учебной программой.

Критерии оценки по дисциплине «Оценка и управление стоимостью компании» для аттестации на зачете следующие: 86 - 100 баллов – «зачтено», 76 - 85 баллов – «зачтено», 61 - 75 баллов – «зачтено», 60 и менее баллов – «не зачтено».

Пересчет баллов по текущему контролю и самостоятельной работе производится по формуле:



$$P(n) = \sum_{i=1}^m \left[ \frac{O_i}{O_i^{max}} \times \frac{k_i}{W} \right],$$

где:  $W = \sum_{i=1}^n k_i^n$  для текущего рейтинга;

$W = \sum_{i=1}^m k_i^n$  для итогового рейтинга;

$P(n)$  – рейтинг студента;

$m$  – общее количество контрольных мероприятий;

$n$  – количество проведенных контрольных мероприятий;

$O_i$  – балл, полученный студентом на  $i$ -ом контрольном мероприятии;

$O_i^{max}$  – максимально возможный балл студента по  $i$ -му контрольному мероприятию;

$k_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го контрольного мероприятия;

$k_i^n$  – весовой коэффициент  $i$ -го контрольного мероприятия, если оно является основным, или 0, если оно является дополнительным.

### **Рекомендации по планированию и организации времени, отведенного на изучение дисциплины**

Оптимальным вариантом планирования и организации студентом времени, необходимого для изучения дисциплины, является равномерное распределение учебной нагрузки, т.е. систематическое ознакомление с теоретическим материалом на лекционных занятиях и закрепление полученных знаний при подготовке и выполнении практических заданий и заданий, предусмотренных для самостоятельной работы студентов.

Подготовку к выполнению практических заданий необходимо проводить заранее, чтобы была возможность проконсультироваться с преподавателем по возникающим вопросам. В случае пропуска занятия, необходимо предоставить письменную разработку пропущенного практического занятия.

Самостоятельную работу следует выполнять согласно графику и требованиям, предложенным преподавателем.

## **Алгоритм изучения дисциплины**

Изучение курса должно вестись систематически и сопровождаться составлением подробного конспекта. В конспект рекомендуется включать все виды учебной работы: лекции, самостоятельную проработку рекомендуемой основной и дополнительной литературы, практические задания, решение кейсов и ситуационных задач, ответы на вопросы для самоконтроля и другие задания, предусмотренные для самостоятельной работы студентов.

Основным промежуточным показателем успешности студента в процессе изучения дисциплины является его готовность к выполнению практических заданий.

Приступая к подготовке к практическим занятиям, прежде всего, необходимо ознакомиться с планом занятия, изучить соответствующую литературу, нормативную документацию и иную исходную информацию. По каждому вопросу занятия студент должен определить и усвоить ключевые понятия и представления. В случае возникновения трудностей студент должен и может обратиться за консультацией к ведущему преподавателю.

Критерием готовности к практическим занятиям является умение студента ответить на все контрольные вопросы, рекомендованные преподавателем.

Знания, полученные студентами в процессе изучения дисциплины, должны закрепляться не повторением, а применением материала. Этой цели при изучении дисциплины «Оценка и управление стоимостью компании» служат активные формы и методы обучения, такие как, в частности, метод кейс – стадии, который дает возможность студенту освоить профессиональные компетенции и проявить их в условиях, имитирующих профессиональную деятельность.

Особое значение для освоения теоретического материала и для приобретения и формирования умений и навыков имеет самостоятельная работа студентов. Самостоятельная работа студентов по данной дисциплине предусматривает изучение рекомендуемой основной и дополнительной

литературы, написание рефератов, подготовку к выполнению практических заданий и промежуточной аттестации – зачету.

Для самопроверки усвоения теоретического материала, подготовки к выполнению практических заданий и сдаче зачета студентам предлагаются вопросы для самоконтроля.

### **Рекомендации по использованию методов активного обучения**

Для повышения эффективности образовательного процесса и формирования активной личности студента важную роль играет такой принцип обучения как познавательная активность студентов. Целью такого обучения является не только освоение знаний, умений, навыков, но и формирование основополагающих качеств личности, что обуславливает необходимость использования методов активного обучения, без которых невозможно формирование специалиста, способного решать профессиональные задачи в современных рыночных условиях.

Для развития профессиональных навыков и личности студента в качестве методов активного обучения целесообразно использовать методы ситуационного обучения, представляющие собой описание деловой ситуации, которая реально возникала или возникает в процессе деятельности.

Реализация такого типа обучения по дисциплине «Оценка и управление стоимостью компании» осуществляется через использование ситуационных заданий, в частности ситуационных кейсов, которые можно определить как методы имитации принятия решений в различных ситуациях путем проигрывания вариантов по заданным условиям.

Ситуационные кейсы предназначены для использования студентами конкретных приемов и концепций при их выполнении для того, чтобы получить достаточный уровень знаний и умений для принятия решений в аналогичных ситуациях на предприятиях, тем самым уменьшая разрыв между теоретическими знаниями и практическими умениями.

Решение ситуационных кейсов студентам предлагается на практических занятиях в завершении изучения определенной учебной темы, а знания,

полученные на лекциях, должны стать основой для их решения. Из этого следует, что студент должен владеть достаточным уровнем знания теоретического материала, уметь работать с действующей нормативной документацией и исходной информацией для реализации стоимостной оценки. Это предполагает осознание студентом процесса принятия решений при оценке стоимости того или иного объекта и вынесения решения по ситуационному кейсу.

Студент должен уметь правильно интерпретировать ситуацию, т.е. правильно определять, какие факторы являются наиболее важными в данной ситуации, какое решение необходимо принять в соответствии с действующей нормативной документацией и исходной информацией.

Таким образом, решение ситуационных кейсов призвано вырабатывать следующие умения и навыки у студентов:

- работать с увеличивающимся и постоянно обновляющимся потоком информации в области стоимостной оценки объектов оценки, включая информацию связанную с изменяющейся рыночной ситуацией и применением нормативно - законодательной базы;

- высказывать и отстаивать свою точку зрения четкой, уверенной и грамотной речью;

- вырабатывать собственное мнение на основе осмысления теоретических знаний и проведения собственных исследований и расчетов стоимости;

- самостоятельно принимать решения.

Технология выполнения ситуационных кейсов включает в себя организацию самостоятельной работы обучающихся с консультационной поддержкой преподавателя. На этапе ознакомления с задачей студент самостоятельно оценивает ситуацию, изложенную в тексте, исследует теоретический материал, устанавливает ключевые факторы и проводит анализ проблем, изложенных в условии задачи. Затем составляет план действий и оценивает возможности его реализации. По окончании

самостоятельного анализа студент должен ответить на вопросы, выполнить задания и составить письменный отчет по данному заданию.

Активная работа студентов помимо ситуационных кейсов, в отдельных случаях также предполагает создание временных коллективов для работы над каким-либо проектом и участие во внутригрупповых дискуссиях, направленных на выработку того или иного управленческого решения.

### **Рекомендации по работе с литературой**

При самостоятельной работе с рекомендуемой литературой студентам необходимо придерживаться определенной последовательности:

- при выборе литературного источника теоретического материала лучше всего исходить из основных понятий изучаемой темы курса, чтобы точно знать, что конкретно искать в том или ином издании;

- для более глубокого усвоения и понимания материала следует читать не только имеющиеся в тексте определения и понятия, но и конкретные примеры;

- чтобы получить более объемные и системные представления по рассматриваемой теме необходимо просмотреть несколько литературных источников (возможно альтернативных);

- не следует конспектировать весь текст по рассматриваемой теме, так как такой подход не дает возможности осознать материал; необходимо выделить и законспектировать только основные положения, определения и понятия, позволяющие выстроить логику ответа на изучаемые вопросы.

### **Рекомендации по подготовке к зачету**

Подготовка к зачету и его результативность также требует у студентов умения оптимально организовывать свое время. Идеально, если студент ознакомился с основными положениями, определениями и понятиями курса в процессе аудиторного изучения дисциплины, тогда подготовка к зачету позволит систематизировать изученный материал и глубже его усвоить.

Подготовку к зачету лучше начинать с распределения предложенных

контрольных вопросов по разделам и темам курса. Затем необходимо выяснить наличие теоретических источников (конспекта лекций, учебников, учебных пособий).

При изучении материала следует выделять основные положения, определения и понятия, можно их конспектировать. Выделение опорных положений даст возможность систематизировать представления по дисциплине и, соответственно, результативнее подготовиться к зачету.

### **Разъяснения по работе с электронным учебным курсом**

Информация по данному курсу частично находится в электронной системе Blackboard (<https://bb.dvfu.ru/>) в электронном курсе под номером FU50002-080100.62-OSB-01.

В ней содержится информация:

- О курсе;
- Рабочая программа учебной дисциплины;
- Преподаватели курса;
- Конспекты лекций;
- Глоссарий;
- Список литературы;
- Дополнительные материалы;
- Материалы для практических занятий;
- Материалы для организации самостоятельной работы студентов;
- Контрольно-измерительные материалы;
- Результаты работ;
- Доска обсуждений;
- Блоги;
- Объявления и др.

Студент может воспользоваться этим ресурсом в случае отсутствия на занятиях, для повторения пройденного материала, для закрепления материала, для самостоятельной работы, для контроля и проверки знаний, для подготовки к практическим занятиям, для подготовки к зачету, для

общения с преподавателем, для передачи домашних, самостоятельных работ преподавателю.

## **VII. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Для осуществления образовательного процесса по дисциплине «Оценка и управление стоимостью компании» необходимы:

- учебная аудитория с мультимедийным проектором и экраном;
- учебная аудитория с компьютерами (компьютерный класс);
- выход в сеть Интернет.



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования  
**«Дальневосточный федеральный университет»**  
(ДВФУ)

---

**ШКОЛА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ  
САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ**  
по дисциплине «Оценка и управление стоимостью компании»

**Направление подготовки 38.04.08 Финансы и кредит  
Форма подготовки очная**



## План-график выполнения самостоятельной работы по дисциплине

№ п/п	Дата/сроки выполнения	Вид самостоятельной работы	Примерные нормы времени на выполнение, час.	Форма контроля
1.	1 – 10 недели	Подготовка к практическим занятиям	60	Устный опрос. Диспут, дискуссия, собеседование Решение кейсов и задач, творческие задания
2.	11 неделя	Подготовка глоссария	4	Проверка глоссария
3.	12 неделя	Подготовка к тестированию	8	Тестирование
4.	13 – 17 недели	Подготовка рефератов	20	Защита рефератов
5.	17 – 18 недели	Подготовка к зачету	4	Зачет
	Всего		96	

### Рекомендации по самостоятельной работе студентов

Особое значение для освоения теоретического материала и для приобретения и формирования умений и навыков имеет самостоятельная работа студентов.

Самостоятельная работа студентов по дисциплине предусматривает изучение рекомендуемой основной и дополнительной литературы, написание рефератов, решение задач, подготовку к выполнению практических заданий, в том числе и с применением методов активного обучения, а так же к промежуточной аттестации.

Для самопроверки усвоения теоретического материала, подготовки к выполнению практических заданий и аттестации студентам предлагаются вопросы для самоконтроля.

Результатом самостоятельной работы должна быть систематизация и структурирование учебного материала по изучаемой теме, включение его в уже имеющуюся у студента систему знаний.

### **Методические указания по подготовке к участию в практических занятиях**

Перед участием в практических занятиях студент должен внимательно изучить лекционный материал и (или) литературу, рекомендованную для изучения дисциплины. Краткое конспектирование основных идей из источников информации приветствуется. В процессе занятия студент должен убедиться в том, что ему понятен алгоритм предлагаемых к рассмотрению заданий.

Подготовка к семинару активизирует работу студента с книгой, требует обращения к литературе, учит рассуждать. В процессе подготовки к семинару закрепляются и уточняются уже известные и осваиваются новые категории, «язык» студента становится богаче. Сталкиваясь в ходе подготовки с недостаточно понятными моментами темы, студенты находят ответы самостоятельно или фиксируют свои вопросы для постановки и уяснения их на самом семинаре.

На семинарских занятиях приветствуется активное участие в обсуждении конкретных ситуаций, способность на основе полученных знаний находить наиболее эффективные решения поставленных проблем, уметь находить полезный дополнительный материал по тематике семинарских занятий.

Студенту рекомендуется следующая схема подготовки к семинарскому занятию:

1. Проработать конспект лекций;
2. Прочитать основную и дополнительную литературу, рекомендованную по изучаемому разделу;
3. Ответить на вопросы плана семинарского занятия;

4. Выполнить домашнее задание;
5. Проработать тестовые задания и задачи;
6. При затруднениях сформулировать вопросы к преподавателю.

Для подготовки к кейсу студенты заранее получают у преподавателя задание. В процессе подготовки изучают рекомендованные преподавателем источники литературы, а также самостоятельно осуществляют поиск релевантной информации, а также могут собрать практический материал.

Готовясь к дискуссии, диспуту, собеседованию нужно выделить основные понятия, связанные с предметом спора или диалога. Уточнить значение терминов, которые предполагается использовать в обсуждении, для недопущения разночтений и двусмысленности высказываний, а так же непонимания позиции оппонента. Следует правильно раскрывать содержание понятий, объяснять значение терминов.

Необходимо выработать у себя готовность выслушать мнение оппонента и учитывать его во время обсуждения, что поможет во время дискуссии понять противоположные точки зрения, вникнуть в суть разногласий в случае их выявления.

### **Рекомендации по работе с литературой**

При самостоятельной работе с рекомендуемой литературой студентам необходимо придерживаться определенной последовательности:

- при выборе литературного источника теоретического материала лучше всего исходить из основных понятий изучаемой темы курса, чтобы точно знать, что конкретно искать в том или ином издании;
- для более глубокого усвоения и понимания материала следует читать не только имеющиеся в тексте определения и понятия, но и конкретные примеры;
- чтобы получить более объемные и системные представления по рассматриваемой теме необходимо просмотреть несколько литературных источников (возможно альтернативных);

– не следует конспектировать весь текст по рассматриваемой теме, так как такой подход не дает возможности осознать материал; необходимо выделить и законспектировать только основные положения, определения и понятия, позволяющие выстроить логику ответа на изучаемые вопросы.

### **Методические указания к выполнению реферата. Цели и задачи реферата**

Реферат (доклад, сообщение) представляет собой краткое изложение проблемы практического или теоретического характера с формулировкой определенных выводов по рассматриваемой теме.

Целями написания реферата являются:

- развитие у студентов навыков поиска актуальных проблем стоимостной оценки;
- развитие навыков краткого изложения материала с выделением лишь самых существенных моментов, необходимых для раскрытия сути проблемы;
- развитие навыков анализа изученного материала и формулирования собственных выводов по выбранному вопросу в письменной форме, научным, грамотным языком.

Задачами написания реферата являются:

- научить студента максимально верно передать мнения авторов, на основе работ которых студент пишет свой реферат;
- подготовить студента к дальнейшему участию в научно-практических конференциях, семинарах и конкурсах;
- помочь студенту определиться с интересующей его темой, дальнейшее раскрытие которой возможно осуществить при написании курсовой работы или выпускной квалификационной работы.

### **Основные требования к содержанию реферата**

Реферат должен быть написан каждым студентом самостоятельно. Студент должен использовать только те литературные источники (научные

статьи, монографии, пособия и т.д.), которые имеют прямое отношение к избранной им теме. Не допускаются отстраненные рассуждения, не связанные с анализируемой проблемой. Оглавление должно четко отражать основное содержание работы и обеспечивать последовательность изложения. Студенту необходимо строго придерживаться логики изложения – начинать с определения и анализа понятий, перейти к постановке проблемы, ее раскрытию, путем всестороннего анализа и определить пути ее решения, а так же сделать соответствующие выводы. Работа должна быть достаточно краткой, но раскрывающей все вопросы содержания и тему.

По своей структуре реферат должен иметь титульный лист, оглавление, введение (где студент формулирует проблему, подлежащую анализу и исследованию), основной текст (где последовательно раскрывается избранная тема), заключение (где студент формулирует выводы, сделанные на основе основного текста работы), список использованных источников (10-15 наименований). В список использованных источников вносятся не только источники, на которые студент ссылается при подготовке реферата, но и иные, которые были изучены им при подготовке реферата.

Оформление реферата осуществляется в соответствии с требованиями к оформлению письменных работ, выполняемых студентами и слушателями ДВФУ.<sup>1</sup>

### **Порядок сдачи реферата и его оценка**

Реферат пишется студентами в сроки, устанавливаемые преподавателем по реализуемой дисциплине, и сдается преподавателю, ведущему дисциплину.

При оценке реферата учитываются соответствие содержания выбранной теме, четкость структуры работы, умение работать с научной литературой и

---

<sup>1</sup> Методические указания ШЭМ ДВФУ по выполнению и оформлению выпускных квалификационных и курсовых работ. сост. В.В. Лихачева, А.Б. Косолапов, Г.М. Сысова, Е.П. Володарская, Е.С. Фищенко. – Владивосток: Издательский дом Дальневост. федерал. ун-та, 2014. – 43 с.

нормативными и техническими документами, логически мыслить, владеть профессиональной терминологией, грамотность оформления.

По результатам проверки реферата и его защиты студенту выставляется определенное количество баллов, которое учитывается при общей оценке промежуточной аттестации.

### **Критерии оценки реферата**

– 100-86 баллов выставляется студенту, если студент выразил свое мнение по сформулированной проблеме, аргументировал его, точно определив ее содержание и составляющие. Приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно-правового характера. Студент знает и владеет навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; методами и приемами анализа теоретических и/или практических аспектов изучаемой области. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет; графически работа оформлена правильно;

– 85-76 баллов – работа характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более 1 ошибки при объяснении смысла или содержания проблемы. Для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет. Допущены одна-две ошибки в оформлении работы;

– 75-61 балл – студент проводит достаточно самостоятельный анализ основных этапов и смысловых составляющих проблемы; понимает базовые основы и теоретическое обоснование выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более 2 ошибок в смысле или содержании проблемы, оформлении работы;

– 60-50 баллов – если работа представляет собой пересказанный или полностью переписанный исходный текст, без каких бы то ни было

комментариев, анализа. Не раскрыта структура и теоретическая составляющая темы. Допущено три или более трех ошибок в смысловом содержании раскрываемой проблемы, в оформлении работы.

### **Тематика рефератов**

1. Оценочная деятельность в Российской Федерации: сущность, необходимость правовое регулирование и организация;
2. История оценочной деятельности в России до 1993 года (считается годом рождения современной российской оценки);
3. Новейшая история оценочной деятельности в Российской Федерации с 1993 года по настоящее время;
4. Краткая история и перспективы стандартизации профессиональной стоимостной оценки в России и за рубежом;
5. Система федеральных стандартов оценки в Российской Федерации;
6. Сходство и отличие системы стандартов российской оценки от международных стандартов;
7. Роль международных стандартов оценки в развитии российской оценочной деятельности;
8. Этапы развития и перспективы оценочной деятельности в Российской Федерации;
9. Специалист в области оценочной деятельности: предъявляемые требования, права и обязанности (согласно Приказу Минтруда России от 04.08.2015 N 539н "Об утверждении профессионального стандарта "Специалист в оценочной деятельности" (Зарегистрировано в Минюсте России 27.08.2015 N 38720));
10. Вид стоимости – как база оценки объекта оценки;
11. Понятие справедливая стоимость, область применения;
12. Регулирование оценочной деятельности в России;
13. Оценочная деятельность за рубежом на примере страны [по выбору студента], особенности организации и регулирования;

14. Отчет об оценке как документ доказательственного значения. Пути совершенствования отчета об оценке;
15. Требования, предъявляемые к отчету об оценке: изменения нормативно-правового регулирования;
16. Экспертиза отчетов об оценке: сущность, необходимость, правовое регулирование и организация;
17. Экспертизы отчетов оценщиков: понятие сущности расхождения оценок;
18. Характеристики точности и неопределенности в оценке. Модели и методы их определения;
19. Роль оценщика в судебном производстве, особенности статуса оценщика – судебного эксперта, специалиста, его права и обязанности;
20. Нормативно-правовое регулирование оценочной судебной экспертизы: проблемы и перспективы;
21. Организация бизнес-процессов оценочной компании;
22. Анализ деятельности российских оценочных компаний по результатам рейтингов Эксперт-РА (<https://raexpert.ru/>);
23. Классификация недвижимости для целей оценки;
24. Недвижимость как объект оценки. Правовое регулирование оценки недвижимости;
25. Кадастровая оценка недвижимости: сущность, организация и методические особенности;
26. Обзор практики оспаривания кадастровой стоимости на территории Российской Федерации;
27. Информационное обеспечение оценки недвижимости;
28. Специфика методологии оценки недвижимого имущества;
29. Актуальные вопросы совершенствования методов оценки недвижимости;
30. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта как базовый принцип оценки;



31. Анализ факторов ценообразования на рынке недвижимости;
32. Подходы к оценке недвижимости: особенности и проблемы применения;
33. Особенности оценки объектов недвижимости незавершенным строительством;
34. Специфика оценки недвижимых объектов культурного наследия и исторической ценности;
35. Оценка недвижимости как инструмент принятия управленческих решений;
36. Вопросы создания стоимости недвижимости. Понятие синергетического эффекта применительно к недвижимости;
37. Машины и оборудование как объект оценки. Правовые аспекты и информационное обеспечение;
38. Методология оценки машин и оборудования;
39. Актуальные вопросы совершенствования методов оценки машин и оборудования;
40. Особенности оценки транспортных средств с учетом требований федеральных стандартов оценки и рекомендации по их применению;
41. Оценка товарно-материальных ценностей. Специфика и область применения;
42. Объекты интеллектуальной собственности и нематериальные активы как объект оценки. Правовое регулирование прав собственности на результаты интеллектуальной деятельности;
43. Понятие интеллектуального капитала компаний и его элементов;
44. Состояние и перспективы развития рынка объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов в Российской Федерации;
45. Специфика подходов к оценке объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов;

46. Особенности правовой охраны и оценки товарных знаков. Понятие товарного знака и бренда;
47. Особенности стоимостной оценки объектов промышленной собственности;
48. Особенности стоимостной оценки авторских прав;
49. Финансовые инструменты: сущность, виды, классификация;
50. Первичные финансовые инструменты и особенности их стоимостной оценки;
51. Производные финансовые инструменты и особенности их стоимостной оценки;
52. Финансовые инструменты и их роль в оценке инвестиционной привлекательности фирмы;
53. Оценка договорных прав требования денежных средств;
54. Оценка долговых ценных бумаг;
55. Понятие капитала предприятия, источники его формирования.
56. Особенности оценки долей участия в капитале компаний;
57. Информационное обеспечение бизнеса как объекта оценки.
58. Проблемы анализа рынка компаний для целей оценки;
59. Способы оценки бизнеса с точки зрения активов, доходов и рынка;
60. Цена и структура капитала: понятие, функции и состав капитала, цена и структура капитала.
61. Средневзвешенная и предельная цена капитала.
62. Дивидендная политика: понятие, факторы ее определяющие, методики и порядок дивидендных выплат.
63. Методика проведения управленческой бизнес - диагностики.
64. Оценка риска. Показатели оценки риска: ожидаемая доходность инвестиций, стандартное отклонение от величины
65. Управление компанией на основе стоимостных индикаторов;
66. Финансовая стратегия компании и модель экономической добавленной стоимости;

67. Проблемы слияний и поглощений компаний на страховых рынках мира.

68. Финансирование инвестиций в форме слияний и поглощений.

69. Фондовый рынок как инструмент слияний и поглощений. Влияние сделок слияний и поглощений на динамику фондового рынка.

70. Реализация тактики слияний и поглощений в системе корпоративного управления компанией.

71. Оценка эффективности слияний и поглощений корпораций.

72. Слияние и поглощение как способ вхождения на мировые рынки.

73. Способы заключения дружественных сделок слияний и поглощений

74. Рейдерство как социальный феномен, технологии захвата и методы противодействия.

75. Типовые стратегии поглощения/захвата корпорации.

76. Слияние и поглощение как фактор возникновения кризиса в корпорации.

### **Методические указания к составлению глоссария**

Глоссарий охватывает все узкоспециализированные термины, встречающиеся в тексте. Глоссарий должен содержать не менее 50 терминов, они должны быть перечислены в алфавитном порядке, соблюдена нумерация. Глоссарий должен быть оформлен по принципу реферативной работы, в обязательном порядке присутствует титульный лист и нумерация страниц. Объем работы должен составлять 10-15 страниц. Тщательно проработанный глоссарий помогает избежать разночтений и улучшить в целом качество всей документации. В глоссарии включаются самые частотные термины и фразы, а также все ключевые термины с толкованием их смысла. Глоссарии могут содержать отдельные слова, фразы, аббревиатуры, слоганы и даже целые предложения.

### **Алгоритм подготовки глоссария:**

1. Глоссарий пишется по основным дидактическим единицам курса.
2. Глоссарий является обязательным домашним заданием.
3. Глоссарий подготавливается в письменном виде.
4. Глоссарий сдаётся преподавателю в конце семестра.
5. В глоссарии должны присутствовать ссылки на литературные источники, оформленные в соответствии с действующими нормативными требованиями.

### **Критерии оценки:**

100-85 баллов - если глоссарий характеризует все основные дидактические единицы курса, показывает прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия каждого определения, представлены достоверные ссылки на использованные источники информации.

85-76 - баллов - если глоссарий отражает большую часть основных дидактических единиц курса, показывает устойчивые знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается полнотой раскрытия каждого определения, представлены достоверные ссылки на использованные источники информации.

75-61 - балл – если глоссарий отражает несколько основных дидактических единиц курса, показывает поверхностные знания основных процессов изучаемой предметной области, описание терминов сжатое, представлены достоверные ссылки на использованные источники информации.

60-50 баллов – если глоссарий в основном соответствует содержанию курса, показывает незнание процессов изучаемой предметной области, описание терминов неполное и выполнено с ошибками, представлены недостоверные ссылки на использованные источники информации.

## **Вопросы для самоконтроля**

Вопросы для самоконтроля предназначены для самопроверки студентом усвоения теоретического материала, подготовки к выполнению и защите лабораторных работ и сдаче экзамена. Для удобства пользования вопросы для самоконтроля разбиты по разделам и темам теоретической части курса дисциплины «Оценка и управление стоимостью компании».

### **Раздел I. Основы оценочной деятельности в РФ**

#### **Тема 1. Необходимость и сущность стоимостной оценки**

1. Понятие оценки и оценочной деятельности.
2. Основные понятия, используемые в оценке собственности.
3. Место оценки собственности в современной рыночной экономике.
4. Цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки.
5. Необходимость и обязательность проведения оценки.
6. Оценка в силу закона, регламентирующего оценочную деятельность.
7. Оценка в силу иных законов, включающих требование проведения оценки.
8. Добровольная оценка и условно добровольная оценка.

#### **Тема 2. Субъекты оценочной деятельности и предъявляемые к ним требования**

1. Субъекты оценочной деятельности.
2. Нормативно – правовые и профессиональные требования к оценщикам. Права и обязанности оценщиков.
3. Осуществление контроля деятельности оценщиков.
4. Рынок оценщиков.
5. Сферы применения компетенций оценщиков.
6. Эксперты и оценщики.
7. Исполнители оценочной услуги.
8. Конфликты интересов.

9. Вопросы профессиональной этики.

### **Тема 3. Объект оценки: классификация с точки зрения факторов влияния на стоимость**

1. Объект оценки, что относится к объектам оценки, в силу нормативно – правового регулирования оценочной деятельности.

2. Понятие объектов, не являющихся объектами гражданских прав (аренда, ущерб).

3. Экономическая классификация объектов оценки по ключевым характеристикам влияния на стоимость.

4. Недвижимость и ее особенности.

5. Особенности движимого имущества как объекта оценки.

6. Бизнес как объект оценки.

7. Нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности в качестве объекта оценки.

### **Тема 4. Понятие и виды стоимости**

1. Различия между стоимостью, издержками (затратами) и ценой.

2. Виды стоимости, определяемые при оценке различных объектов оценки.

3. Рыночная стоимость как основной вид стоимости.

4. Особенности подхода российского законодательства к трактовке рыночной стоимости.

5. Понятие иных баз стоимости: инвестиционная и ликвидационная стоимость.

6. Особенности кадастровой стоимости.

7. Понятие справедливой стоимости и ее место в действующем правовом поле, регулирующем оценочную деятельность в российской Федерации.

## **Тема 5. Регулирование оценочной деятельности в РФ**

1. Саморегулирование оценочной деятельности.
2. Исторический аспект регулирования в России.
3. Сравнение саморегулирования с лицензированием оценочной деятельности и с ситуацией отсутствия государственного регулирования.
4. Особенности современного этапа регулирования: государственное регулирование и СРО оценщиков.
5. Сущность саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков.
6. Требования, предъявляемые к СРО оценщиков.
7. Нормативно-правовые документы в области оценочной деятельности.
8. Федеральные стандарты оценки.
9. Стандартов оценки СРО оценщиков.
10. Международные стандарты оценки.
11. Гармонизация системы стандартов.

## **Раздел II. Оценочная деятельность как процесс**

### **Тема 1. Процесс оценки. Подготовительные процедуры и основание для проведения оценочных работ**

1. Этапы процесса оценки собственности: от задания на оценку до отчета об оценке.
2. Подготовительный этап, как процесс оценки в сжатом виде.
3. Основание для проведения оценки.
4. Договор как наиболее часто встречающееся основание для проведения оценочных работ.
5. Требования к договору на оказание услуг по оценке согласно действующему законодательству и стандартам оценки.
6. Понятие задания на оценку, как обязательного атрибута договора на оказание услуг по оценке.

## **Тема 2. Информационное обеспечение оценочной деятельности**

1. Информационное обеспечение оценки.
2. Сбор информации об объекте, сбор информации о рынке объекта.
3. Получение информации общего характера и применение ее в практической оценке объекта.
4. Требования к информации.
5. Подтверждение информации источниками.
6. Проверка информации.
7. Принципы оценки собственности, включая принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
8. Применение принципов в анализе ценности того или иного объекта оценки и выбор способов установления его стоимостной величины.

## **Тема 3. Методология оценки: подходы, их возможности и согласование результатов**

1. Подходы к оценке как отражение рыночной экономики и поведения продавцов и покупателей в отношении объекта оценки.
2. Затратный способ оценки стоимости, как позиция продавца.
3. Доходный подход оценки стоимости и особенности его применения, как позиция покупателя.
4. Сравнительный подход оценки стоимости как информация рынка.
5. Свойства и пределы применения трех подходов к оценке: когда их применение невозможно, а когда возможно, но не оправданно.
6. Выбор подхода к оценке в зависимости от ситуации и характеристик объекта оценки.
7. Критерии согласования результатов, полученных при применении различных оценочных подходов.
8. Достоверность результата стоимости: понятие и подходы к ее определению.



#### **Тема 4. Отчет об оценке и предъявляемые к нему требования**

1. Отчет об оценке как документ доказательственного значения.
2. Требования, предъявляемые к отчету об оценке.
3. Принципы составления отчета об оценке.
4. Разделы отчета об оценке объекта в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации и Стандартов оценки.
5. Сравнение содержания отчетов об оценке по российским и зарубежным стандартам оценочной деятельности.

#### **Тема 5. Экспертиза отчета об оценке и экспертная деятельность оценщика**

1. Цели и задачи экспертизы отчета об оценке и основные этапы ее проведения.
2. Нормативно-правовое регулирование экспертизы отчета и экспертной деятельности оценщика.
3. Изменение требований к эксперту СРО и состояние на современном этапе.
4. Виды экспертиз. Ответственность эксперта.
5. Оценщик как судебный эксперт: особенности и требования, нормативно – правовое регулирование судебной оценочной экспертизы.
6. Отличие судебной экспертизы и экспертизы СРО отчета об оценке.

### **Раздел III. Подходы к оценке и управлению стоимостью предприятия**

#### **Тема 1. Затратный подход к оценке бизнеса**

1. Затратный подход особенности и область применения.
2. Метод чистых активов.
3. Метод оценки стоимости при ликвидации компании.
4. Переоценка активов предприятия по рыночной стоимости: основные методы.

5. Вопросы учета стоимости неидентифицируемых и неотделимых нематериальных активов бизнеса.

6. Аналитические возможности результата полученного с применением затратного подхода для принятия управленческих решений.

## **Тема 2. Сравнительный подход к оценке бизнеса**

1. Область применения сравнительного подхода.

2. Преимущества рыночного способа оценки.

3. Недостатки и ограничения сравнительного подхода.

Методы сравнительного подхода.

4. Группа методов компании – аналога (метод рынка капитала, метод сделок: основные различия).

5. Группа методов статистической оценки (метод отраслевых коэффициентов (мультипликаторов), метод регрессионного анализа: основные различия).

## **Тема 3. Доходный подход к оценке бизнеса**

1. Область применения доходного подхода.

2. Преимущества доходного способа оценки.

3. Недостатки и ограничения доходного способа оценки.

4. Метод дисконтирования дохода и метод капитализации дохода: отличительные особенности.

5. Финансовый анализ деятельности компании как основа надежного прогнозирования будущих доходов.

6. Расчет денежных потоков и методы их прогнозирования.

7. Оценка рисков деятельности компании.

## **Тема 4. Теоретические и практические аспекты ценностно-ориентированного менеджмента**

1. Понятие управления деятельностью предприятия в целом и его элементы.
2. Идеология ценностно-ориентированного менеджмента и его инструменты.
3. Необходимость управления стоимостью компании.
4. Роль и значение оценки бизнеса в системе ценностно-ориентированного менеджмента.
5. Система показателей для управления на основе стоимости.
6. Экономическая добавленная стоимость (Economic value added, EVA).
7. Основные показатели и принципы управления компанией на базе EVA.

### **Методические указания по подготовке к экзамену или зачету**

Контроль и оценка знаний студентов является неотъемлемой составной частью учебного процесса в образовательной организации высшего образования. Экзаменационная сессия – ответственная пора в студенческой жизни: она является итогом большой работы студентов в семестре. Аттестация – это метод проверки знаний студентов по части или полному курсу учебной дисциплины, произведенный путем постановки устных или письменных вопросов. Он дает объективную официально фиксируемую оценку успехов студентов за определенный отрезок времени.

Аттестация преследует многогранную цель: во-первых, это – проверка знаний студента, во-вторых, она сама по себе является важным звеном в овладении наукой, в-третьих, это продолжение учебного процесса; наконец, она имеет большое значение как фактор стимулирования глубокого изучения предмета.

Подготовка к аттестации состоит из двух взаимосвязанных этапов. Первый – систематический труд на протяжении семестра, учебного года,

охватывающий все формы учебного процесса: лекции, изучение и конспектирование рекомендованной литературы, активное участие в практических занятиях. Второй – подготовка непосредственно перед экзаменом или зачетом. Она позволяет студентам за сравнительно короткий отрезок времени охватить всю полноту изученного и лучше понять основные закономерности и явления.

Готовиться надо по строго продуманному графику, последовательно переходя от темы к теме, не пропуская ни одну из них. Сложные вопросы, недостаточно уясненные в процессе подготовки к экзамену или зачету, необходимо записать и получить на них разъяснения у преподавателей во время консультаций.

### **Критерии выставления оценки студенту на экзамене или зачете**

Оценка «отлично» или «зачтено» выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил программный материал. Студент исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагает материал. Умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний. Студент не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач, в полной мере демонстрирует знания, умения и навыки по дисциплине с учетом необходимых компетенций

Оценка «хорошо» или «зачтено» выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения. При решении практических вопросов и задач, студент владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения, в основном демонстрирует знания, умения и навыки по дисциплине с учетом необходимых компетенций.

Оценка «удовлетворительно» или «зачтено» выставляется студенту, если он имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ, обладает минимальным набором знаний, умений и навыков по дисциплине с учетом необходимых компетенций

Оценка «неудовлетворительно» или «не зачтено» выставляется студенту, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» или «не зачтено» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине, характеризуются существенными пробелами в освоении минимального набора знаний, умений и навыков по дисциплине с учетом необходимых компетенций.



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования  
**«Дальневосточный федеральный университет»**  
(ДФУ)

---

**ШКОЛА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**  
по дисциплине «Оценка и управление стоимостью компании»

**Направление подготовки 38.04.08 Финансы и кредит**  
**Форма подготовки очная**

## Фонд тестовых заданий по дисциплине

Тестовые задания для проверки знаний Раздела 1 теоретической части курса.

1. При оценке для целей залога обязательно ли указывать вывод о ликвидности объекта?  
А) Да.  
Б) Нет.  
В) Да, но не рассматривается как результат оценки.  
Г) Если указано в задании на оценку.
  
2. В какой форме согласно № 135-ФЗ заключается договор на проведение оценки?  
А) В простой письменной форме.  
Б) В форме, установленной Советом по оценочной деятельности.  
В) В форме, предусмотренной федеральным стандартом оценки.  
Г) В форме, предусмотренной внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.
  
3. В соответствии с №ФЗ-135 Оценщик имеет право отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик:  
А) Нарушил условия договора.  
Б) Не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки.  
В) Не обеспечил участие специалистов, необходимых для проведения оценки объекта оценки.  
Г) Не обеспечил соответствующие договору условия работы.
  
4. Согласно № 135-ФЗ договор на проведение оценки должен содержать:  
А) Порядок определения денежного вознаграждения за проведение оценки.  
Б) Дату определения стоимости.  
В) Дату проведения оценки.  
Г) Возможные для использования при определении стоимости объекта оценки объекты-аналоги.
  
5. В соответствии с № 135-ФЗ Оценщик имеет право?  
А) Привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных Оценщиков либо других специалистов.  
Б) Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки.  
В) Добровольно приостановить право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в СРОО, в порядке, который установлен внутренними документами СРОО.  
Г) Получить средства, внесенные в компенсационный фонд СРОО, в случае выхода из такой СРОО.  
Д) Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.  
Е) Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости от определенной стоимости.  
Ж) Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов.

3) Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки.

6. Обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

А) Иметь в штате не менее двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.

Б) Обеспечивать соблюдение требований ФЗ-135 своими работниками.

В) Предоставлять оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений.

Г) Страховать ответственность работников.

7. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» понимается под ликвидационной стоимостью?

А) Расчетная величина, отражающая возможную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньшей типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.

Б) Стоимость, отражающая цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

В) Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньшее типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец, вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Г) Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену на не рыночных условиях.

8. Какую дополнительную информацию в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)» должно содержать задание на оценку при определении инвестиционной стоимости?

А) Сведения о предполагаемом использовании объекта оценки конкретным лицом или группой лиц, в интересах которых осуществляется оценка, после даты оценки (в т.ч. в составе иного имущества).

Б) Сведения о связанных с местоположением объекта оценки, характеристиках объекта оценки или его компонентов, влияющих на его привлекательность для конкретного покупателя.

В) Сведения об объеме планируемых инвестиций конкретным лицом или группой лиц, сроке (периоде) инвестирования (в случае предполагаемого изменения функционирования или использования объекта оценки).

Г) Сведения о возможностях финансирования работ и (или) услуг, связанных с объектом оценки, отличных от сложившихся на рынке на дату оценки, конкретным лицом или группой лиц.

9. Должна ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)» оценка объекта оценки при определении инвестиционной стоимости производиться с учетом предпосылок к изменению характеристик (свойств) объекта оценки, имеющихся на дату оценки?

А) Нет, оценщиком не учитывается информация после даты оценки.

Б) Да, при условии, что производится оценка объектов не завершеного строительства.

В) Да, в случае их наличия согласно информации, предоставленной заказчиком оценки.

Г) Да, при выявлении оценщиком такой необходимости.



10. Каких принципов согласно Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» должен придерживаться оценщик при составлении отчета об оценке?

А) В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

Б) Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В) Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Г) Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

11. В соответствии с требованиями 135-ФЗ оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является:

А) Учредителем юридического лица – заказчика.

Б) Работником юридического лица – заказчика.

В) Акционером юридического лица – заказчика.

Г) Работником юридического лица – заказчика.

Д) Все перечисленное.

12. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» необходимо проанализировать при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением?

А) Возможность объединения в отдельно функционирующие составы активов.

Б) Состав оцениваемого имущества.

Г) Возможность независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.

В) Возможность изменения функционального назначения, как всего состава имущества, так и его отдельных частей.

13. Какой вид стоимости должен определить Оценщик, если в договоре на оценку указано, что определению подлежит разумная стоимость?

А) Разумная стоимость.

Б) Рыночная стоимость.

В) Справедливая стоимость.

Г) Инвестиционная стоимость.

14. Укажите функции саморегулируемой организации оценщиков:

А) Разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности.

Б) Представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков.

В) Организация информационного и методического обеспечения своих членов.

Г) разработка правил квалификации и сертификации членов саморегулируемой организации.

15. Что должен делать заказчик согласно №135-ФЗ?

- А) Исполнять требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки.
- Б) Не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком.
- В) Запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц.
- Г) Не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией.

16. Зависит ли в соответствии с №135-ФЗ право на проведение оценки от установленного законодательством РФ порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности?

- А) Зависит в любом случае.
- Б) Зависит, если указанное установлено соответствующим законодательством РФ.
- В) Не зависит.
- Г) Не зависит только в отношении оценки объектов оценки, не являющихся государственным или муниципальным имуществом.

17. Может ли согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» проведение оценки объекта оценки осуществляться в предположении его использования не по текущему назначению?

- А) Может в любом случае, указанное обусловлено необходимостью учета наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Б) Может, при этом, указанное подлежит обязательному согласованию сторонами договора и включается в задание на оценку.
- В) Не может.
- Г) Не может, если иное не предусмотрено законодательством о залоге.

18. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» является результатом оценки?

- А) Стоимость объекта оценки и выводы, полученные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.
- Б) Федеральные стандарты не определяют, что является результатом оценки.
- В) Стоимость объекта оценки, полученная различными подходами к оценке.
- Г) Итоговая величина стоимости объекта оценки.

19. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» является итоговой величиной стоимости?

- А) Федеральные стандарты оценки не содержат понятия «итоговая величина стоимости».
- Б) Стоимость объекта оценки, полученная в результате оценки.
- В) Стоимость объекта оценки, рекомендуемая для целей совершения сделки с объектом оценки и рассчитанная путем обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.
- Г) Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

20. Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» какие дополнительные к указанным в Федеральным стандартом оценки «Требования к

отчету об оценке (ФСО № 3)» результаты, подготовленные в соответствии с заданием на оценку, должен содержать отчет об оценке объекта оценки?

- А) Иные расчетные величины.
- Б) Выводы и рекомендации.
- В) Дополнительных результатов не предусмотрено.

21. Что должно содержаться в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в разделе основных фактов и выводов отчета об оценке объекта оценки?

- А) Общая информация, идентифицирующая объект оценки.
- Б) Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.
- В) Итоговая величина стоимости объекта оценки.
- Г) Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.
- Д) Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

22. Верно ли, что согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» при определении инвестиционной стоимости не обязателен учет возможности отчуждения объекта оценки по инвестиционной стоимости на открытом рынке?

- А) Верно.
- Б) Не верно.
- В) Не верно. При определении инвестиционной стоимости учет того, что на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства не обязателен.
- Г) Не верно. При определении инвестиционной стоимости одна из сторон сделки обязана принимать ее исполнение.

23. Является ли следующее утверждение верным и полным согласно ФСО №9: «Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки условий владения и пользования объектов оценки, отличающиеся от рыночных условий не могут учитываться при оценке для целей залога»?

- А) Нет, не хватает дополнения «если такие преимущества не сохранятся бессрочно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу».
- Б) В ФСО №9 нет упоминания об оценке целей залога.
- В) Да.
- Г) Нет, не хватает дополнения «если новый собственник при переходе собственности лишается таких преимуществ».

24. Согласно ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала?

- А) Не должен никогда.
- Б) Должен (с каким-то уточнением).
- В) Всегда должен при использовании ФСО №7.
- Г) Да, если в задании на оценку не указано иное.

25. В каких случаях результат проведения оценки объекта оценки в соответствии с № 135-ФЗ должен быть использован для корректировки данных бухгалтерского баланса?

- А) Указанное требование отсутствует в № 135-ФЗ.
- Б) В случае проведения обязательной оценки.
- В) В случае использования международных стандартов финансовой отчетности.
- Г) В любом случае.

26. Требуется ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» допущение проверки оценщиком в процессе оценки?

- А) Требуется, если указанное предусмотрено заданием на оценку.
- Б) Всегда требуется.
- В) Не требуется.
- Г) Не требуется, если иное не предусмотрено заданием на оценку.

27. Что в соответствии с ФСО №1 является стоимостью объекта оценки?

- А) Наиболее вероятная расчетная величина вида стоимости, определенной при проведении оценки объекта оценки.
- Б) Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.
- В) Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая в результате предполагаемой сделки.
- Г) наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

28. Что может быть основанием для проведения оценки?

- А) Договор на проведение оценки.
- Б) Изъятие для государственных (муниципальных) нужд.
- В) Определение суда, арбитражного суда, третейского суда.
- Г) Продажа или иное отчуждение объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.
- Д) Только вариант А.
- Е) варианты А и В.
- Ж) А, Б, Г.
- З) А, Б, В, Г.

29. В каких случаях в соответствии с №135-ФЗ отчет об оценке объекта оценки включается в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?

- А) В случае ипотечного кредитования физических лиц.
- Б) В случае переуступки долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.
- В) Такие случаи не предусмотрены №135-ФЗ.
- Г) В случае определения стоимости объекта оценки для целей корректировки бухгалтерского баланса.

30. В соответствии с №135-ФЗ Оценщик обязан:

- А) Предоставить заказчику информацию о членстве в СРОО.
- Б) Сообщить СРОО о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки.
- В) Сообщить заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки.
- Г) Обеспечить сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки.
- Д) Хранить копии документов и материалов, на основе которой проводилась оценка.
- Е) Хранить копии подписанных им отчетов.
- Ж) Предоставить СРОО информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор.

31. Что необходимо в соответствии с ФСО №1 отразить в отчете об оценке при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных по различным подходам?

А) Установить причину расхождений и исключение одного из полученных промежуточных результатов.

Б) Не допускается наличие существенных отличий промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами.

В) Проведенный анализ и установленную причину расхождений.

Г) Проведенный анализ и описание действий по устранению существенных различий.

32. Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога?

А) Залоговая стоимость.

Б) Рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость.

В) Рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости.

Г) Только рыночная стоимость.

33. Кто согласно №135-ФЗ обязан подавать сведения об отчете в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?

А) Заказчик.

Б) СРОО на основании информации, полученной при проведении контрольных процедур за деятельностью Оценщика.

В) Оценщик.

Г) Федеральная налоговая служба в случае подготовки отчета об оценке для контроля уплаты налогов.

34. Должен ли заказчик в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» информировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе?

А) Не должен.

Б) Да в случае, когда проведение оценки объекта оценки обязательно.

В) В любом случае должен информировать.

Г) Да в случае оценки стоимости государственного и (или) муниципального имущества.

35. Может ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» инвестиционная стоимость использоваться для измерения эффективности инвестиций?

А) Может.

Б) Может только в случае обязательности использования инвестиционной стоимости при совершении сделки.

В) Не может.

Г) Не может за исключением случаев определения инвестиционной стоимости при наличии спора.

36. В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с:

А) №135-ФЗ и указанным федеральным стандартом оценки.

- Б) Нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
- В) Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленных СРОО, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
- Г) Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Национальным объединением СРОО.

37. Какие выводы в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» в обязательном порядке указываются в отчете об оценке объекта оценки при определении стоимости для целей залога?

- А) Выводы о возможных потерях стоимости объекта оценки при ненадлежащем использовании объекта оценки.
- Б) Выводы о способах реализации заложенного имущества.
- В) Выводы о ликвидности объекта оценки.
- Г) Выводы о ликвидности и стоимости объекта оценки на дату окончания залоговых отношений.

38. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой в качестве начальной цены предмета аукциона:

- А) Утверждение верно.
- Б) Верно только в части имущества принадлежащего РФ.
- В) Не верно.
- Г) Верно, если иное не указано в договоре.

39. Может ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» для определения стоимости использоваться информация о событиях, произошедших после даты оценки?

- А) Всегда может.
- Б) Не может.
- В) Может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в случае если указанное предусмотрено заданием на оценку.
- Г) Может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

40. Что должно содержаться в отчете об оценке?

- А) Стандарты.
- Б) Последовательность определения стоимости.
- В) Сведения об отсутствии заинтересованности страховщика.
- Г) Сведения о предоставлении юридического лица доступа к информации для оценки.

41. Какие права могут оцениваться?

- А) Право собственности.
- Б) Право оперативного управления.
- В) Право хозяйственного ведения.
- Г) Сервитут.

42. Какой подписью должен быть подписан отчет об оценке объекта, составленный в форме электронного документа?

- А) Усиленной неквалифицированной электронной подписью.
- Б) Простой электронной подписью.

В) Усиленной квалифицированной электронной подписью.

Г) Простой квалифицированной электронной подписью.

43. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

А) В отношении Оценщика принималась мера дисциплинарного воздействия за нарушение порядка обеспечения имущественной ответственности.

Б) Оценщик не имеет на дату оценки действующего договора страхования.

В) Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Г) В отношении объекта оценки страховщик оценщика имеет вещные или обязательственные права вне договора на оценку.

44. Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:

А) Дата определения стоимости объекта оценки.

Б) Дата проведения оценки.

В) Дата оценки.

Г) Дата оценки стоимости.

45. В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

А) Условия сделки с объектом оценки.

Б) Срок экспозиции объекта оценки.

В) Продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов.

Г) Вынужденный характер реализации объекта оценки.

46. Какиеходы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используется при определении инвестиционной стоимости?

А) Доходный.

Б) Доходный и затратный.

В) Доходный и сравнительный.

Г) Сравнительный, доходный, затратный.

47. К объектам оценки относятся:

А) Права требования, обязательства (долги).

Б) Работы, услуги, информация.

В) Рыночная арендная плата.

Г) Вещи.

48. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на:

А) Федеральные стандарты оценки.

Б) Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

В) Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные национальным объединением СРОО.

Г) Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Советом по оценочной деятельности.

Д) Вариант А, Б.

Е) Вариант А, Б, В.

Ж) Вариант Б, В.

З) Вариант А, Б, В, Г.

49. В соответствии с законодательством об оценочной деятельности при проведении оценки заказчик оценки вправе:

А) Требовать и получать от оценочной компании, Оценщика обоснование выводов по результатам оценки.

Б) Контролировать ход проведения оценки и получать от оценочной компании, оценщика промежуточные итоги оценки.

В) Получать от оценочной компании, оценщика отчет об оценке в срок, установленный договором на проведение оценки.

Г) Осуществлять иные права, вытекающие из договора на проведение оценки.

Д) Варианты А, Г.

Е) Варианты А, В, Г.

Ж) Варианты В, Г.

З) Варианты А, Б, В, Г.

50. Что является целью оценки в соответствии с ФСО №2?

А) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Б) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку заказчиком.

В) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку независимо от предполагаемого использования результата оценки.



Тестовые задания для проверки знаний Раздела 3 теоретической части курса.

1. Как влияет на денежный поток от операционной деятельности (CFO):
  - А) уменьшение резервов по дебиторской задолженности,
  - Б) начисление амортизации по зданию,
  - В) капитальные вложения в здание,
  - Г) реализация товаров в кредит,
  - Д) уменьшение резервов по дебиторской задолженности увеличивает базу по налогу на прибыль - CFO увеличивается;
  - Е) начисление амортизации снижает базу по налогу на прибыль - CFO сокращается;
  - Ж) капитальные вложения не включаются в CFO;
- 3) сокращает чистую прибыль - CFO сокращается.
2. Разница в доходности каких бумаг отражает страновой риск РФ?
  - А) Еврооблигации России и государственные облигации США.
  - Б) Еврооблигации России и Облигации федерального займа России.
  - В) Еврооблигации России и Облигации Газпрома.
  - Г) Облигации федерального займа России и государственные облигации США.
3. Какие корректировки к стоимости бизнеса компании, рассчитанной на основе метода дисконтированных денежных потоков на инвестированный капитал, НЕ являются необходимыми, чтобы определить стоимость собственного капитала компании?
  - А) На избыточные производственные площади по рыночной стоимости.
  - Б) На краткосрочные финансовые вложения в векселя.
  - В) На миноритарную долю в капитале сторонней организации.
  - Г) На операционные основные средства.
4. Каким образом влияет на денежный поток увеличение амортизационных отчислений на 300 млн руб.?
  - А) Не оказывает влияние на денежный поток.
  - Б) Увеличивает денежный поток на величину налога на прибыль, начисленного на 300 млн руб.
  - В) Увеличивает денежный поток на 300 млн руб.
  - Г) Уменьшает денежный поток на 300 млн руб. за вычетом корректировки на ставку налога на прибыль.
5. Каким образом выкуп компанией акций у акционеров влияет на денежный поток на инвестированный капитал (FCFF)?
  - А) Увеличивает денежный поток.
  - Б) Уменьшает денежный поток.
  - В) Не оказывает влияния на денежный поток.
  - Г) Эффект может варьироваться для различных компаний.
6. Укажите вариант ответа, где корректировка приведет к увеличению стоимости предприятия (бизнеса), рассчитанной в рамках метода ликвидационной стоимости?
  - А) Признание части дебиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности.
  - Б) Начисление зарплаты внешнего управляющего
  - В) Сокращение срока продажи активов
  - Г) Признание основных средств по рыночной стоимости, которая по величине ниже их остаточной балансовой стоимости

7. Какую прибыль нельзя применять в мультипликаторе P/E для оценки сельскохозяйственной компании, выращивающей масличные культуры?

- А) Прибыль последнего финансового года.
- Б) Прибыль последних 12 месяцев.
- В) Прибыль последнего квартала.
- Г) Усредненную прибыль трех последних лет.

8. Что из нижеперечисленного влияет на чистый денежный поток от операционной деятельности в сторону снижения?

- А) Оплата за покупку новой производственной линии для производственного цеха.
- Б) Покупка дополнительных упаковок для подарочных конвертов сотрудникам.
- В) Снижение резерва по безнадежной дебиторской задолженности в соответствии с решением руководства.
- Г) Начисление амортизации на новое здание.

9. Чем определяются долгосрочные темпы роста (в предлагаемых ответах есть комбинации вариантов)?

- А) Макроэкономические прогнозы.
- Б) Отраслевые обзоры и прогнозы.
- Г) Данные исторической управленческой отчетности о реинвестировании прибыли компании.
- Д) Исторические темпы роста.

10. Какое утверждение о коэффициенте бета является ошибочным?

- А) Это мера системного риска.
- Б) Коэффициент индивидуален для каждого предприятия.
- В) Коэффициент подвержен влиянию политических и макроэкономических рисков.
- Г) Умножается на среднерыночную доходность.

11. Что не может учитываться как стоимость долга при расчете WACC?

- А) Среднерыночная ставка по коммерческим кредитам.
- Б) Фактическая ставка по кредитам.
- В) Ставка по межбанковским кредитам.
- Г) Ставка по облигационному займу компаний-аналогов.

12. Терминальный поток, определенный по формуле Гордона после пяти лет прогнозного периода должен быть приведен к дате оценки с использованием фактора дисконтирования (предполагается равномерное распределение денежных потоков в течение года), равным:

- А) фактору дисконтирования пятого прогнозного года;
- Б) расчетному фактору дисконтирования для шестого прогнозного года;
- В) фактору дисконтирования, рассчитанному на конец шестого прогнозного года;
- Г) все ответы верны.

13. Выберите верную формулу перехода от денежного потока на инвестированный капитал (FCFF) к денежному потоку на собственный капитал (FCFE):

- А)  $FCFE = FCFF - \text{Проценты} + \text{Изменение долга}$ ;
- Б)  $FCFE = FCFF - [\text{Проценты} \times (1 - \text{Ставка налога})] + \text{Изменение долга}$ ;
- В)  $FCFE = FCFF + \text{Проценты} - \text{Изменение долга}$ ;
- Г)  $FCFE = FCFF + [\text{Проценты} \times (1 - \text{Ставка налога})] + \text{Изменение долга}$ .

14. На какую ставку налога на прибыль надо корректировать стоимость долга в расчете WACC?
- А) Номинальная ставка для компании.
  - Б) Ставка для материнской компании.
  - В) По данным об эффективной ставке по аналогичным компаниям.
15. Какими свойствами должны обладать безрисковые активы?
- А) Отсутствие риска реинвестирования
  - Б) Отсутствие риска дефолта
  - В) Отсутствие риска реинвестирования и отсутствие риска дефолта
  - Г) Отсутствие риска дефолта и наличие риска реинвестирования.
16. Максимальная доля номинальной стоимости привилегированных акций, которая может быть у акционерного общества в структуре уставного капитала.
- А) 50%;
  - Б) 25%;
  - В) 75%;
  - Г) 100%.
17. Что уменьшит денежный поток на инвестированный капитал?
- А) Увеличение амортизации.
  - Б) Признание части кредиторской задолженности безнадежной.
  - В) Уменьшение денежных средств на расчётном счете компании.
18. Объект оценки и аналоги сопоставимы по структуре капитала, методам начисления амортизации, капиталоемкости, доле заемного капитала. Какой мультипликатор нецелесообразно использовать для минимизации различий в налогообложении?
- А) Цена / Прибыль до налогообложения.
  - Б) Цена / EBIT.
  - В) Цена / EBITDA.
  - Г) Цена / Чистая прибыль.
19. Нормализация финансовой отчетности включает:
- А) Инфляционные корректировки;
  - Б) Корректировки нетипичных доходов и расходов;
  - В) Корректировки на ликвидность;
  - Г) Корректировки на дефицит/избыток собственного оборотного капитала.
20. Что повлияет на денежный поток от операционной деятельности в сторону увеличения?
- А) Выплаты дивидендов.
  - Б) Получение платежей роялти по франчайзингу.
  - В) Продажа офисного здания.
  - Г) Начисление резерва по дебиторской задолженности, признанной безнадежной.
21. Для расчета WACC для российской компании что нельзя использовать в качестве безрисковой ставки?
- А) Ставки по еврооблигациям правительства России.
  - Б) Ставки ГКО-ОФЗ России в рублях.
  - В) Ставки по кредитам, выданным некоммерческим организациям, согласно статистическому бюллетеню Банка России.
  - Г) Ставки по казначейским облигациям США.

22. Что можно использовать при расчете WACC в качестве стоимости заемного капитала?
- А) Ставка по краткосрочным займам, полученным компанией в текущем году.
  - Б) Ставка по облигациям компании, учитываемым при расчете индекса ММВБ.
  - В) Ставка по обязательствам компаний-аналогов.
  - Г) Ставка, выбранная менеджментом компании в качестве целевой доходности собственного капитала.
23. Для оценки стоимости 100% пакета акций компании в рамках доходного подхода оценщик рассчитал денежный поток на инвестированный капитал (стоимость бизнеса). На какую величину нужно скорректировать полученное значение, чтобы получить стоимость собственного капитала компании?
- А) Увеличить на коэффициент бета;
  - Б) Увеличить на сумму чистого долга;
  - В) Уменьшить на сумму чистого долга;
  - Г) Уменьшить на сумму дисконтированных капитальных затрат.
24. Какой метод не используется для определения стоимости бизнеса в постпрогнозном периоде?
- А) Метод ликвидационной стоимости
  - Б) Метод чистых активов
  - В) Метод Гордона
  - Г) Метод уменьшаемого остатка
25. Метод чистых активов не включает этап:
- А) Определение стоимости суммарных активов компании.
  - Б) Определение обоснованной рыночной стоимости машин и оборудования.
  - В) Определение рыночной стоимости финансовых вложений, долгосрочных и краткосрочных.
  - Г) Поиск информации о сделках с крупными пакетами акций предприятий – аналогов.
26. Укажите вариант ответа, где корректировка приведет к увеличению стоимости предприятия (бизнеса), рассчитанной в рамках метода скорректированных чистых активов
- А) Признание части кредиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности.
  - Б) Списание неликвидных запасов.
  - В) Признание основных средств по рыночной стоимости, которая по величине ниже их остаточной балансовой стоимости.
  - Г) Признание части дебиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности.
27. Оценка стоимости компании по методу чистых активов осуществляется на основе:
- А) Оценки всех активов.
  - Б) Оценки текущих активов за вычетом текущих обязательств.
  - В) Оценки основных активов.
  - Г) Оценки всех активов за вычетом всех обязательств.
28. Вынесите свое суждение относительно истинности или ложности следующих утверждений, касающихся метода дисконтированных денежных потоков.
- А) Денежный поток на собственный капитал всегда выше, чем чистая прибыль компании, так как амортизация прибавляется обратно.
  - Б) Денежный поток на собственный капитал всегда выше, чем дивиденды.

- В) Денежный поток на собственный капитал всегда выше, чем свободный денежный поток фирмы, доступный инвесторам, потому что последний не учитывает долг компании.
- Г) Денежный поток на собственный капитал не может быть выплачен в качестве дивидендов в полном объеме, потому что его часть должна быть инвестирована в новые проекты.
- Д) Свободный денежный поток на собственный капитал может быть равен свободному денежному потоку фирмы, доступному инвесторам, в долгосрочном периоде.

29. Какие корректировки к стоимости инвестированного капитала промышленной компании, рассчитанной на основе метода дисконтированных денежных потоков на инвестированный капитал, НЕ являются необходимыми, чтобы определить стоимость собственного капитала компании?

- А) Торговая дебиторская задолженность.
- Б) Денежные средства и их эквиваленты.
- В) Долгосрочные финансовые вложения в облигации государственного займа.
- Г) Рыночная стоимость долга.

30. Какое из перечисленных событий представляет собой уменьшение денежного потока на инвестированный капитал в текущем периоде?

- А) Снижение рыночной стоимости инвестиционных активов.
- Б) Снижение необходимого уровня капитальных затрат.
- В) Выплата процентов по кредиту.
- Г) Увеличение стоимости аренды административных помещений.

31. Коэффициент бета равен 0,7. Это означает:

- А) Доходность ценной бумаги на 30% ниже рыночной доходности
- Б) При изменении рыночной доходности на 10% доходность ценной бумаги изменится на 7%
- В) При изменении рыночной доходности на 10% доходность ценной бумаги изменится на 70%
- Г) Колебания доходности ценной бумаги составили +/- 30%

32. При анализе мультипликатора EV/Sales относительно многих финансовых показателей для сопоставимых компаний оценщик с большой вероятностью обнаруживает следующие закономерности (отметьте правильные варианты), при прочих равных условиях:

- А) чем выше рентабельность по операционной прибыли, тем выше мультипликатор EV/Sales (мультипликатор является возрастающей функцией от маржи операционной прибыли);
- Б) чем выше рентабельность по операционной прибыли, тем ниже мультипликатор EV/Sales (мультипликатор является убывающей функцией от маржи операционной прибыли);
- В) мультипликатор становится меньше по мере увеличения рискованности при одинаковых темпах роста;
- Г) мультипликатор становится выше по мере увеличения рискованности при одинаковых темпах роста.

33. В каком случае метод скорректированных чистых активов не будет приоритетным:

- А) компания с большим количеством материальных активов;
- Б) холдинговая компания;
- В) только что образовавшаяся компания без ретроспективных данных о доходах;
- Г) компания, будущие денежные потоки которой могут быть определены, но при этом они очень сильно отличаются от денежных потоков прошлых лет.

34. Какую корректировку нужно внести к стоимости инвестированного капитала предприятия, рассчитанного через денежный поток на инвестированный капитал, для того чтобы рассчитать стоимость собственного капитала предприятия:

- А) Минус чистый долг, минус денежные средства.
- Б) Плюс рыночная стоимость государственных облигаций в финансовых вложениях предприятия.
- В) Минус рыночная стоимость государственных облигаций в финансовых вложениях предприятия.
- Г) Плюс чистый долг, плюс денежные средства

35. При применении метода дисконтированных денежных потоков у фирмы, которая находится в стабильном финансовом состоянии, обнаружилось, что денежный поток неоправданно низок. Что может являться причиной:

- А) В ставке дисконтирования не были учтены все риски
- Б) Инвестиции существенно превышают износ
- В) Темпы роста денежного потока очень высоки
- Г) Величина СОК в первый прогнозный период существенно превышает СОК, рассчитанный по среднеотраслевому значению.

36. Что влияет на коэффициент бета?

- А) Налог на прибыль
- Б) Долгосрочные вложения компании
- В) Финансовый рычаг
- Г) Историческая доходность компании.

37. При определении инвестиционной стоимости, в случае, если инвестор не планирует менять структуру капитала компании, что нужно учитывать при расчете средневзвешенной стоимости капитала?

- А) Желаемую для инвестора структуру капитала компании
- Б) Среднеотраслевую структуру капитала
- В) Имеющуюся структуру капитала компании.

38. Какое из перечисленных событий представляет собой увеличение денежного потока на инвестированный капитал в текущем периоде?

- А) Снижение резервов дебиторской задолженности.
- Б) Выпуск ценных бумаг облигационного займа (и ещё два каких-то ответа).

39. К итоговым корректировкам в оценке бизнеса в рамках доходного подхода (метод дисконтированных денежных потоков) не относятся:

- А) корректировка на дефицит собственного оборотного капитала;
- Б) скидка на ликвидность;
- В) корректировка на величину стоимости неоперационных активов;
- Г) премия за малую капитализацию.

40. При расчете величины стоимости предприятия в постпрогнозном периоде с использованием Модели Гордона:

- А) годовой доход последнего года прогнозного периода делится на ставку капитализации;
- Б) годовой доход первого года постпрогнозного периода делится на разницу между ставкой капитализации и долгосрочными темпами роста;
- В) годовой доход постпрогнозного периода умножается на ставку дисконтирования;
- Г) годовой доход постпрогнозного периода делится на разницу между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста.

41. Анализ показателей финансовой отчетности, заключающийся в представлении различных статей отчетности в процентах к итогу, направленный на исследование структурных сдвигов в имуществе, а также источниках финансирования деятельности – это:

- А) горизонтальный анализ;
- Б) коэффициентный анализ;
- В) SWOT-анализ;
- Г) вертикальный анализ.

42. К интервальным мультипликаторам относятся:

- А) Цена/ Чистая прибыль;
- Б) EV/ EBITDA;
- В) Цена/ Балансовая стоимость собственного капитала;
- Г) EV/ Объемы запасов;
- Д) EV/ Выручка

43. Какой метод целесообразно использовать для оценки привилегированных акций предприятия (при наличии необходимой информации)?

- А) Метод капитализации дивидендов.
- Б) Метод сделок.
- В) Метод ликвидационной стоимости.
- Г) Метод инфляционной корректировки стоимости.

44. Какие утверждения по отношению к амортизации и износу являются правильными?

- А) Износ бывает только линейным, а амортизация бывает еще и ускоренная.
- Б) Амортизируются только активы с нормативным сроком полезного использования более 1 года.
- В) Амортизация всегда рассчитывается за год как остаточная (чистая) балансовая стоимость, деленная на полный (нормативный) срок полезного использования.
- Г) Амортизация может быть рассчитана как первоначальная стоимость актива, поделенная на полный (нормативный) срок полезного использования в соответствии с установленными нормами.
- Д) Компании стремятся применять ускоренную амортизацию в связи с тем, что они заинтересованы привлечь инвесторов для обновления их основных средств как можно быстрее.

45. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8) является бизнесом?

- А) Организация, деятельность которой направлена на извлечение прибыли.
- Б) Предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.
- В) Деятельность, направленная на извлечение экономических выгод
- Г) Деятельность, направленная на извлечение прибыли.

### Критерии оценки для тестов:

Оцениваемый показатель	Кол-во баллов, обеспечивающих получение:			
	Зачета	Оценки за дифференцированный зачет		
		Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
Процент набранных баллов из 100% возможных	61%-100%	61%-75%	76%-85%	86%-100%
Количество тестовых заданий: 50	от 30 до 50	от 30 до 37	от 38 до 42	от 43 до 50
Количество тестовых заданий: 45	от 27 до 45	от 27 до 34	от 35 до 38	от 39 до 45

### Критерии оценивания тестов:

1. Общая сумма баллов, которая может быть получена за тест, соответствует количеству тестовых заданий.
2. За каждое правильно решенное тестовое задание присваивается по 1 баллу.
3. Время, отводимое на написание теста, составляет 45 минут.
4. В ситуации, когда студент забыл написать в листе ответов свою фамилию, имя, отчество, номер группы, номер варианта теста, дисциплину или дату – тест считается невыполненным.
5. Отметки о правильных вариантах ответов в тестовых заданиях делаются студентом разборчиво. Неразборчивые ответы не оцениваются, тестовое задание считается невыполненным.



## **Занятие 4. Исследование рынков**

Цель занятия выполнить анализ рынка объекта оценки на примере компании малого бизнеса и объекта недвижимости, в котором она находится. Для этого создается 6 подгрупп учащихся, которые самостоятельно выполняют проект (3 подгруппы анализируют рынок для бизнеса, 3 - недвижимости), после чего обмениваются полученными результатами и вырабатывают общую точку зрения в части наиболее вероятной стоимости объекта оценки (отдельно бизнеса и отдельно недвижимости), на основе полученной информации.

План работы:

1. Сбор информации об источниках информации в сети Интернет.
2. Сбор информации: предложений компаний и недвижимости заданного сегмента рынка и параметров.
3. Обработка собранной информации: объем рынка; минимальные и максимальные цены и простой статистический анализ цен. Анализ факторов, влияющих на цену предложения. Определение количественных значений или диапазонов значений факторов, влияющих на цену предложения. Обоснование скидки от цены предложения к цене сделки.
4. Определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки, на основе полученной информации.

Для бизнеса:

Объект оценки:

ООО «Burger», направление деятельности общественное питание, сегмент fast-food. 40 посадочных мест. Недвижимость нежилое помещение, находится на первом этаже здания, расположенного в историческом центре города Владивостока в районе остановки транспорта. Общество существует более 15 лет на рынке и пользуется популярностью благодаря удачному местоположению и невысокому среднему чеку, имеется постоянная

клиентура. В окружении высокая плотность административных и торговых объектов. Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Тип	Местонахождение	Цена, руб.	Права на помещение	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Посадочных мест, ед.	Возраст бизнеса в годах	Объявление	Дата объявления	Ссылка	Средняя прибыль, руб. в мес.	Средняя Выручка, руб. в мес.	Цена/годová прибыль	Цена/годová выручка	Рентабельность продаж
ОП	Владивосток	XX	Аренда	415,2	40	15	-	Дата оценки	-	200 000	1 000 000	-	-	20%

Задача по определенной форме сбора информации о рынке, собрать и обработать эту информацию.

Источники информации:

Определяются студентами самостоятельно.

Форма сбора информации о рынке:

№	Местонахождение	Цена, руб.	Права на помещение	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Посадочных мест, ед.	Возраст бизнеса в годах	Объявление	Дата объявления	Ссылка	Средняя прибыль, руб. в мес.	Средняя Выручка, руб. в мес.	Цена/годová прибыль	Цена/годová выручка	Рентабельность продаж
1														
N														
Минимальное значение														
Максимальное значение														
Среднее значение по медиане														

Анализ информации:

- объем предложений;
- минимальные, максимальные, средние цены предложений;
- факторы, влияющие на цены;
- значения или диапазоны значений факторов ценообразования;
- наиболее вероятный мультипликатор цена/годová прибыль и цена/годová выручка;
- ориентировочная стоимость объекта оценки исходя из наиболее вероятной величины мультипликаторов, с учетом скидки на торг.

## Для недвижимости:

Объект оценки:

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 415,2 м <sup>2</sup>
Права	Собственность на основании свидетельства о государственной регистрации права
Местонахождение объекта оценки	Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, 56
Район расположения	Центр
Назначение объекта оценки	Нежилые помещения в здании
Качество отделки помещений	Хорошее
Наличие парковки	Парковка около здания – вдоль ул. Светланская
Год ввода в эксплуатацию	1998
Группа капитальности	1
Количество этажей в здании	2 этажа, цоколь, подвал
Этаж расположения	1 этаж, цоколь

Источники информации:

Определяются студентами самостоятельно.

Форма сбора информации о рынке:

№	Местонахождение	Цена, руб.	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Права на помещение	Нахождение на красной линии	Отдельный вход, наличие парковки	Состояние отделки	Объявление	Дата объявления	Ссылка	Удельная цена, руб./м <sup>2</sup>
1											
N											
Минимальное значение											
Максимальное значение											
Среднее значение по медиане											

Анализ информации:

- объем предложений;
- минимальные, максимальные, средние удельные цены предложений;
- факторы, влияющие на цены;
- значения или диапазоны значений факторов ценообразования;
- наиболее вероятная удельная цена;
- ориентировочная стоимость объекта оценки исходя из наиболее вероятной удельной цены, с учетом скидки на торг.

Критерии оценки творческого задания, выполняемого на практическом занятии:

100 - 86 баллов выставляется, если студент/группа собрали достаточный объем исходной информации, выразили своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировали его, точно определив ее содержание и составляющие. А так же в случае необходимости приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно-правового характера; продемонстрировано знание и владение навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; владение методами и приемами анализа; отсутствуют фактические ошибки, связанные с пониманием проблемы.

85-76 - баллов - работа студента/группы характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более одной ошибки при объяснении смысла или содержания полученных данных или проблемы. В случае необходимости для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки.

75-61 балл – проведен достаточно самостоятельный анализ; имеется понимание базовых основ и теоретического обоснования выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более двух ошибок в смысле или содержании проблемы

60-50 баллов - если работа представляет собой пересказанный или полностью переписанный исходный текст, или готовые исследования, без каких бы то ни было самостоятельных наработок, комментариев или анализа. Тема не раскрыта, допущено три или более ошибок смыслового содержания раскрываемой проблемы

## **Занятие 5. Идентификация объекта для целей стоимостной оценки**

Обсуждается проблематика сбора исходной информации, как важнейший этап процесса оценки стоимости. Требования к информации. Качество информации как ключевое условие объективной оценки стоимости. Источники информации. Информация, всесторонне идентифицирующая объект оценки: сущностные характеристики, правовой статус объекта оценки, экономические показатели объекта оценки.

Цель занятия выполнить всесторонний анализ объекта оценки на примере компании малого бизнеса и объекта недвижимости.

Для этого создается 6 подгрупп учащихся, которые самостоятельно выполняют проект (3 подгруппы анализируют данные для бизнеса, 3 – для недвижимости), после чего обмениваются полученными результатами и вырабатывают общую точку зрения в части наиболее полной анкеты, необходимой для объективной оценки объекта оценки (отдельно бизнеса и отдельно недвижимости).

Ключ к проверке задания студентов представлен ниже:

Примерный перечень информации необходимой для оценки бизнеса:

1. Общие данные о компании, в том числе полное наименование, местоположение основных производственных мощностей (офисов) компании, реквизиты, наличие филиалов, представительств, дочерних образований, подразделений и другие.
2. Учредительные документы (устав, учредительный договор и др., структура капитала)
3. Свидетельство о регистрации
4. Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ и Выписка из ЕГРЮЛ
5. Свидетельство о постановке на учет в НО
6. Приказ о назначении руководителей (директора, заместителей, главного бухгалтера)
7. Выписки из трудовых контрактов в части полномочий руководителей (директора, заместителей, главного бухгалтера)
8. Организационная структура компании, либо штатное расписание, с указанием средней заработной платы по предприятию (либо в разрезе категорий работников) на дату оценки.
9. Сведения о фактических видах деятельности и доля каждого из них в выручке компании в среднем за последние три года (справки в свободной форме).

10. Сведения об истории создания компании, ключевых событиях в процессе ее функционирования, достижениях к моменту оценки (справки в свободной форме).

11. Сведения об ограничениях (барьерах вхождения в отрасль) (справки в свободной форме):

Наименование	Оценка ограничений (наличие (отсутствие), качественная характеристика)
Лицензирование деятельности	
Другие законодательно установленные ограничения	
Сертификация продукции	
Первоначальные капиталовложения	
Уникальность технологий	
Уникальность специалистов	
Уникальность поставщиков	
Уникальность потребителей	
Рыночные барьеры (острота конкуренции)	
Субъективная оценка отраслевых тенденций	
Иные сведения	

12. Сведения об особенностях бизнеса компании:

Наименование	Оценка ограничений (наличие (отсутствие), качественная характеристика)
Описание продуктов компании их качества, цены, отличительных особенностей и конкурентных преимуществ	
Основные поставщики	
Основные потребители и степень их стабильности	
Конкуренты, ближайшие и в целом. Указать конкурентные преимущества компании и преимущества конкурентов.	
Планы развития компании на ближайшую перспективу (конкретно)	
Иные сведения	

13. Бухгалтерские документы компании ф.1 и ф.2 за три последних года деятельности, последний год с поквартальной разбивкой. На дату оценки обязательны постатейные уточнения показателей и их расшифровка. При применении УСНО и других систем НО, не предполагающих составление ф.1 и ф.2, указанные формы составляются в дополнение предоставляются наряду с отмеченными в НО декларациями.

14. Реквизиты заказчика, включая № и дату ОГРН (для физических лиц ксерокопия гражданского паспорта)

Примерный перечень информации необходимой для оценки недвижимости:

<b>Документы и информация</b>	<b>Примечания</b>
1. Сведения о заказчике: свидетельство ОГРН заказчика оценки – юридического лица или паспортные данные заказчика оценки – физического лица.	Предоставляется обязательно, в соответствии с ФСО №3
2. Балансовая стоимость и инвентарный номер объекта, год отражения в учете (бухгалтерская справка).	Предоставляется обязательно, если объект является собственностью юридического лица
3. Документы, устанавливающие права	
Здание (выписка из ЕГРН, свидетельство о праве, договор купли-продажи, договор аренды, иные документы)	Предоставляется обязательно
Участок земли (выписка из ЕГРН, свидетельство о праве, договор купли-продажи, договор аренды, иные документы)	Для встроено – пристроенных помещений и квартир предоставляется при наличии
3. Документы, устанавливающие физические характеристики	
Здания, сооружения (технический паспорт, или иной аналогичный документ)	Предоставляется обязательно, для квартир при наличии
Участок земли (Кадастровый паспорт)	Предоставляется при наличии
4. Финансово-экономические параметры объекта оценки, включая платежи на содержание объекта недвижимости и земельные платежи за текущий год (бухгалтерская справка)	Предоставляется в свободной форме, в виде бухг. справки, для квартир не предоставляется
5. Действующие контракты на аренду (полный перечень арендаторов, сроки действующих договоров аренды, арендная плата, занимаемая площадь, иные условия) (бухгалтерская справка)	Предоставляется обязательно при наличии зарегистрированных договоров аренды, если заданием на оценку не утверждена оценка без учета обременений.
6. Запреты обременения, залоги, постановления судебных органов, иные обременения, зарегистрированные надлежащим образом.	Предоставляется обязательно при наличии зарегистрированных обременений, если заданием на оценку не утверждена оценка без учета обременений.
Перечень и объемы работ, необходимые для завершения объекта и ввода его в эксплуатацию. Предполагаемые затраты на завершение объекта и ввод его в эксплуатацию.	Предоставляется обязательно, если объект незавершен строительством.

Критерии оценки творческого задания, выполняемого на практическом занятии:

100 - 86 баллов выставляется, если студент/группа собрали достаточный объем исходной информации, выразили своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировали его, точно определив ее содержание и

составляющие. А так же в случае необходимости приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно-правового характера; продемонстрировано знание и владение навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; владение методами и приемами анализа; отсутствуют фактические ошибки, связанные с пониманием проблемы.

85-76 - баллов - работа студента/группы характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более одной ошибки при объяснении смысла или содержания полученных данных или проблемы. В случае необходимости для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки.

75-61 балл – проведен достаточно самостоятельный анализ; имеется понимание базовых основ и теоретического обоснования выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более двух ошибок в смысле или содержании проблемы

60-50 баллов - если работа представляет собой пересказанный или полностью переписанный исходный текст, или готовые исследования, без каких бы то ни было самостоятельных наработок, комментариев или анализа. Тема не раскрыта, допущено три или более ошибок смыслового содержания раскрываемой проблемы



## Занятие 7. Экспертиза отчета об оценке

Цель занятия провести проверку практического обезличенного отчета об оценке. Студенты работают по группам (временным творческим коллективам) со специальной проверочной таблицей, отмечая, какие пункты в отчете содержатся, а какие нет. Работа оценивается в зависимости от того сколько ошибок и нарушений было выявлено в отчете группой студентов. Ниже представлены проверочные таблицы для проверки отчетов, используемые для экспертизы в СРО оценщиков:

*Таблица 1.*

**Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	Отчет об оценке составлен:		Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 6 ФСО № 3, СПОД
	• на бумажном носителе:		
1.1	▪ пронумерован постранично		
1.2	▪ прошит		
1.3	▪ подписан оценщиками, которые проводили оценку		
1.4	▪ скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор		
	• в форме электронного документа:		
1.5	▪ пронумерован постранично		
1.6	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:		
1.7	○ оценщиками		
1.8	○ руководителем юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор		
2	Дата составления отчета		Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
3	Порядковый номер отчета		ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
4	Отчет содержит следующие сведения:		п. 8 ФСО № 3
4.1	• задание на оценку		П. 8а ФСО № 3, П. 21 ФСО № 1
4.2	▪ объект оценки		П.21а ФСО № 1
4.3	▪ права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки		П.21б ФСО № 1

Таблица 1.

Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
4.4	цели и задачи проведения оценки		П. 21в ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
4.5	предполагаемое использование результатов оценки		П. 21г ФСО № 1
4.6	вид стоимости		П. 21д ФСО № 1, П. 5 ФСО № 2
4.7	дата оценки		П. 21е ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
4.8	допущения, на которых должна основываться оценка		П.21ж ФСО № 1
	применяемые (используемые) стандарты оценки:		П.8б ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
4.9	федеральные стандарты оценки		
4.10	стандарты и правила СРО оценщиков		
4.11	• принятые при проведении оценки объекта оценки допущения		П.8в ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
	• сведения о заказчике оценки и об оценщике(ах)		П.8г ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
4.12	сведения о заказчике оценки		
	сведения об оценщике:		Ст. 11 № 135-ФЗ
4.13	о фамилия, имя отчество		
4.14	о место нахождения		
4.15	о информация о членстве в СРО оценщиков		
4.16	о сведения о юридическом лице, с которым оценщик (и) заключил(и) трудовой договор [если оценщик работает по трудовому договору]		
	• информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:		
4.17	квалификация		ст. 11 № 135-ФЗ
4.18	степень участия в проведении оценки объекта оценки		
5	<b>Основные факты и выводы:</b>		п. 8е ФСО №3
5.1	• основание для проведения оценки		
5.2	• общая информация, идентифицирующая объект оценки		
5.3	• результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
5.4	• итоговая величина стоимости объекта оценки		
5.5	• ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		п. 8е ФСО №3

Таблица 1.

Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценке общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
6	<b>Описание объекта оценки</b> (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки):		Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8ж ФСО № 3
6.1	• перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		
	• в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:		
6.2	▪ полное наименование		
6.3	▪ сокращенное наименование (при наличии)		
6.4	▪ дата государственной регистрации		
6.5	▪ основной государственный регистрационный номер (ОГРН)		
6.6	▪ балансовая стоимость (при наличии)		
7	<b>Анализ рынка объекта оценки:</b>		П. 8з ФСО № 3
7.1	• анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки		
7.2	• анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.		
8	<b>Описание процесса оценки объекта оценки (последовательность определения стоимости объекта оценки):</b>		П. 8и ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ, СПОД
8.1	• <b>затратный подход к оценке:</b>		П. 8и ФСО № 3
8.1.1	▪ обоснование выбора подходов		
8.1.2	▪ обоснование выбора методов		
8.1.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки		
8.1.4	▪ наличие соответствующих расчетов		
8.1.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)		П. 25 ФСО №1
8.1.6	▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		П. 8и, ФСО № 3
8.2	• <b>сравнительный подход к оценке:</b>		П. 8и ФСО № 3

Таблица 1.

Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценке общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
8.2.1	▪ обоснование выбора подхода		
8.2.2	▪ обоснование выбора методов		
8.2.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки		
8.2.4	▪ наличие соответствующих расчетов		
8.2.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)		П. 25 ФСО № 1
8.2.6	▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		П. 8и, ФСО № 3
8.3	• <b>доходный подход к оценке:</b>		П. 8и ФСО № 3
8.3.1	▪ обоснование выбора подходов		
8.3.2	▪ обоснование выбора методов		
8.3.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки		
8.3.4	▪ наличие соответствующих расчетов		
8.3.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)		П. 25 ФСО № 1
8.3.6	▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		П. 8и, ФСО № 3
9	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки:</b>		П. 8к ФСО № 3
9.1	• описание процедуры согласования		
9.2	• отражен проведенный анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами)		П. 25 ФСО № 1
10	<b>Итоговая величина стоимости указана:</b>		Ст.11 № 135-ФЗ
10.1	• в российских рублях		П. 27 ФСО № 1

**Таблица 1.**

**Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)**

<b>№ п/п</b>	<b>Параметр</b>	<b>Наличие (+) Отсутствие (-)</b>	<b>Источник требования</b>
11	Не использована информации о событиях, произошедших после даты оценки для определения стоимости объекта оценки (кроме как для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки)		П. 8 ФСО № 1
12	Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, использованных в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки		П. 11 ФСО № 3
13	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).		П. 13 ФСО № 3
14	Изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки		П. 5 ФСО № 3
15	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена		П. 5 ФСО №3
16	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов		П. 5 ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
17	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):		П. 12 ФСО №3
18.1	подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке		
18.2	к отчету приложены копии соответствующих материалов		
19	В приложениях к отчету присутствуют копии документов используемые оценщиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:		П. 10 ФСО № 3
20.1	правоустанавливающие и правоподтверждающие документы		

**Таблица 1.****Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценке общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
20.2	документы технической инвентаризации		
20.3	заключения экспертиз		
20.4	другие документы по объекту оценки (при наличии)		

**Таблица 2.****Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
<b>1</b>	<b>В части «Общие требования к проведению оценки»</b>		ФСО № 8, п. 5
1.1	Задание на оценку содержит дополнительно следующую информацию:		
	Данные об объекте оценки, в частности: <ul style="list-style-type: none"><li>• при оценке акций — количество, категория (тип), номер и дата регистрации выпуска акций;</li><li>• при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации — размер оцениваемой доли;</li><li>• при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива — размер оцениваемого пая, количество паев;</li><li>• при оценке имущественного комплекса организации — описание его состава</li></ul>		ФСО № 8, п. 5а
	полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (далее также — организация, ведущая бизнес), а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)		ФСО № 8, п. 5б

**Таблица 2.**

**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1.2	Информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информация о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки		ФСО № 8, п. 6
1.3	Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в том числе:		ФСО № 8, п. 7
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес;</li> </ul>		ФСО № 8, п. 7а
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации);</li> </ul>		ФСО № 8, п. 7б
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• финансовая информация, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;</li> </ul>		ФСО № 8, п. 7в
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки</li> </ul>		ФСО № 8, п. 7г
1.4	Информацию об объекте оценки, в том числе:		ФСО № 8, п. 8

**Таблица 2.**

**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций – номинальная стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальная стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций, при оценке долей в уставном (складочном) капитале — размер уставного капитала, количество и номинальная стоимость долей, при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов — размер паевого фонда, количество паев;</li> </ul>		ФСО-8 п. 8 а)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• информацию о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 % акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства;</li> </ul>		ФСО № 8, п. 8б
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале;</li> </ul>		ФСО № 8, п. 8в
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности при оценке стоимости акций — о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период, при оценке долей в уставном (складочном) капитале — о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками общества;</li> </ul>		ФСО № 8, п. 8г



**Таблица 2.**

**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству</li> </ul>		ФСО № 8, п. 8д
<b>2</b>	<b>В части «Подходы к оценке»</b>		
<b>2.1</b>	<b>Применение доходного подхода</b>		ФСО № 8, п. 9
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• выбран метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес</li> </ul>		ФСО № 8, п. 9а
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• определена продолжительность прогнозного периода (обоснована продолжительность периода прогнозирования)</li> </ul>		ФСО № 8, п. 9б
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• рассмотрены макроэкономические и отраслевые тенденции и проведено прогнозирование денежных потоков (или иных прогнозных финансовых показателей) деятельности такой организации согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки</li> </ul>		ФСО № 8, п. 9в
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• определена ставка дисконтирования и (или) ставка капитализации. Она соответствует выбранному методу проведения оценки объекта оценки: виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах). Учитывает особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;</li> </ul>		ФСО № 8, п. 9г
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• определена постпрогнозная (терминальная) стоимость (для метода оценки, использующий дисконтирование)</li> </ul>		ФСО № 8, п. 9д

Таблица 2.

Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес;</li> </ul>		ФСО № 8, п. 9е
	<ul style="list-style-type: none"> <li>с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных показателей, выбранных в рамках применения доходного подхода</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>проведен расчет стоимости объекта оценки</li> </ul>		ФСО № 8, п. 9ж
2.2	<b>Применение сравнительного подхода</b>		ФСО № 8, п. 10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>рассмотрено положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составлен список организаций-аналогов;</li> </ul>		ФСО № 8, п.10.1а
	<ul style="list-style-type: none"> <li>выбраны мультипликаторы, использованные для расчета стоимости объекта оценки;</li> </ul>		ФСО № 8, п.10.1б
	<ul style="list-style-type: none"> <li>проведен расчет базы (100 % собственного капитала или 100 % инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;</li> </ul>		ФСО № 8, п.10.1в
	<ul style="list-style-type: none"> <li>рассчитаны значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам (если расчет произведен на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета);</li> </ul>		ФСО № 8, п.10.1г
	<ul style="list-style-type: none"> <li>проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес (если расчет произведен с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета);</li> </ul>		ФСО № 8, п.10.1д

**Таблица 2.**

**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>проведен расчет без учета мультипликаторов, на основе информации о ценах сделок (или котировках) с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес (в случае наличия)</li> </ul>		ФСО № 8, п.10.1е
	Оценщиком осуществлен выбор математических и иных методов моделирования стоимости для определения стоимости и обоснован		ФСО-8, п.10.3
2.3	<b>Применение затратного подхода</b>		ФСО № 8, п.11
	Использование затратного подхода было основано на предпосылке о ликвидации организации, ведущей бизнес		ФСО № 8, п.11.2
	Реализация затратного подхода была основана на предпосылке о рассмотрении организации, ведущей бизнес, как действующей		ФСО № 8, п.11.3
	Проведен поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:		ФСО № 8, п.11.3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>изучен и представлен в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;</li> </ul>		ФСО № 8, п.11.3а
	<ul style="list-style-type: none"> <li>выявлены специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированные активы проанализированы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;</li> </ul>		ФСО № 8, п. 11.3б
	<ul style="list-style-type: none"> <li>рассчитана стоимость активов и обязательств, а также рассчитаны дополнительные корректировки (в случае необходимости) в соответствии с принятой методологией их расчета</li> </ul>		ФСО-8, п. 11.3в, основные положения ФСО № 7, ФСО № 10, ФСО № 11
	<ul style="list-style-type: none"> <li>проведен расчет стоимости объекта оценки</li> </ul>		ФСО № 8, п. 11.3г

**Таблица 3.**

**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	<b>В части «Общие требования к проведению оценки»</b>		
1.1	Проведен осмотр объекта оценки (или указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)		ФСО № 7, п.5
1.2	При отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства проведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). <i>Примечание.</i> Если документы на земельный участок имеются, в этом пункте никаких отметок не делается		ФСО № 7, п.6
1.3	При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку). <i>Примечание.</i> Если документы по обременениям и загрязнениям имеются, в этом пункте никаких отметок не делается		ФСО № 7, п.7
2	<b>В части «Задание на оценку» отчет содержит следующую дополнительную информацию</b>		
2.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		ФСО № 7, п. 8

**Таблица 3.**

**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
2.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		ФСО № 7, п.8
2.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		ФСО № 7, п.8
<b>3</b>	<b>В части «Анализ рынка»</b>		
3.1	Исследован рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости		ФСО № 7, п. 10
3.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки		ФСО № 7, п.11а
3.3	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект		ФСО № 7, п.11б
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен		ФСО № 7, п. 11 в
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		ФСО № 7, п. 11 г
3.6	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта		ФСО № 7, п. 11д
<b>4</b>	<b>В части «Анализ наиболее эффективного использования»</b>		
4.1	Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений или представлены обоснования, не требующие расчетов		ФСО № 7, п. 16

**Таблица 3.**

**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
4.2	<u>Для частей объекта недвижимости:</u> анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости		ФСО № 7, п. 17, 18
4.3	<u>Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости:</u> рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта		ФСО № 7, п. 20
<b>5</b>	<b>В части «Подходы к оценке»</b>		
<b>5.1</b>	<b>Применение сравнительного подхода</b>		
5.1.1	Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ		ФСО № 7, п. 15
5.1.2	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам		ФСО № 7, п. 22б
5.1.3	Описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов		ФСО № 7, п.22в
5.1.4	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения (передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав и т.д.)		ФСО № 7, п.22е
<b>5.2</b>	<b>Применение доходного подхода</b>		
5.2.1	Доходный подход, методы оценки в рамках доходного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ		ФСО № 7, п. 15

**Таблица 3.**

**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5.2.2	Применение метода прямой капитализации (применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ)		ФСО № 7, п. 23в
	5.2.2.1. определен соответствующий рынку годовой доход от объекта		
	5.2.2.2. рассчитана ставка капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту		
	5.2.2.3. определена стоимость объекта недвижимости путем деления годового дохода на ставку капитализации		
5.2.3	Применение метода дисконтированных денежных потоков (применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени)		ФСО № 7, п. 23г
	5.2.3.1. определены потоки доходов от недвижимости с учетом их динамики		
	5.2.3.2. определена ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость		
	5.2.3.3. определена стоимость объекта недвижимости путем дисконтирования потоков доходов по ставке дисконтирования		
5.2.4	Применение метода капитализации по расчетным моделям (применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения)		ФСО № 7, п. 23д
	5.2.4.1. определены регулярные потоки доходов от недвижимости с ожидаемой динамикой их изменения		

**Таблица 3.**

**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	5.2.4.2. рассчитана ставка капитализации на основе ставки дисконтирования, принимаемая в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем		
	5.2.4.3. определена стоимость объекта недвижимости путем капитализации доходов по ставке капитализации		
5.2.5	Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода		ФСО № 7, п. 23е
5.2.6	<u>5.2.6.1. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду:</u> в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи		
	<u>5.2.6.2. Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса:</u> расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости)		
<b>5.3</b>	<b>Применение затратного подхода</b>		
5.3.1			
	5.3.1.2. Оценка недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и указана возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства		ФСО № 7, п.24б
5.3.2	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства		ФСО № 7, п.24в
	Последовательность расчета затратным подходом:		
	- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного;		ФСО №7, п. 24 г.
	- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;		
	- определение прибыли предпринимателя;		
	- определение износа и устареваний;		



**Таблица 3.**

**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;		
	- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.		
5.4	Оценщиком приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		ФСО № 7, п.25
6	<b>В части «Согласование результатов оценки»</b>		
6.1	В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом		ФСО № 7, п.27
6.2	Проведен анализ достоинств и недостатков подходов, объяснены расхождения промежуточных результатов, определен итоговый результат оценки недвижимости		ФСО № 7, п.28
6.3	В отчете приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное)		ФСО № 7, п. 30

Критерии оценки творческого задания, выполняемого на практическом занятии:

100 - 86 баллов выставляется, если студент/группа собрали достаточный объем исходной информации, выразили своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировали его, точно определив ее содержание и

составляющие. А так же в случае необходимости приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно-правового характера; продемонстрировано знание и владение навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; владение методами и приемами анализа; отсутствуют фактические ошибки, связанные с пониманием проблемы.

85-76 - баллов - работа студента/группы характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более одной ошибки при объяснении смысла или содержания полученных данных или проблемы. В случае необходимости для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки.

75-61 балл – проведен достаточно самостоятельный анализ; имеется понимание базовых основ и теоретического обоснования выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более двух ошибок в смысле или содержании проблемы

60-50 баллов - если работа представляет собой пересказанный или полностью переписанный исходный текст, или готовые исследования, без каких бы то ни было самостоятельных наработок, комментариев или анализа. Тема не раскрыта, допущено три или более ошибок смыслового содержания раскрываемой проблемы

## Кейс-задача

### Занятие 8. Решение задач затратного подхода

1. Оценить рыночную стоимость 29%-ого пакета акций ПАО методом скорректированных чистых активов. Имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

Показатели	балансовая стоимость, тыс. руб.	рыночная стоимость, тыс. руб.
Нематериальные активы	10,0	12,5
Основные средства	82,0	95,5
Незавершенное строительство	50,0	80,5
Долгосрочные финансовые вложения		140,0
Краткосрочные финансовые вложения		10,0
в т. ч. стоимость купленных акций		3,0
Уставный капитал	250,0	
Долгосрочные пассивы	10,0	
Кредиторская задолженность	30,0	
Резервы предстоящих расходов	8,0	

Варианты ответов:

А) 84,245 тыс. руб.

Б) 89,729 тыс. руб.

В) 82,454 тыс. руб.

Г) 282,245 тыс. руб.

2. Определите стоимость 70%-ой доли ООО методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

рыночная стоимость нематериальных активов 500 000 руб.;

рыночная стоимость основных средств 152 000 руб., в том числе здание 130 000 руб., права на земельный участок 22 000 руб.;

балансовая стоимость незавершенного строительства 50 000 руб.;

рыночная стоимость незавершенного строительства 40 000 руб.;

рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 135 000 руб.;

балансовая стоимость дебиторской задолженности 140 000 руб., в том числе задолженность на сумму 30 000 руб. признается юристами общества безнадежной к взысканию;

величина денежных средств 20 000 руб.;

балансовая стоимость собственного капитала общества 140 000 руб.;

долгосрочные обязательства составляют 250 000 руб., в том числе 80 000 руб. отложенные налоговые обязательства;

кредиторская задолженность составляет 142 000 руб.;

резервы предстоящих расходов составляют 15 000 руб.;

прочие краткосрочные обязательства 10 000 руб.

Также известно, что дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 30 000 руб., а величина законсервированных активов составляет 14 000 руб.

Варианты ответов:

А) 455 000

Б) 540 000

В) 357 000

Г) 378 000

3. Определите стоимость 100%-ой доли общества с ограниченной ответственностью методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

рыночная стоимость нематериальных активов 120 500 руб.;

рыночная стоимость основных средств 82 000 руб., в том числе здание 50 000 руб., права на земельный участок 32 000 руб.;

балансовая стоимость незавершенного строительства 50 000 руб.;

рыночная стоимость незавершенного строительства 80 500 руб.;

рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 000 руб.;

балансовая стоимость дебиторской задолженности 200 000 руб., в том числе задолженность на сумму 25 000 руб. признается юристами общества безнадежной к взысканию, задолженность участников общества составляет 20 000 руб.;

величина денежных средств 30 000 руб.;

размер собственного капитала общества 200 000 руб.;

долгосрочные пассивы составляют 100 000 руб., в том числе 50 000 руб. отложенные налоговые обязательства;

кредиторская задолженность составляет 30 000 руб.;

резервы предстоящих расходов составляют 5 000 руб.;

прочие краткосрочные обязательства 1 000 руб.

Также известно, что дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 100 000 руб., а величина законсервированных активов составляет 13 000 руб.

Варианты ответов:

А) 542 000 руб.

Б) 492 000 руб.

В) 522 000 руб.

Г) 472 000 руб.

## Занятие 9. Решение задач сравнительного подхода

1. Некто оценивает стоимость собственного капитала компании «А» для стратегического инвестора. Для учета риска частной компании этот самый некто применяет скидку 30% к рыночной капитализации по торгуемым компаниям. Исходные данные для расчета: рыночная стоимость долга 2,6 млн. руб.; EBITDA нормализованная 27,1 млн. руб.; мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» равен 9. Оценить стоимость собственного капитала компании.

Варианты ответов:

- А) 170,7 млн. руб.;
- Б) 168,9 млн. руб.;
- В) 241,3 млн. руб.;
- Г) 243,9 млн. руб.

2. Чистая прибыль на одну акцию (EPS) оцениваемой компании за 2017 г. составила 37 рублей. Рыночная стоимость акции компании на 31.12.2017 г. составила 700 рублей. В 3 квартале 2017 г. компания получила убыток от списания сырья и материалов в размере 20 руб. на акцию, а также непредвиденный убыток в размере 12 руб. на акцию. В 4 квартале компания получила доход от изменения в учетной политике расчета метода амортизации нематериальных активов в размере 17 руб. на акцию. Рассчитайте мультипликатор P/E с учетом нормализации прибыли.

Варианты ответов:

- А) 14,3;
- Б) 31,8;
- В) 8,1;
- Г) 13,5.

3. Определите рыночную стоимость одной акции не публичного АО "Мясной двор" (мясное животноводство, переработка мяса, комбикорма) в

рамках сравнительного подхода на основе информации о компаниях-аналогах:

Аналог 1. ПАО "Свинина": Цена акции 110 руб., количество акций 115 млн. шт., чистая прибыль 7 475 млн. руб.

Аналог 2. ПАО "Говядина": Цена акции 170 руб., количество акций 100 млн. шт., чистая прибыль 8 400 млн. руб.

Данные по ЗАО "Мясной двор": количество акций 80 млн. шт., чистая прибыль 5 600 млн. руб., EBITDA 60 000 млн. руб.

Варианты ответов:

А) 1 394 руб.

Б) 149 руб.

В) 10 405 млн. руб.

Г) 130 руб.

4. Определить рыночную стоимость компании «А», для которой компания «Б», недавно проданная за 270 000 тыс. рублей является аналогом. При расчете рыночной стоимости капитала компании «А» удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликатору P/E (Цена / Чистая прибыль) = 0,7, а удельный вес стоимости по мультипликатору P/FCFE (Цена/Денежный поток на собственный капитал) = 0,3. Имеются следующие данные:

Показатель, тыс. руб.	Компания А	Компания Б
Выручка	100 000	80 000
Затраты на производство и реализацию (без амортизационных отчислений)	55 000	30 000
Амортизационные отчисления	15 000	10 000
Проценты за кредит	3 000	7 000
Уплаченные налоги	2 000	2 000

Варианты ответов:

А) 248 4 млн. руб.

Б) 265,4 млн. руб.

В) 231,4 млн. руб.

Г) 215,3 млн. руб.

5. Рассчитайте стоимость инвестированного капитала компании «А» на 2017 г., используя следующие данные о ней и о выборке компаний, работающих с ней в одной отрасли:

Показатель	2017	2016
Выручка	370	350
ЕВИТ	100	90
Амортизация	15	15
Чистая прибыль	50	47

Компании, работающие в той же отрасли:

Компания	EV/ЕВИТDA 2017	Темп роста выручки %
В	12	5,00%
С	14	6,00%
D	-3	-11,00%

Варианты ответов:

- А) 845
- Б) 805
- В) 1365
- Г) 1495

6. На основании приведенных ниже данных по компании-аналогу рассчитайте мультипликатор EV / ЕВИТDA.

Показатель	Значение
Количество обыкновенных акций, млн. шт.	1000
Количество привилегированных акций, млн. шт.	500
Цена одной обыкновенной акции, руб.	10
Цена одной привилегированной акции, руб.	2
Долгосрочный процентный долг, млн. руб.	1 000
ЕВИТ, млн. руб.	2 000
Амортизация, млн. руб.	100
Ставка налога на прибыль	20%

Варианты ответов:

- А) 6,3
- Б) 5,7
- В) 5,8
- Г) 5,2



7. Определить стоимость 8% пакета акции компании А, акции которой не котируются на рынке. Есть аналогичная компания, акции которой котируются на рынке, мажоритарный пакет акций которой продан был за 55 тыс. долл. Скидка на отсутствие ликвидности 20%, премия за контроль 35%. Применение скидок обязательно.

Варианты ответов:

А) 2 607

Б) 2 706

В) 2 597

8. 80% акций завода по производству цемента (без премий) было приобретено в начале 2018 г. за 2,6 млрд. руб. Посчитайте среднюю цену реализации 1 т цемента заводом по итогам 2017 г., при следующих условиях.

- чистый долг завода составляет 3 млрд. руб.;

- сделка была осуществлена с мультипликатором EV/Выручка равным 2,5 (считается постоянным для отрасли в 2016-2017 гг.);

- объемы реализации в отчетном году снизились на 20% относительно эталонного 2016 г., когда завод впервые в истории продал 1,25 млн. тонн цемента.

Варианты ответов:

А) 2 500 руб.

Б) 1 300 руб.

В) 2 240 руб.

## **Занятие 10. Финансовый анализ, как важнейший этап идентификации предприятия (бизнеса)**

1. Определить оборачиваемость дебиторской задолженности в днях (в расчетах принять, что в году 365 дней). Оборотные активы 12500, в т.ч. дебиторская задолженность 1000, запасы 9000, денежные средства 1200. Краткосрочные пассивы 10500, в т.ч. кредиторская задолженность 5500, краткосрочные займы и кредиты 1200. Выручка 55000. Себестоимость 46100, в т.ч. затраты на персонал 25000, материальные затраты 10500, амортизация 10500, прочие 100.

Варианты ответов:

- А) 10;
- Б) 9;
- В) 8;
- Г) 7.

2. Компания планирует достичь в будущем году уровень рентабельности активов 3%. Определить соотношение активов к капиталу при условии, что планируемый показатель рентабельности собственного капитала составляет 15%?

Варианты ответов:

- А) 0,2;
- Б) 1;
- В) 5;
- Г) Нет правильного варианта ответа.

3. Ниже представлены финансовые показатели деятельности компании за 2 года. Необходимо определить цикл оборотного капитала в 2017 г. (округленно в днях).

<b>Показатель</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Выручка	3 672	3 132
Себестоимость	2 101	1 967

Показатель	2017	2016
Дебиторская задолженность	412	391
Запасы	356	405
Кредиторская задолженность	472	434
Количество дней	366	

Варианты ответов:

- А) 21 день;
- Б) 27 дней;
- В) 41 день;
- Г) 47 дней.

4. Рентабельность продаж предприятия 15%, оборачиваемость активов 1,5 раза, собственный капитал 50 ед., заемный капитал 30 ед. Определить рентабельность собственного капитала.

Варианты ответов:

- А) 13,5%;
- Б) 22,5%;
- В) 27%;
- Г) 36%.

5. Дана выручка 400, рентабельность продаж – 35%, остаток материалов – 5, остаток незавершенного производства – 15. На какое количество дней надо уменьшить период оборачиваемости запасов, если рыночная оборачиваемость запасов 20 дней?

Варианты ответов:

- А) 7;
- Б) 8;
- В) 20;
- Г) 30.

6. Определить коэффициент покрытия (текущей ликвидности). Оборотные активы 17 200 тыс. руб., в том числе: запасы 9 700 тыс. руб., денежные средства 2 000 тыс. руб. Краткосрочные пассивы 12 100 тыс. руб.,

в том числе: краткосрочные кредиты и займы 1 550 тыс. руб., кредиторская задолженность 6 000 тыс. руб.

Варианты ответов:

А) 0,80;

Б) 1,42;

В) 0,97;

Г) 2,28.

7. Рентабельность собственного капитала 0,31. Оборачиваемость активов 2. Рентабельность продаж 0,12. Инвестированный капитал 60. Найти финансовый рычаг.

Варианты ответов:

А) 15%;

Б) 35%;

В) 20%;

Г) 29%.

8. Определить оборачиваемость запасов в днях (в году 365 дней), если известно:

На 01.01.2017 запасы составили 300 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2017 списаны запасы на сумму 50 тыс. руб. как неликвидные. Себестоимость за 2017 год - 17 000 тыс. руб., в том числе затраты на заработную плату 5 000 тыс. руб., материальные затраты 8 000 тыс. руб.

Варианты ответов:

А) 11

Б) 6

В) 5

Г) 10

9. Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности 115 дней. Период оборота долгосрочной дебиторской задолженности 0.9. Выручка 400 000 руб. Количество дней в году 365. Определить оборачиваемость общей дебиторской задолженности в днях.

Варианты ответов:

А) 460

Б) 520

В) 500

Г) 515

10. Рассчитать коэффициент абсолютной ликвидности. Краткосрочные активы: 3 000 тыс. руб., в том числе:

запасы - 2 000 тыс. руб.,

незавершенное строительство - 900 тыс. руб.,

денежные средства - 1 100 тыс. руб.,

краткосрочные пассивы: 5 000 тыс. руб., в том числе: заемные средства 2 000 тыс. руб., кредиторская задолженность 500 тыс. руб.

Варианты ответов:

А) 0,44;

Б) 0,22;

В) 0,55;

Г) 0,60.

11. Рентабельность собственного капитала равна 10%, рентабельность по чистой прибыли составляет 5%. Определите, чему равна выручка компании, если собственный капитал равен 50 тыс. руб.

Варианты ответов:

А) 25;

Б) 100;

В) 1000;

Г) 500.

12. Рентабельность продаж 8%. Оборачиваемость активов 2 раза. Рентабельность собственного капитала 20%. Необходимо найти коэффициент финансового рычага (отношение заемного капитала к собственному капиталу).

Варианты ответов:

А) 30;

Б) 25;

В) 20;

Г) 27.

13. На основе бухгалтерских данных оценить финансовое состояние компании (выполнить расчеты и сделать выводы):

Ф1, т.р.

<b>АКТИВ</b>		2013	2014	2015	2016
<b>1. Внеоборотные активы</b>					
НМА	1110				
Результаты исследований	1120				
НМА поисковые	1130				
Материальные поисковые активы	1140				
Основные средства	1150	1 244 952	1 439 752	1 366 518	1 268 740
Доходные вложения в материальные ценности	1160				
Финансовые вложения	1170	1 848	2 023	2 023	1
Отложенные налоговые активы	1180	7 039	6 614	12 215	13 083
Прочие внеоборотные активы	1190	5 992	5 773	3 208	3 449
<b>Итого по разделу 1</b>	<b>1100</b>	<b>1 259 831</b>	<b>1 454 162</b>	<b>1 383 964</b>	<b>1 285 273</b>
<b>2. Оборотные активы</b>					
Запасы	1210	144 514	84 636	73 634	76 308
НДС по приобретенным ценностям	1220	1 428	2 099	2 459	2 315
Дебиторская задолженность	1230	427 365	987 583	1 174 514	1 359 981
Финансовые вложения (без ден.эквивал)	1240		232	857 511	74 490
Денежные средства и эквиваленты	1250	174 643	412 821	276 607	266 588
Прочие оборотные активы	1260	166	81	27	848
<b>Итого по разделу 2</b>	<b>1200</b>	<b>748 116</b>	<b>1 487 452</b>	<b>2 384 752</b>	<b>1 780 530</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 007 947</b>	<b>2 941 614</b>	<b>3 768 716</b>	<b>3 065 803</b>
<b>ПАССИВ</b>					
<b>3. Капитал и резервы</b>					

Уставный капитал	1310	448 669	448 669	448 669	448 669
Собственные акции выкупленные	1320				
Переоценка внеоборотных активов	1340	114 123	113 963	112 782	112 626
Добавочный капитал (без переоценки)	1350				
Резервный капитал	1360	22 433	22 433	22 433	22 433
Нераспределенная прибыль	1370	946 185	1 716 869	2 352 409	687 935
<b>Итого по разделу 3</b>	<b>1300</b>	<b>1 531 410</b>	<b>2 301 934</b>	<b>2 936 293</b>	<b>1 271 663</b>
<b>3. Целевое финансирование</b>					
<b>Итого по разделу 3</b>	<b>1300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Долгосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1410				1 195 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	62 368	66 203	68 403	53 765
Оценочные обязательства	1430				
Прочие обязательства	1450				
<b>Итого по разделу 4</b>	<b>1400</b>	<b>62 368</b>	<b>66 203</b>	<b>68 403</b>	<b>1 248 765</b>
<b>5. Краткосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1510		61 551		14 201
Кредиторская задолженность	1520	275 869	379 243	644 621	430 587
Доходы будущих периодов	1530			67	58
Оценочные обязательства	1540	137 959	130 171	119 332	100 529
Прочие обязательства	1550	341	2 512		
<b>Итого по разделу 5</b>	<b>1500</b>	<b>414 169</b>	<b>573 477</b>	<b>764 020</b>	<b>545 375</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>2 007 947</b>	<b>2 941 614</b>	<b>3 768 716</b>	<b>3 065 803</b>

**Ф2, т.р.**

<b>Отчет о прибылях и убытках</b>		2013	2014	2015	2016
Выручка	2110	2 958 819	4 538 584	5 939 267	6 279 247
Себестоимость продаж	2120	1 779 027	1 986 358	2 101 390	2 184 094
<b>Валовая прибыль</b>	<b>2100</b>	<b>1 179 792</b>	<b>2 552 226</b>	<b>3 837 877</b>	<b>4 095 153</b>
Коммерческие расходы	2210				
Управленческие расходы	2220	376 575	355 921	339 255	353 393
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>803 217</b>	<b>2 196 305</b>	<b>3 498 622</b>	<b>3 741 760</b>
Доходы от участия в других организациях	2310				
Проценты к получению	2320	10 603	22 784	161 966	143 805
Проценты к уплате	2330	3 942	1 987	869	14 654
Прочие доходы	2340	131 853	299 694	301 457	72 870
Прочие расходы	2350	131 144	130 097	161 706	234 770
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>810 587</b>	<b>2 386 699</b>	<b>3 799 470</b>	<b>3 709 011</b>
Текущий налог на прибыль	2410	170 933	484 060	770 775	718 961
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	7 974	3 835	2 200	14 638
Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 523	425	5 601	868
Прочее	2460		8 175	302 352	40 145

<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>633 203</b>	<b>1 906 554</b>	<b>3 334 448</b>	<b>2 965 411</b>
Результат переоценки внеоборотных активов не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510				
Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520				
<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>	<b>633 203</b>	<b>1 906 554</b>	<b>3 334 448</b>	<b>2 965 411</b>
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900				
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910				

Цепной темп роста показателей последующий период к уровню предыдущего, %

Показатели	2014	2015	2016
Внеоборотные активы			
Оборотные активы			
Активы			
Капитал и резервы			
Целевое финансирование			
Долгосрочные обязательства			
Краткосрочные обязательства			

Структура показателей компании, %

Показатели	2013	2014	2015	2016
Внеоборотные активы				
Оборотные активы				
Активы				
Капитал и резервы				
Целевое финансирование				
Долгосрочные обязательства				
Краткосрочные обязательства				

Цепной темп роста показателей последующий период к уровню предыдущего, %

Показатели	2014	2015	2016
Выручка			
Чистая прибыль (убыток)			

Структура показателей компании, %

Показатели	2013	2014	2015	2016
Выручка				
Себестоимость продаж				
<b>Валовая прибыль</b>				
Коммерческие расходы				
Управленческие расходы				
<b>Прибыль (убыток) от</b>				



<b>продаж</b>				
Доходы от участия в других организациях				
Проценты к получению				
Проценты к уплате				
Прочие доходы				
Прочие расходы				
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>				
Текущий налог на прибыль				
Изменение отложенных налоговых обязательств				
Изменение отложенных налоговых активов				
Прочее				
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>				

Коэффициенты, %

	Показатели	2013	2014	2015	2016
<b>1</b>	<b>Рентабельность</b>				
а	Рентабельность продаж				
б	Рентабельность активов				
с	Рентабельность собственного капитала				
<b>2</b>	<b>Оборачиваемость</b>				
а	Собственный оборотный капитал б/ден, т.р.				
б	Оборачиваемость СОКа (мес=30 дн), дн.				
с	Оборачиваемость основного капитала, дн.				
д	Оборачиваемость активов, дн.				
<b>3</b>	<b>Ликвидность</b>				
а	Текущая ликвидность (З+НДС+Деб+ФВ+Ден+Проч)/КО				
б	Быстрая ликвидность (Деб+ФВ+Ден+Проч)/КО				
с	Абсолютная ликвидность (Ден)/КО				

Общий вывод о финансовом состоянии компании

--

14. Используя данные предыдущего задания (№ 13) определить денежные потоки компании и выполнить анализ структуры источников и направлений использования денежных средств анализируемого предприятия:

Показатели	за 2014	за 2015	за 2016
Нераспределенная прибыль (НП) на начало			
Чистая прибыль (ЧП) за период			
НП использован за период (как правило в интересах владельцев)			
<b>НП конечн = НПн + ЧП - НПи</b>			
Нераспределенная чистая прибыль за период			
Амортизация за период			
Запасы с учетом НДС			
Дебиторы			
Кредиторы			
Инвестиции в основной капитал			
Краткосрочные инвестиции			
Долгосрочные инвестиции			
Краткосрочные займы			
Долгосрочные займы			
Прочие по активу			
Прочие по пассиву			
<b>Излишек (дефицит) денег</b>			
Деньги сальдо начальное			
Деньги сальдо конечное			
<b>Излишек (дефицит) денег</b>			
Источники денег			
Использование денег			
<b>Излишек (дефицит) денег</b>			

## **Занятие 11. Решение задач доходного подхода**

1. Определить величину денежного потока на инвестированный капитал при следующих входных данных:

выручка 700 млн. руб.;

кол-во проданной продукции 100 ед.;

рентабельность по EBIT 25%;

амортизация 80 млн. руб.;

капитальные вложения 100 млн. руб.;

собственный оборотный капитал на начало периода 120 млн. руб.;

собственный оборотный капитал на конец периода 80 млн. руб.;

заемные средства на начало периода 300 млн. руб.;

заемные средства на конец периода 450 млн. руб.;

уплаченные проценты по долговым обязательствам - 30 млн. руб.;

ставка налога на прибыль 20%; налог на имущество 2%.

Варианты ответов:

А) 160 млн. руб.;

Б) 165 млн. руб.;

В) 157 млн. руб.;

Г) 155 млн. руб.

2. В договоре аренды бутика ТЦ на 2017- 2020 гг. установлена ставка аренды 10 млн. руб./год. В 2021 году ставка аренды повышается до 14 млн. руб./год (рядом с торговым центром открывается станция метро). Какова приведенная стоимость всех арендных платежей на 01.01.2017 г. если ставка дисконта принята на уровне 14%, инфляция и срок жизни торгового центра не учитываются, а дальнейшее повышение ставки аренды не планируется? Все платежи производятся в конце года.

Варианты ответов:

А) 29 млн. руб.;

Б) 88 млн. руб.;

В) 107 млн. руб.;

Г) 129 млн. руб.

3. Рассчитать EBITDA первого прогнозного периода. Выручка от реализации продукции 500. Себестоимость реализованной продукции без учета амортизации (350). Управленческие расходы (100). Доход от реализации основных средств 30. Амортизация (34). Расходы на обслуживание долга (10). Дополнительно менеджмент компании уточнил: выручка включает 50 млн. руб. реализации продукции сервисного подразделения, которое продано на дату оценки. Рентабельность деятельности не отличалась от остальной компании. Управленческие расходы включают в себя 5 млн. руб. расходов на судебный иск по нарушению авторских прав по патенту компании. Компания не предвидит в будущем дополнительных расходов по данному иску. Продажа сервисного подразделения не повлияла на данный вид расходов. Доход от реализации ОС был получен по активу остаточным сроком службы 5 лет, остаточной балансовой стоимостью 20 млн. руб. Инфляция составит 5%.

Варианты ответов:

А) 5 млн. руб.;

Б) 5,25 млн. руб.;

В) 73,5 млн. руб.;

Г) 42 млн. руб.

4. Денежный поток последнего года прогнозного периода 100. Амортизация последнего года прогнозного периода 20. Капитальные вложения последнего года прогнозного периода 25. Выручка последнего года прогнозного периода 1000. Выручка предпоследнего года прогнозного периода 900. Требуемый СОК 20% от выручки. Долгосрочной темп роста 3%. Ставка дисконтирования 15%. В периоде за горизонтом прогноза

капитальные вложения равны амортизации. Рассчитать стоимость в периоде за горизонтом прогноза, на основе денежного потока этого периода.

Варианты ответов:

А) 1 041,7;

Б) 808,3;

В) 1 072,9;

Г) 1 022,9.

5. Определить денежный поток на инвестированный капитал, если известно следующее: CFO 100 млн. руб., чистое положительное изменение долга 20 млн. руб., уплаченные проценты 12 млн. руб. (включены в CFO), налог на прибыль 20%, инвестиции в поддержание основных средств 15 млн. руб., амортизация 10 млн. руб., изменение оборотного капитала в сторону уменьшения на 5 млн. руб.

Варианты ответов:

А) 85 млн. руб.;

Б) 90 млн. руб.;

В) 95 млн. руб.;

Г) 105 млн. руб.

6. Рассчитайте стоимость акций на 31.12.2017, исходя из следующих данных. Свободный денежный поток в расчете на одну акцию в 2018 году в номинальном выражении: 100 руб., в 2019 году: 120 руб. (в реальном выражении в 2018 году: 96 руб., 2019 году: 111 руб.). Терминальная стоимость акции в номинальном выражении в конце 2019 г.: 1 600 руб. (в реальном выражении: 1 307 руб.). Терминальная стоимость рассчитана на основе номинального досрочного темпа в размере 6% в год, следующий за 2019 годом. Ставка дисконтирования в номинальном выражении равна 15%. Денежные потоки поступают в конце периода.

Варианты ответов:

- А) 1 388;
- Б) 1 486;
- В) 1 247;
- Г) 1 156.

7. Рассчитайте стоимость облигации номиналом 100 руб., выпущенной на 5 лет с ежегодным купоном в 5%, выплачиваемым в конце года, и погашением в конце периода (через 5 лет) при рыночной ставке доходности 7% годовых.

Варианты ответов:

- А) 102,2 руб.
- Б) 93,4 руб.
- В) 98 руб.
- Г) 91,8 руб.

8. В 2017 году размер дивидендов составил 10 руб. на акцию. Фирма планирует ежегодный прирост дивидендов. Рыночная стоимость одной акции, определенная Оценщиком, составляет 230 руб. при ожидаемой ставке дисконтирования в размере 12%. Определить планируемый ежегодный прирост дивидендов.

Варианты ответов:

- А) 9,54%;
- Б) 7,33%;
- В) 15,67%;
- Г) 7,65%.

9. За последний год компания изменила структуру капитала таким образом, что показатель D/E стал равен 40%. Выплатила 5 млн. руб. процентов по кредитам. Увеличила долг на 1,4 млн. руб. Денежный поток на собственный капитал 25 млн. руб. Налог на прибыль – 20%. Стоимость долга

до налогов - 5%. Требуемая доходность на собственный капитал 12%. Стоимость компании, рассчитанная на основе денежного потока на инвестированный капитал по модели Гордона, 414 млн. рублей. Необходимо определить долгосрочный темп роста денежного потока.

Варианты ответов:

А) 2,86%.

Б) 3,21%.

В) 0,42%.

Г) 0,51%.

10. Рассчитайте стоимость компании в период за горизонтом прогноза, используя модель Гордона, если денежный поток в первом году периода за горизонтом прогноза периода равен 1 500 млн. руб., ожидаемый долгосрочный темп роста составляет 3%, WACC равен 17%.

Варианты ответов:

А) 9 088;

Б) 10 714;

В) 11 036;

Г) 8 824.

11. Рассчитайте свободный денежный поток на собственный капитал, используя следующие данные:

Показатель	Значение
Выручка	1 100 млн. руб.
Количество единиц проданной продукции	150 ед.
Рентабельность операционной прибыли по EBIT	25%
Амортизация	110 млн. руб.
Капитальные вложения	115 млн. руб.
Чистый оборотный капитал на начало периода	140 млн. руб.
Чистый оборотный капитал на конец периода	155 млн. руб.
Заемные средства на начало периода	130 млн. руб.
Заемные средства на конец периода	140 млн. руб.
Уплаченные проценты по долгу	40 млн. руб.
Ставка налога на прибыль	20%

Варианты ответов:

А) 170 млн. руб.;

Б) 308 млн. руб.;

В) 178 млн. руб.;

Г) 233 млн. руб.

12. Рассчитайте свободный денежный поток на инвестированный капитал (FCFF) за 2018 год, используя следующие данные:

Показатель	Значение, млн. руб.
Денежный поток на собственный капитал (FCFE)	1 000 млн. руб.
Процентные выплаты	100 млн. руб.
Ставка налога на прибыль	35%

Дебиторская задолженность на 31.12.2017 г. 200 млн. руб., на 31.12.2018 г. 390 млн. руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2017 г. 600 млн. руб., на 31.12.2018 г. 400 млн. руб.

Запасы на 31.12.2017 г. 150 млн. руб., на 31.12.2018 г. 250 млн. руб.

Долг на 31.12.2017 г. 550 млн. руб., на 31.12.2018 г. 750 млн. руб.

Варианты ответов:

А) 1 355 млн. руб.;

Б) 800 млн. руб.;

В) 1 265 млн. руб.;

Г) 865 млн. руб.

13. Рассчитать рыночную стоимость собственного капитала, если известно: Выручка 80, EBIT 40, налог на прибыль 20%, изменение СОК 6, амортизация 15, WACC 13%. Темп роста компании стабилен и равен 5%. Рыночная стоимость долга 25. Все данные – для первого года после даты оценки.

Варианты ответов:

А) 300;



- Б) 341;
- В) 204;
- Г) 67.

14. Рассчитайте денежный поток на собственный капитал на основе имеющейся информации:

Показатель	Значение, руб.
Чистая прибыль	120 942
Амортизационные отчисления по ОС	23 900
Амортизационные отчисления по НМА	1 200
Прирост долгосрочной задолженности	34 000
Выручка	290 521
Себестоимость	150 000
Капиталовложения	55 000

Варианты ответов:

- А) 65 942 руб.;
- Б) 57 042 руб.;
- В) 91 042 руб.;
- Г) 125 042 руб.

15. Определите рыночную стоимость привилегированной акции компании, если известно, что по ней гарантирована дивидендная выплата в размере 10 тыс. руб., а ставка дисконтирования, учитывающая риск получения прибыли компанией, составляет 15%.

Варианты ответов:

- А) 66 667 руб.;
- Б) 0,015 руб.;
- В) 1 500 руб.;
- Г) 70 000 руб.

16. Оцениваемое предприятие владеет не конвертируемыми привилегированными акциями компании «N» номиналом 1 000 руб., по которым ежегодно начисляется и выплачивается дивиденд в размере 10% от

номинала. Необходимо определить рыночную стоимость 1 привилегированной акции при условии, что требуемая доходность инвесторов по аналогичным инструментам составляет 8%, а ожидаемый стабильный темп роста денежных потоков компании «N» в долгосрочном периоде составляет 3%.

Варианты ответов:

А) 1 250 руб.;

Б) 1 000 руб.;

В) 2 060 руб.;

Г) 971 руб.

17. В 2018 году дивиденды составили 107 тыс. руб. (в 2017 г. 100 тыс. руб., в 2016 г. 93,45 тыс. руб.), фирма планирует ежегодный прирост дивидендов на уровне уже сложившегося в ретроспективном периоде. Определить стоимость 1 акции, если общее количество акций составляет 10 тыс. ед., а коэффициент капитализации для оцениваемых акций составляет 12%.

Варианты ответов:

А) 214 руб.

Б) 95 руб.

В) 229 руб.

Г) 130 руб.



9	EVA (заработанная прибыль минус начальная стоимость капитала)								
10	PV EVA								
11	Сумма Добавленной стоимости (EVA)								
12	Стоимость Инвестированного капитала								
13	Стоимость собственного капитала								
14	Прирост/ уменьшение собственного капитала компании								

На основе полученных результатов, провести учебно-групповую дискуссию на тему развития предприятия и выработки для него направления бизнес - политики нацеленной на увеличение стоимости в долгосрочном периоде, путем предложений по основным варьируемым параметрам прогноза.

### **Задание 2.**

На основе нижеследующей информации и оценки стоимости методом дисконтированных денежных потоков, принять управленческое решение о целесообразности привлечения заемных источников развития акционерного общества согласно следующему плану:

1	ежегодный объем выпуска, ед.	1 000
2	отпускная цена 1 единицы, руб.	100
3	полная себестоимость производства с учетом амортизации	90%
4	процентная ставка по кредиту	20%
5	стоимость собственного капитала в отрасли	15%
6	ставка налога на прибыль	20%
7	оборачиваемость запасов, в днях	62
8	оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	30
9	оборачиваемость кредиторской задолженности, в днях	52
10	эффективность капитальных вложений на 1 руб. оборота на начало периода, в руб.	0,9
11	средневзвешенная амортизация основных средств (способ начисл. линейный)	5%
12	долгосрочные темпы роста	3%
13	План развития общества: 1. присоединение доли рынка 5% ежегодно в течение 5 лет по	

	<p>сравнению с существующей долей равной 25%</p> <p>2. увеличение выпуска снизит себестоимость 1 единицы на 5% ежегодно</p> <p>3. для осуществления планов компания планирует привлечь кредит в сумме 2000 руб. в конце 1 прогнозного периода.</p> <p>4. возврат кредита равными долями в течение следующих 4 прогнозных периодов</p>	
--	---	--

Результаты оформить в табличном виде:

Показатель	0	1	2	3	4	5	5
Физический объем, ед.							
Цена, руб.							
Выручка, руб.							
Себестоимость, %							
Себестоимость, руб.							
Кредит, руб.							
Проценты за кредит, руб.							
Налог на прибыль, %							
Сумма налога на прибыль, руб.							
Чистая прибыль, руб.							
Основные средства, руб.							
Амортизация, руб.							
Собственный оборотный капитал, руб.							
Изменение СОК, руб.							
Изменение КВ, руб.							
Изменение Долга, руб.							
Денежный поток, руб.							
Ставка дисконтирования, %							
Фактор дисконтирования на конец года, абс. вел.							
Текущая стоимость денежного потока, руб.							

Критерии оценки кейс - задач (письменный ответ):

100-86 баллов - если ответ показывает глубокое и систематическое знание всего программного материала и структуры конкретного вопроса, а также основного содержания и новаций лекционного курса по сравнению с учебной литературой. Студент демонстрирует отчетливое и свободное владение концептуально-понятийным аппаратом, научным языком и терминологией соответствующей научной области. Знание основной литературы и знакомство с дополнительно рекомендованной литературой. Логически корректное и убедительное изложение ответа.

85-76 – баллов, имеется знание узловых проблем программы и основного содержания лекционного курса; умение пользоваться концептуально-понятийным аппаратом в процессе анализа основных проблем в рамках данной темы; знание важнейших работ из списка рекомендованной литературы. В целом логически корректное, но не всегда точное и аргументированное изложение ответа.

75 - 61 балл – фрагментарные, поверхностные знания важнейших разделов программы и содержания лекционного курса; затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии учебной дисциплины; неполное знакомство с рекомендованной литературой; частичные затруднения с выполнением предусмотренных программой заданий; стремление логически определено и последовательно изложить ответ.

60-50 баллов – незнание, либо отрывочное представление о данной проблеме в рамках учебно-программного материала; неумение использовать понятийный аппарат; отсутствие логической связи в ответе.