

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Макаренко Елена Николаевна

Должность:

Дата подписания: 29.06.2026 22:09:29

Уникальный программный ключ:

c098bc0c1041cb2a4cf926cf171d6715d99a6ae00adc8e27b55cbe1e2dbd7c78

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

**УТВЕРЖДАЮ**

Начальник

учебно-методического управления

Т.К. Платонова

«25» мая 2026 г.

**Рабочая программа дисциплины  
Оценочно-страховая экспертиза**

Специальность

40.05.03 Судебная экспертиза

Специализация

40.05.03.04 Экономические экспертизы

Для набора 2026 года

Квалификация

Судебный эксперт

## КАФЕДРА Судебная экспертиза и криминалистика

## Распределение часов дисциплины по семестрам / курсам

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	9 (5.1)		10 (5.2)		Итого	
	Неделя		10 3/6			
Вид занятий	уп	рп	уп	рп	уп	рп
Лекции	16	16	20	20	36	36
Практические	32	32	40	40	72	72
Итого ауд.	48	48	60	60	108	108
Контактная работа	48	48	60	60	108	108
Сам. работа	24	24	48	48	72	72
Часы на контроль			36	36	36	36
Итого	72	72	144	144	216	216

## ОСНОВАНИЕ

Учебный план утвержден учёным советом Университета (протокол № 9 от 03.03.2026 г.).

Программу составил(и): к.ю.н., доц., Ткаченко С.И.

Зав. кафедрой: к.ю.н., доцент А.В. Николаев

Методический совет: д.ю.н., профессор А.Н. Позднышов

### 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1	формирование у будущих специалистов теоретических знаний и практических навыков по основным направлениям оценочной экспертизы: оценка недвижимости, машин и оборудования, оценка бизнеса, переоценка основных фондов, а также сформировать представления об основных подходах и методах к оценке. Сформировать навыки применения технических средств при производстве оценочной экспертизы.
-----	---

### 2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

**УК-10. Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности**

**ПК-7. Способен организовывать профессиональную деятельность в соответствии с требованиями основ делопроизводства, составлять планы и отчеты по утвержденным формам**

#### В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

**Знать:**

основы экономики, методы личного экономического и финансового планирования (соотнесено с индикатором УК-10.1) порядок планирования своей работы и составления отчетов о выполнении таких планов, порядок разработки и реализации программ стажировки и повышения квалификации (соотнесено с индикатором ПК-7.1)

**Уметь:**

решать социальные и профессиональные задачи, применять методы личного экономического и финансового планирования, использовать финансовые инструменты для управления личными финансами (личным бюджетом), контролировать собственные экономические и финансовые риски (соотнесено с индикатором УК-10.2) составлять план своей работы и отчет о его выполнении, вести документацию по утвержденным формам, в том числе в электронной форме (соотнесено с индикатором ПК-7.2)

**Владеть:**

способностью применения основ экономики при решении социальных и профессиональных задач, способностью эффективного управления личными финансами (личным бюджетом) для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей с учетом оценки возможных экономических и финансовых рисков (соотнесено с индикатором УК-10.3) навыками составления плана своей работы и отчета о его выполнении, навыками ведения документации по утвержденным формам, в том числе в электронной форме (соотнесено с индикатором ПК-7.3)

### 3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

#### Раздел 1. «Общие положения оценочной экспертизы»

№	Наименование темы, краткое содержание	Вид занятия / работы / форма ПА	Семестр / Курс	Количество часов	Компетенции
1.1	Тема 1. «Понятие, предмет, объекты и задачи судебно-оценочной экспертизы» Понятие судебно-оценочной экспертизы как процессуального института. Ее место в системе судебно-экономических экспертиз. Предмет судебно-оценочной экспертизы. Объекты судебно-оценочной экспертизы. Задачи судебно-оценочной экспертизы. Демонстрация презентаций	Лекционные занятия	9	2	УК-10 ПК-7
1.2	Тема 2. «Государственное регулирование оценочной деятельности» Законодательство в области оценки. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Саморегулирование оценочной деятельности. Демонстрация презентаций	Лекционные занятия	9	2	УК-10 ПК-7
1.3	Тема 3. «Организация оценки» Право на проведение оценки и ее обязанность. Основания для проведения оценки. Договор на оценку. Роль оценки при совершении сделки Права и обязанности оценщика. Независимость оценщика и оплата его услуг. Демонстрация презентаций	Лекционные занятия	9	2	УК-10 ПК-7

#### Раздел 2. «Порядок производства и методы оценочной экспертизы»

№	Наименование темы, краткое содержание	Вид занятия / работы / форма ПА	Семестр / Курс	Количество часов	Компетенции
2.1	Тема 4. «Основные понятия применяемые в оценке. Подготовка информации, необходимой для оценки»	Лекционные занятия	9	2	УК-10 ПК-7

	Виды стоимости, используемые при оценке. Доходы и денежные потоки как результат деятельности предприятия. Риски и способы их учета при оценке. Информационная база оценки, ее состав и структура. Внешняя и внутренняя информация. Общая и специфическая информация. Финансовая отчетность. Демонстрация презентаций в				
2.2	Тема 5. «Доходный метод оценки» Экономическое содержание доходного метода. Подходы и методы в оценке стоимости предприятия. Экономическое содержание и основные этапы метода дисконтирования денежного потока. Метод капитализации дохода. Демонстрация презентаций в	Лекционные занятия	9	4	УК-10 ПК-7
2.3	Тема 6. «Сравнительный метод» Экономическое содержание рыночного метода. Единицы сравнения. Элементы сравнения. Методы поправок. Метод сопоставления цены дохода. Демонстрация презентаций в	Лекционные занятия	9	2	УК-10 ПК-7
2.4	Тема 7. «Затратный метод оценки» Экономическое содержание затратного метода. Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости. Особенности оценки стоимости недвижимости. Демонстрация презентаций в	Лекционные занятия	9	2	УК-10 ПК-7

### Раздел 3. «Общие положения оценочной экспертизы»

№	Наименование темы, краткое содержание	Вид занятия / работы / форма ПА	Семестр / Курс	Количество часов	Компетенции
3.1	Тема 1. «Понятие, предмет, объекты и задачи судебно-оценочной экспертизы» Понятие судебно-оценочной экспертизы как процессуального института. Ее место в системе судебно-экономических экспертиз. Предмет судебно-оценочной экспертизы. Объекты судебно-оценочной экспертизы. Задачи судебно-оценочной экспертизы. Подготовка к практическим занятиям с использованием	Практические занятия	9	2	УК-10 ПК-7
3.2	Тема 2. «Государственное регулирование оценочной деятельности» Законодательство в области оценки. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Саморегулирование оценочной деятельности. Подготовка к практическим занятиям с использованием	Практические занятия	9	2	УК-10 ПК-7
3.3	Тема 3. «Организация оценки» Право на проведение оценки и ее обязанность. Основания для проведения оценки. Договор на оценку. Роль оценки при совершении сделки Права и обязанности оценщика. Независимость оценщика и оплата его услуг. Подготовка к практическим занятиям с использованием	Практические занятия	9	4	УК-10 ПК-7

### Раздел 4. «Порядок производства и методы оценочной экспертизы»

№	Наименование темы, краткое содержание	Вид занятия / работы / форма ПА	Семестр / Курс	Количество часов	Компетенции
4.1	Тема 4. «Основные понятия применяемые в оценке. Подготовка информации, необходимой для оценки» Виды стоимости, используемые при оценке. Доходы и денежные потоки как результат деятельности предприятия. Риски и способы их учета при оценке. Информационная база оценки, ее состав и структура. Внешняя и внутренняя информация. Общая и специфическая информация. Финансовая отчетность. Подготовка к практическим занятиям с использованием	Практические занятия	9	6	УК-10 ПК-7
4.2	Тема 5. «Доходный метод оценки» Экономическое содержание доходного метода. Подходы и методы в оценке стоимости предприятия. Экономическое содержание и основные этапы метода дисконтирования денежного потока. Метод капитализации дохода. Подготовка к практическим занятиям с использованием	Практические занятия	9	6	УК-10 ПК-7
4.3	Тема 6. «Сравнительный метод» Экономическое содержание рыночного метода. Единицы сравнения. Элементы сравнения. Методы поправок. Метод сопоставления цены дохода. Подготовка к практическим занятиям с использованием	Практические занятия	9	6	УК-10 ПК-7
4.4	Тема 7. «Затратный метод оценки» Экономическое содержание затратного метода. Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости. Особенности оценки стоимости недвижимости. Подготовка к практическим занятиям с использованием	Практические занятия	9	6	УК-10 ПК-7
4.5	Тема 1. «Понятие, предмет, объекты и задачи судебно-оценочной экспертизы» Понятие судебно-оценочной экспертизы как процессуального института.	Самостоятельная работа	9	2	УК-10 ПК-7

	Ее место в системе судебно-экономических экспертиз. Предмет судебно-оценочной экспертизы. Объекты судебно-оценочной экспертизы. Задачи судебно-оценочной экспертизы.				
4.6	Тема 2. «Государственное регулирование оценочной деятельности» Законодательство в области оценки. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Саморегулирование оценочной деятельности.	Самостоятельная работа	9	2	УК-10 ПК-7
4.7	Тема 3. «Организация оценки» Право на проведение оценки и ее обязанность. Основания для проведения оценки. Договор на оценку. Роль оценки при совершении сделки Права и обязанности оценщика. Независимость оценщика и оплата его услуг.	Самостоятельная работа	9	2	УК-10 ПК-7
4.8	Тема 4. «Основные понятия применяемые в оценке. Подготовка информации, необходимой для оценки» Виды стоимости, используемые при оценке. Доходы и денежные потоки как результат деятельности предприятия. Риски и способы их учета при оценке. Информационная база оценки, ее состав и структура. Внешняя и внутренняя информация. Общая и специфическая информация. Финансовая отчетность.	Самостоятельная работа	9	8	УК-10 ПК-7
4.9	Тема 5. «Доходный метод оценки» Экономическое содержание доходного метода. Подходы и методы в оценке стоимости предприятия. Экономическое содержание и основные этапы метода дисконтирования денежного потока. Метод капитализации дохода.	Самостоятельная работа	9	4	УК-10 ПК-7
4.10	Тема 6. «Сравнительный метод» Экономическое содержание рыночного метода. Единицы сравнения. Элементы сравнения. Методы поправок. Метод сопоставления цены дохода.	Самостоятельная работа	9	4	УК-10 ПК-7
4.11	Тема 7. «Затратный метод оценки» Экономическое содержание затратного метода. Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости. Особенности оценки стоимости недвижимости.	Самостоятельная работа	9	2	УК-10 ПК-7
4.12	Подготовка к промежуточной аттестации	Зачет	9	0	УК-10 ПК-7

### Раздел 5. Страхование и страховая экспертиза

№	Наименование темы, краткое содержание	Вид занятия / работы / форма ПА	Семестр / Курс	Количество часов	Компетенции
5.1	Исторические этапы развития страхования. Возникновение страхования как науки. История развития страхования в России и за рубежом LibreOffice	Лекционные занятия	10	4	УК-10 ПК-7
5.2	Страхование как экономическая категория. Страховая защита. Функции страхования. Страховой фонд: источники формирования и формы организации LibreOffice	Лекционные занятия	10	4	УК-10 ПК-7
5.3	Риск в страховании: понятие и классификация. Методы и способы оценки рисков, принятия управленческих решений по минимизации риска. Рисковые обстоятельства и страховой случай. Управление риском. Риск - менеджмент в страховании	Лекционные занятия	10	4	УК-10 ПК-7
5.4	Общие основы и принципы классификации страхования. Классификация страхования в зарубежных странах	Лекционные занятия	10	4	УК-10 ПК-7
5.5	Классификация страхования по отраслям. Формы страхования. Принципы обязательного и добровольного страхования	Лекционные занятия	10	4	УК-10 ПК-7
5.6	Договор страхования как основа реализации страховых отношений. Системы страхования и франшиза. Договор на оказание услуг в сфере судебной экспертизы LibreOffice	Практические занятия	10	6	УК-10 ПК-7
5.7	Экономическая сущность судебной экспертизы на страховом рынке. Государственное регулирование страховой деятельности. Судебной экспертизы на страховом рынке	Практические занятия	10	6	УК-10 ПК-7
5.8	Финансовые основы страховой деятельности. Доходы, расходы и финансовые результаты страховой организации. Налогообложение страховой деятельности в Российской Федерации	Практические занятия	10	6	УК-10 ПК-7
5.9	Сущность и функции перестрахования. Виды и формы перестрахования	Практические занятия	10	6	УК-10 ПК-7
5.10	Сущность и задачи актуарных расчетов. Состав и структура тарифной ставки. Показатели страховой статистики. Сущность страховых взносов. Виды страховых премий	Практические занятия	10	6	УК-10 ПК-7
5.11	Предмет и объекты исследования судебно-страховой экспертизы. Понятие, сущность и задачи судебно-страховой экспертизы.	Практические занятия	10	6	УК-10 ПК-7
5.12	Пересмотр нормативной базы. Автоматизация учетных процессов. Применение различных видов электронно-вычислительной техники, периферийных устройств.	Практические занятия	10	4	УК-10 ПК-7
5.13	Исторические этапы развития страхования. Возникновение	Самостоятельная	10	8	УК-10

	страхования как науки. История развития страхования в России и за рубежом	работа			ПК-7
5.14	Тема «Государственное регулирование оценочной деятельности» Законодательство в области оценки. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Саморегулирование оценочной деятельности.	Самостоятельная работа	10	8	УК-10 ПК-7
5.15	Тема «Организация оценки» Право на проведение оценки и ее обязанность. Основания для проведения оценки. Договор на оценку. Роль оценки при совершении сделки Права и обязанности оценщика. Независимость оценщика и оплата его услуг.	Самостоятельная работа	10	8	УК-10 ПК-7
5.16	Тема «Основные понятия применяемые в оценке. Подготовка информации, необходимой для оценки» Виды стоимости, используемые при оценке. Доходы и денежные потоки как результат деятельности предприятия. Риски и способы их учета при оценке. Информационная база оценки, ее состав и структура. Внешняя и внутренняя информация. Общая и специфическая информация. Финансовая отчетность.	Самостоятельная работа	10	8	УК-10 ПК-7
5.17	Тема «Доходный метод оценки» Экономическое содержание доходного метода. Подходы и методы в оценке стоимости предприятия. Экономическое содержание и основные этапы метода дисконтирования денежного потока. Метод капитализации дохода.	Самостоятельная работа	10	8	УК-10 ПК-7
5.18	Тема «Сравнительный метод» Экономическое содержание рыночного метода. Единицы сравнения. Элементы сравнения. Методы поправок. Метод сопоставления цены дохода.	Самостоятельная работа	10	8	УК-10 ПК-7
5.19	Подготовка к промежуточной аттестации	Экзамен	10	36	УК-10 ПК-7

#### 4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Структура и содержание фонда оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации представлены в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины.

#### 5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

##### 5.1. Учебные, научные и методические издания

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Библиотека / Количество
1		Оценка недвижимости: Учеб.	М.: Финансы и статистика, 2005	Библиотека РГЭУ (РИНХ) / 3 экз.
2	Соловьев М. М.	Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учеб. пособие	М.: ГУ ВШЭ, 2002	Библиотека РГЭУ (РИНХ) / 23 экз.
3		Вестник Института законодательства и правовой информации имени М.М. Сперанского: журнал	Иркутск: Институт законодательства и правовой информации, 2017	ЭБС «Университетская библиотека онлайн»
4		Право и образование: журнал	Москва: Современный гуманитарный университет, 2018	ЭБС «Университетская библиотека онлайн»
5	Пупенцова, С. В.	Основы оценки активов и бизнеса: учебное пособие	Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2012	ЭБС «IPR SMART»
6	Прорвич, В. А.	Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям 030502 «судебная экспертиза», 030500 «юриспруденция»	Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017	ЭБС «IPR SMART»
7	Березовская, Е. А., Крюков, С. В.	Теория и практика оценки эффективности инвестиционных проектов: учебное пособие	Ростов-на-Дону, Таганрог: Издательство Южного федерального университета, 2018	ЭБС «IPR SMART»

**5.2. Профессиональные базы данных и информационные справочные системы**

ИСС "Консультант Плюс".

ИСС "Гарант"

База данных «Официальный интернет-портал правовой информации» //http://pravo.gov.ru/

**5.3. Перечень программного обеспечения**

Операционная система РЕД ОС

Libre Office

**5.4. Учебно-методические материалы для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья**

При необходимости по заявлению обучающегося с ограниченными возможностями здоровья учебно-методические материалы предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям здоровья и восприятия информации. Для лиц с нарушениями зрения: в форме аудиофайла; в печатной форме увеличенным шрифтом. Для лиц с нарушениями слуха: в форме электронного документа; в печатной форме. Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата: в форме электронного документа; в печатной форме.

**6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Помещения для всех видов работ, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимой специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения:

- столы, стулья;
- персональный компьютер / ноутбук (переносной);
- проектор;
- экран / интерактивная доска.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа к электронной информационно-образовательной среде.

**7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Методические указания по освоению дисциплины представлены в Приложении 2 к рабочей программе дисциплины.

## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

## 1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

## 1.1. Показатели и критерии оценивания компетенций:

ЗУН, составляющие компетенцию	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Средства оценивания
<b>УК-10. Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности</b>			
<b>Знать:</b> основы экономики, методы личного экономического и финансового планирования требования федерального законодательства, ведомственных правовых актов к подготовке, проведению и сдаче результатов судебных экспертиз и исследований	подготовка материала доклада и выступление с ним на практическом занятии, с логическим обоснованием своей позиции по рассматриваемому вопросу, анализом актуальных правовых норм по данному вопросу и позиций ученых; ответ на вопросы тестового задания, основные и дополнительные вопросы по сделанному докладу, вопросы вынесенные на зачет.	наличие твердых знаний по излагаемому вопросу, грамотное оперирование правовыми понятиями, сопровождение ответов ссылками на актуальные нормы законодательства; достоверность излагаемого в докладе/реферате материала, способность выражать и доносить до окружающих свою точку зрения, наличие в докладе/реферате логической структуры, обоснованных аргументов в пользу своей позиции, упоминание иных позиций по данному вопросу высказанных в учебной и научной литературе.	9 семестр: вопросы к зачету (1-50), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-20), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-30); 10 семестр: вопросы к экзамену (1-82), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-18), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-20)
<b>Уметь:</b> решать социальные и профессиональные задачи, применять методы личного экономического и финансового планирования, использовать финансовые инструменты для управления личными финансами (личным бюджетом), контролировать собственные экономические и финансовые риски..	решение кейс-задачи, анализ проблемной ситуации и поиск ее разрешения на основе действующего законодательства о правоохранительных органах; ответ на вопросы тестового задания, основные и дополнительные вопросы по сделанному докладу, вопросы вынесенные на зачет.	умение проводить оценку объектов исследования; ответ на все поставленные в кейс-задаче вопросы, обучающийся демонстрирует наличие твердых и достаточно полных знаний в решении задачи; использовал современные подходы и разнообразные юридические источники.	9 семестр: вопросы к зачету (1-50), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-20), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-30); 10 семестр: вопросы к экзамену (1-82), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-18), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-20)
<b>Владеть:</b> способностью применения основ экономики при решении социальных и профессиональных задач, способностью эффективного управления личными финансами (личным бюджетом) для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей с учетом оценки возможных экономических и финансовых рисков.	решение кейс-задачи, анализ проблемной ситуации и поиск ее разрешения на основе действующего законодательства о правоохранительных органах; ответ на вопросы вынесенные на зачет.	способен применять технические средства при производстве оценочной экспертизы; ответ на все поставленные в кейс-задаче вопросы, обучающийся демонстрирует наличие твердых и достаточно полных знаний в решении задачи; использовал современные подходы и разнообразные юридические источники.	9 семестр: вопросы к зачету (1-50), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-20), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-30); 10 семестр: вопросы к экзамену (1-82), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-18), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-20)
<b>ПК-7. Способен организовывать профессиональную деятельность в соответствии с требованиями основ делопроизводства, составлять планы и отчеты по утвержденным формам</b>			
<b>Знать:</b> - порядок планирования своей работы и составления отчетов о выполнении таких планов - порядок разработки и реализации программ стажировки и повышения квалификации.	подготовка материала доклада и выступление с ним на практическом занятии, с логическим обоснованием своей позиции по рассматриваемому вопросу, анализом актуальных правовых норм по данному вопросу и	наличие твердых знаний по излагаемому вопросу, грамотное оперирование правовыми понятиями, сопровождение ответов ссылками на актуальные нормы законодательства; достоверность излагаемого в докладе/реферате материала, способность выражать и доносить до окружающих свою	9 семестр: вопросы к зачету (1-50), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-20), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-30); 10 семестр: вопросы к экзамену (1-82), практические задания к

	позиций ученых; ответ на вопросы тестового задания, основные и дополнительные вопросы по сделанному докладу, вопросы вынесенные на зачет.	точку зрения, наличие в докладе/реферате логической структуры, обоснованных аргументов в пользу своей позиции, упоминание иных позиций по данному вопросу высказанных в учебной и научной литературе.	зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-18), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-20)
<b>Уметь:</b> - составлять план своей работы и отчет о его выполнении - вести документацию по утверждённым формам, в том числе в электронной форме	решение кейс-задачи, анализ проблемной ситуации и поиск ее разрешения на основе действующего законодательства о правоохранительных органах; ответ на вопросы тестового задания, основные и дополнительные вопросы по сделанному докладу, вопросы вынесенные на зачет.	ответ на все поставленные в кейс-задаче вопросы, обучающийся демонстрирует наличие твердых и достаточно полных знаний в решении задачи; использовал современные подходы и разнообразные юридические источники.	9 семестр: вопросы к зачету (1-50), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-20), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-30); 10 семестр: вопросы к экзамену (1-82), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-18), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-20)
<b>Владеть:</b> - навыками составления плана своей работы и отчета о его выполнении - навыками ведения документации по утверждённым формам, в том числе в электронной форме	решение кейс-задачи, анализ проблемной ситуации и поиск ее разрешения на основе действующего законодательства о правоохранительных органах; ответ на вопросы вынесенные на зачет.	способен применять методические, процессуальные и организационные основы судебной экспертизы; ответ на все поставленные в кейс-задаче вопросы, обучающийся демонстрирует наличие твердых и достаточно полных знаний в решении задачи; использовал современные подходы и разнообразные юридические источники.	9 семестр: вопросы к зачету (1-50), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-20), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-30); 10 семестр: вопросы к экзамену (1-82), практические задания к зачету (1-25), тесты (1-50), кейс-задачи (1-18), темы докладов (1-27), вопросы для коллоквиума (1-20)

#### 1.2 Шкалы оценивания:

Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация осуществляется в рамках накопительной балльно-рейтинговой системы в 100-балльной шкале:

50-100 баллов (зачтено)

0-49 баллов (не зачтено)

84-100 баллов (оценка «отлично»)

67-83 баллов (оценка «хорошо»)

50-66 баллов (оценка «удовлетворительно»)

0-49 баллов (оценка «неудовлетворительно»)

#### 2 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

##### Вопросы к зачету (9 семестр)

1. Понятие оценочной экспертизы как процессуального института.
2. Место оценочной экспертизы в системе судебно-экономических экспертиз.
3. Предмет оценочной экспертизы.
4. Объекты оценочной экспертизы.
5. Задачи оценочной экспертизы.
6. Законодательство в области оценки.
7. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
8. Саморегулирование оценочной деятельности.
9. Право на проведение оценки и ее обязанность.
10. Основания для проведения оценки.
11. Договор на оценку.
12. Роль оценки при совершении сделки.
13. Права и обязанности оценщика.
14. Независимость оценщика и оплата его услуг.

15. Виды стоимости, используемые при оценке.
16. Доходы и денежные потоки как результат деятельности предприятия.
17. Риски и способы их учета при оценке.
18. Информационная база оценки, ее состав и структура.
19. Внешняя и внутренняя информация при оценке.
20. Общая и специфическая информация при оценке.
21. Финансовая отчетность при оценке.
22. Экономическое содержание рыночного метода оценки.
23. Единицы сравнения при рыночном методе оценки.
24. Элементы сравнения при рыночном методе оценки.
25. Методы поправок при рыночном методе оценки.
26. Метод сопоставления цены дохода.
27. Экономическое содержание доходного метода.
28. Подходы и методы в оценке стоимости предприятия при доходном методе оценки.
29. Экономическое содержание и основные этапы метода дисконтирования денежного потока.
30. Метод капитализации дохода.
31. Экономическое содержание затратного метода.
32. Метод стоимости чистых активов.
33. Метод ликвидационной стоимости.
34. Особенности оценки стоимости недвижимости.
35. Особенности взаимодействия судебного эксперта-оценщика с иными участниками судопроизводства в контексте их специальных знаний.
36. Внешние и внутренние факторы развития оценочной экспертизы.
37. Классификация задач рода, видов и подвидов оценочной экспертизы.
38. Основные методики и методы проведения оценочной экспертизы.
39. Особенности процессуального регулирования оценочной экспертизы по уголовным гражданским, арбитражным и административным делам.
40. Общие и отличительные признаки оценочной экспертизы и судебно-бухгалтерской экспертизы.
41. Понятие оценочной экспертизы.
42. Предмет оценочной экспертизы.
43. Оценочная экспертиза как средство доказывания.
44. Роль судебного эксперта-оценщика как источника доказательств по делу.
45. Основные объекты оценочной экспертизы.
46. Особенности структурирования объекта оценочной экспертизы.
47. Классификация оценочной экспертизы.
48. Особенности важнейших стадий проведения оценочной экспертизы.
49. Основные этапы развития оценочной деятельности в России.
50. Основные виды оценочной деятельности, предусмотренные действующим законодательством.

Перечень практических заданий к зачету:

Задание №1.

Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой равна 200 руб. До погашения облигации остается 1 год. Номинальная ставка процента по облигации (используемая для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) - 16%. Ставка налога по операциям с ценными бумагами - 15%. Доходность сопоставимых по рискам (также безрисковых для держания их до того же срока погашения) государственных облигаций - 17%.

Задание №2.

Рыночная стоимость ликвидной облигации на конкурентном рынке равна 102 руб. Ее номинальная стоимость - 150 руб., номинальная ставка годового купонного процента - 20%. Срок до погашения облигации - 2 года. Ставка налога - 15%. Какова фактическая ставка дохода по этой облигации?

Задание №3.

Определите норму дохода для инвестиций иностранного резидента в покупку акций закрытой оптово-торговой компании «Кси» с численностью занятых 14 человек, если известно, что доходность отечественных государственных облигаций в реальном выражении равна 4%, отечественный индекс инфляции - 11%; среднерыночная доходность на отечественном фондовом рынке - 27%; доходность государственных облигаций в стране инвестора - 7%; среднерыночная доходность на фондовом рынке страны инвестора - 12%; дополнительная премия за страновой риск - 9%; дополнительные премии за закрытость компании и за инвестиции в малый бизнес - на уровне международно принятых аналогичных премий; текущая доходность с инвестированного в рассматриваемую компанию капитала за прошлые два года в среднем колебалась относительно своей средней величины на 10%; текущая среднерыночная доходность на фондовом рынке в эти годы колебалась относительно своей средней величины на 5 %.

Задание №4.

Чистая прибыль предприятия, намеревающегося сделать инвестиции в расширение производства ранее освоенной продукции, составила в год в реальном выражении 240 000 руб. Остаточная балансовая стоимость активов фирмы равняется 1 006 000 руб. Коэффициент «Цена/Прибыль» по акциям предприятия составляет 4,3. Какую учитывающую риски бизнеса ставку дисконта можно применить для дисконтирования доходов, ожидаемых от расширения производства?

#### Задание №5.

Какую максимальную цену можно ожидать за предприятие в настоящий момент, если в его выдержавшем требовательную защиту бизнес-плане намечается, что через 5 лет (длительность прогнозного периода) денежный поток предприятия выйдет на уровень 150 000 руб. при выявлении, уже начиная с перехода от второго к третьему году прогнозного периода, стабильного темпа прироста в 2%. Бизнес предприятия является долгосрочным. Указать на время его окончания невозможно. Рекомендуемая ставка дисконта - 30%.

#### Задание №6.

Оценить ожидаемый коэффициент «Цена/Прибыль» для открытой компании «У» на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный 1997 г., если известно, что:

- прибыль за 1997 г., руб. 15 000 000;
- прибыль, прогнозируемая на 1998 г. 16 000 000;
- ставка дисконта для компании «У», рассчитанная по модели оценки капитальных активов 21%.

Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании - неопределенно длительный (указанное может допускаться для получения предварительной оценки).

#### Задание №7.

Единственным видом имущества индивидуального частного предприятия является вязальная машина, которая покупалась пять лет назад по цене в 1 млн руб. и все это время интенсивно использовалась. Стоимость замещения такой машины - 600 руб. (деном.). Срок амортизации - 4 года. Технологический износ машины определяется тем, что цена ее современного предлагаемого на рынке аналога в расчете на показатель скорости стандартного вязания ниже удельной цены имеющейся у предприятия машины в 1,2 раза. Функциональный износ машины - 100 руб. (деном.). Вес машины - 10 кг. Стоимость металлического утиля - 25 руб. (деном.) за 1 кг при скидке в 10% на ликвидационные расходы по данному типу утиля. Оцениваемое предприятие имеет кредиторскую задолженность в 200 тыс. руб., срок погашения которой наступает через 1 месяц. Долг был выдан под 36% годовых с помесечным начислением процента. Какова обоснованная рыночная стоимость предприятия? Рекомендуемая, с учетом риска невозврата долга, ставка дисконта - 24% годовых (или 2% месячных).

#### Задание №8.

Необходимо оценить рыночную стоимость нематериального актива предприятия, состоящего в факте ранее закрепленной клиентуры, руководствуясь следующими сведениями. Предприятие ведет операции по розничной продаже стандартизированного универсального технологического оборудования. Рынок не является конкурентным. Предприятие имеет возможность продавать оборудование по цене на 5% выше рыночной. Рыночная цена равна 20 тыс. руб. за штуку. В то же время цены на покупные ресурсы для рассматриваемого предприятия выше рыночных на 2%. Объем продаж оборудования постоянен и равен 100 штукам в год. Операционные издержки (с учетом накладных расходов и амортизационных отчислений) составляют 75% от объема реализации. Рекомендуемый коэффициент капитализации - 20%.

#### Задание №9.

Оцените стоимость 3%-ного пакета акций открытого акционерного общества, чьи акции регулярно котируются. Однако разница между ценой, по которой их предлагают к продаже, и ценой, по которой их готовы покупать, достигает более 50% цены предложения. Обоснованная рыночная стоимость компании, определенная методом накопления активов (с учетом корректировки кредиторской и дебиторской задолженностей), составляет 60 млн. руб. Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций, %:

Скидка за недостаток контроля

Премия за приобретаемый контроль

Скидка за недостаток ликвидности

Скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке

#### Задание №10.

Необходимо оценить 21% акций компании с ликвидными акциями. Рыночная стоимость одной акции составляет 102 руб. Количество акций в обращении - 100 000. Премия за приобретаемый контроль - 35%. Скидка за недостаток ликвидности - 26%, скидка, основанная на издержках размещения акций на рынке, - 15%.

#### Задание №11.

Чему равна на конкурентном фондовом рынке чистая текущая стоимость инвестирования миллиона денежных единиц в приобретение 30% акций компании «Дельта», если известно (конфиденциально), что эта компания с вероятностью 0,7 в ближайшие два года заработает прибылей на сумму 7 млн ден. ед.?

#### Задание №12.

Оценить бизнес, в остаточный период которого денежные потоки для собственного капитала (уже учитывающие процентные платежи и погашение задолженности по бизнесу) составляют по годам (в ден. ед.): 200; 100; 600; 1000; 1000. Вспомогательные кредиты предназначены для компенсации отрицательных денежных потоков и обеспечения взносов на амортизацию задолженности в предпоследнем году бизнеса, равной 400 ден. ед., берутся в первые два года. Рекомендуемая ставка дисконта (она же - процентная ставка по вспомогательным кредитам) - 18%. Ставка банковского депозита - 14%. Вспомогательные кредиты имеют срок до года номер 5 (включительно).

На сколько процентов оценка финансово автономного бизнеса отличается от оценки этого же бизнеса, когда его финансовая автономность не обеспечена?

#### Задание №13.

Рассчитать вероятное повышение рыночной стоимости предприятия, которое может произойти в результате того, что предприятие завершило составление глубоко проработанного бизнес-плана инновационного проекта, реально способного уже через год повысить годовые прибыли фирмы (П) до 1 000 000 руб., если также известно, что чистые материальные

активы (ЧМА) предприятия согласно оценке их рыночной стоимости составляют 2 500 000 руб.; коэффициент съема прибыли с чистых материальных активов в отрасли равен 0,35; рекомендуемый коэффициент капитализации ( $i$ ), учитывающий риски осваиваемого в проекте бизнеса, равен 0,25.

Задание №14.

Оценить, какой будет рыночная стоимость компании через 2 года, если она реализует инвестиционный проект, позволяющий рассчитывать на то, что чистая прибыль предприятия к этому времени повысится до 400 000 руб. В отрасли, к которой принадлежит компания, наблюдается стабилизирующийся коэффициент «Цена/Прибыль» (Ц/П), равный 5,5.

Задание №15.

Оценить рыночную стоимость капитала, инвестированного в многопродуктовую имеющую долгосрочную задолженность компанию, если известно, что:

- среднегодовые ожидаемые чистые операционные денежные потоки, связанные только с прямыми текущими затратами по двум бизнесам компании, равны 40 000 и 160 000 дол.;
- ожидаемые среднегодовые постоянные издержки компании составляют 100 000 дол.;
- средневзвешенная стоимость капитала компании равна 0,17;
- необходимые в ближайшие два года инвестиции в основной и оборотный капитал компании оцениваются как 50 000 дол. в первом году и 80 000 дол. Во втором году.

Задание №16.

Определить рыночную стоимость собственного капитала (СК\*) компании, если известно, что:

- оценочная рыночная стоимость имущества компании составляет 515 000 дол.;
- задолженность (ЗК) компании равна 150 000 дол.;
- ожидаемый среднегодовой чистый операционный доход за минусом приходящихся на него налогов (NOPLAT) компании равен 90 000 дол.;
- средневзвешенная стоимость капитала компании (допущения: структура капитала, стоимость ее собственного и заемного капитала не будут изменяться) оценивается в 0,18.

Задание №17.

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн. дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 8%.

Задание №18.

Вернувшись к исходным данным условия задачи 32, определите, как изменится значение оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при увеличении ставки арендной платы до 450 дол./кв. м (в 1,5 раза). Проанализируйте, насколько, в сравнении с оценкой при уменьшении показателя доходности, изменилось значение оценки объекта. Объясните получившееся соотношение результатов.

Задание №19.

Вернувшись к исходным данным условия задачи 32, определите, как изменится значение оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении процента заполняемости до 60% (в 1,5 раза). Сравните с результатами изменений по причине уменьшения ставки арендной платы; убедитесь в адекватности результатов.

Задание №20.

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

- площадь возводимого здания составляет 2400 кв. м;
- удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 550 дол. за 1 кв. м;
- аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 4,05 млн. дол.

Задание №21.

Определить, какое значение годовой ставки арендной платы в предназначенном для сдачи в аренду 10-этажном жилом здании-башне площадью 10000 кв. м составит оценочную стоимость этого жилого здания на уровне в 50 млн. руб. Принять при расчетах следующие характеристики:

- налоговые платежи за землю под зданием составляют 1000 руб. за 1 кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой);
- годовые расходы арендодателя на содержание здания и др. составляют 3 млн. руб.;
- доходность аналогичного бизнеса (доходность жилых зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

Используйте для поиска оценки алгоритм капитализации прибыли.

Задание №22.

Владелец W сдает помещение для магазина арендатору V (на условиях полной ответственности арендатора V за ремонт и страхование; таким образом арендная плата является чистой прибылью собственника W). Арендная плата фиксирована и составляет 15000 дол. за помещение в год.

Арендатор V хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 11 x 5 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 10 x 6 м был недавно сдан в аренду (аналогично — на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 30000 дол. в год.

Определите ожидаемую годовую прибыль арендатора V после сдачи магазина в субаренду.

Определите стоимость бизнеса  $A_w$  для собственника  $W$  и  $A_v$  для арендатора  $V$  при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду: 15%.

Задание №23.

Определить рыночную стоимость инвестированного в компанию капитала ( $K^*$ ), если известно, что:

- оценочная рыночная стоимость имущества предприятия составляет 430 000 дол.;
- необходимые для поддержания и развития бизнеса инвестиции в основной и оборотный капитал достигают 310 000 дол.;
- ожидаемая согласно бизнес-плану предприятия среднегодовая рентабельность этих новых инвестиций оценивается в пределах горизонта прогнозирования бизнес-плана на уровне 0,24;
- средневзвешенная стоимость капитала, привлекаемого для финансирования этих инвестиций, равна 0,19.

Задание №24.

Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой равна 200 руб. До погашения облигации остается 1 год. Номинальная ставка процента по облигации (используемая для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) - 16%. Ставка налога по операциям с ценными бумагами - 15%. Доходность сопоставимых по рискам (также безрисковых для держания их до того же срока погашения) государственных облигаций - 17%.

Задание №25.

Рыночная стоимость ликвидной облигации на конкурентном рынке равна 102 руб. Ее номинальная стоимость - 150 руб., номинальная ставка годового купонного процента - 20%. Срок до погашения облигации - 2 года. Ставка налога - 15%. Какова фактическая ставка дохода по этой облигации?

**Критерии оценивания:**

- 50-100 баллов «зачтено» - выставляется студенту, если ответы на поставленные вопросы излагаются логично, последовательно и не требуют дополнительных пояснений, продемонстрированы полные и содержательные знания теоретического материала и норм действующего законодательства, сформулирован четкий, полный и содержательный ответ.
- 0-49 баллов «не зачтено» - выставляется, если материал излагается непоследовательно, сбивчиво, студент допускает грубые ошибки в ответах, непонимание сущности излагаемого вопроса, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность ответов на дополнительные и наводящие вопросы.

#### Вопросы к экзамену (10 семестр)

1. Требования к проведению оценки недвижимости, установленные федеральными стандартами оценки
2. Права на недвижимость
3. Правовое регулирование земельных отношений
4. Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую
5. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения
6. Классификация объектов недвижимости
7. Правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования
8. Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон
9. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости)
10. Функции сложного процента;
11. Дисконтирование;
12. Индексация;
13. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости;
14. Подходы и методы оценки недвижимости:
15. Доходный подход
16. Затратный подход
17. Сравнительный подход
18. Оценка земельных участков
19. Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости
20. Оценка производственной и специализированной недвижимости
21. Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса
22. Требования к проведению оценки движимого имущества, установленные федеральными стандартами оценки
23. Правовое регулирование оборота движимого имущества
24. Правовое регулирование финансовой аренды (лизинга)
25. Индексация;
26. Функции сложного процента
27. Дисконтирование и капитализация
28. Особенности определения стоимости движимого имущества, переданного по договору финансовой аренды (лизинга) или выкупленного предмета лизинга
29. Специализированные и неспециализированные активы
30. Операционные и неоперационные активы
31. Порядок согласования результатов оценки
32. Подходы и методы оценки движимого имущества:
33. Затратный подход
34. Методы затратного подхода

35. Расчет затрат на воспроизводство/замещение с использованием индексов изменения цен
36. Выбор корректных дат и стоимостей для индексации согласно бухгалтерскому учету
37. Типы индексов (рублевые/валютные, цепные/базисные)
38. Валютные корректировки
39. Выбор аналогов и корректировки их стоимости
40. Коэффициент торможения
41. Прямые и косвенные затраты, учитываемые при расчете затрат
42. на воспроизводство/замещение (таможенные пошлины, доставка, монтаж/демонтаж, пуско-наладка и т.д.)
43. Расчет износа и устареваний
44. Общий (совокупный) износ
45. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износов
46. Расчет ликвидационной стоимости
47. Расчет утилизационной (скраповой) стоимости
48. Сравнительный подход
49. Методы сравнительного подхода
50. Выбор аналогов
51. Корректирование цен аналогов
52. Метод сравнения продаж
53. Доходный подход
54. Методы доходного подхода
55. Метод прямой капитализации
56. Метод дисконтированных денежных потоков
57. Потенциальный валовый доход
58. Действительный валовый доход
59. Операционные расходы
60. Постоянные и переменные расходы
61. Чистый операционный доход
62. Реверсия (терминальная стоимость)
63. Ставки дисконтирования и капитализации, их взаимосвязь
64. Выбор периода дисконтирования
65. Норма возврата и методы ее расчета (метод Инвуда, Хоскольда, Ринга)
66. Оценка стоимости транспортных средств и спецтехники, водных и воздушных судов
67. Выбор аналогов
68. Расчет и внесение корректировок
69. Расчет износа автотранспортных средств с учетом возраста и пробега (методика НАМИ)
70. Результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации. Распоряжение результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации
71. Понятие и признаки несостоятельности (банкротства) юридического лица
72. Оценка имущества должника в рамках процедур, применяемых в деле о банкротстве
73. Оценка кредитных организаций
74. Доходный подход к оценке нематериальных активов
75. Метод освобождения от роялти
76. Метод преимущества в себестоимости
77. Метод избыточных прибылей
78. Затратный подход к оценке нематериальных активов
79. Метод стоимости замещения
80. Метод восстановительной стоимости
81. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов
82. Расчет стоимости нематериальных активов

#### Перечень практических заданий к экзамену:

##### Задание №1.

Кассир предприятия ООО «Продторгмонтаж» А.А. Свиридова 30 сентября 2016 года получила в банке АКБ «Банк Север» по чеку № 745218289 наличные денежные средства на хозяйственные нужды в размере 20 000 руб. Полученные денежные средства были оприходованы в кассу в полном объеме. 30 сентября 2016 года оприходованная сумма была выдана из кассы главному бухгалтеру предприятия Артюховой Е.Н. по расходному кассовому ордеру № 147 от 30 сентября 2016 года на командировочные расходы. Главный бухгалтер отчиталась по полученным денежным средствам в подотчет 20 октября текущего года авансовым отчетом, к которому были приложены железнодорожные билеты на сумму 9 400 рублей и счет на оплату гостиницы на сумму 7 600 руб. По результатам назначенной и проведенной судебно-бухгалтерской экспертизы было установлено, что на предприятии отсутствовал приказ на командировку главного бухгалтера. Кроме того, подпись руководителя ООО «Продторгмонтаж» на расходном кассовом ордере имеет следы подделки.

Определите бухгалтерские документы, предоставленные эксперту при проведении бухгалтерской экспертизы? Какова сумма нанесенного ущерба? Требуются ли дополнительные виды экспертиз для получения доказательств данного факта (если да, то укажите какие)?

Задание №2.

Рыночная стоимость ликвидной облигации на конкурентном рынке равна 102 руб. Ее номинальная стоимость - 150 руб., номинальная ставка годового купонного процента - 20%. Срок до погашения облигации - 2 года. Ставка налога - 15%. Какова фактическая ставка дохода по этой облигации?

Задание №3.

Определите норму дохода для инвестиций иностранного резидента в покупку акций закрытой оптово-торговой компании «Кси» с численностью занятых 14 человек, если известно, что доходность отечественных государственных облигаций в реальном выражении равна 4%, отечественный индекс инфляции - 11%; среднерыночная доходность на отечественном фондовом рынке - 27%; доходность государственных облигаций в стране инвестора - 7%; среднерыночная доходность на фондовом рынке страны инвестора - 12%; дополнительная премия за страновой риск - 9%; дополнительные премии за закрытость компании и за инвестиции в малый бизнес - на уровне международно принятых аналогичных премий; текущая доходность с инвестированного в рассматриваемую компанию капитала за прошлые два года в среднем колебалась относительно своей сред-ней величины на 10%; текущая среднерыночная доходность на фондовом рынке в эти годы колебалась относительно своей средней величины на 5 %.

Задание №4.

Чистая прибыль предприятия, намеревающегося сделать инвестиции в расширение производства ранее освоенной продукции, составила в год в реальном выражении 240 000 руб. Остаточная балансовая стоимость активов фирмы равняется 1 006 000 руб. Коэффициент «Цена/Прибыль» по акциям предприятия составляет 4,3. Какую учитывающую риски бизнеса ставку дисконта можно применить для дисконтирования доходов, ожидаемых от расширения производства?

Задание №5.

Какую максимальную цену можно ожидать за предприятие в настоящий момент, если в его выдержавшем требовательную защиту бизнес-плане намечается, что через 5 лет (длительность прогнозного периода) денежный поток предприятия выйдет на уровень 150 000 руб. при выявлении, уже начиная с перехода от второго к третьему году прогнозного периода, стабильного темпа прироста в 2%. Бизнес предприятия является долгосрочным. Указать на время его окончания невозможно. Рекомендуемая ставка дисконта - 30%.

Задание №6.

Оценить ожидаемый коэффициент «Цена/Прибыль» для открытой компании «У» на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный 1997 г., если известно, что:

- прибыль за 1997 г., руб. 15 000 000;

- прибыль, прогнозируемая на 1998 г. 16 000 000;

- ставка дисконта для компании «У», рассчитанная по модели оценки капитальных активов 21%.

Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании - неопределенно длительный (указанное может допускаться для получения предварительной оценки).

Задание №7.

Единственным видом имущества индивидуального частного предприятия является вязальная машина, которая покупалась пять лет назад по цене в 1 млн руб. и все это время интенсивно использовалась. Стоимость замещения такой машины - 600 руб. (деном.). Срок амортизации - 4 года. Технологический износ машины определяется тем, что цена ее современного предлагаемого на рынке аналога в расчете на показатель скорости стандартного вязания ниже удельной цены имеющейся у предприятия машины в 1,2 раза. Функциональный износ машины - 100 руб. (деном.). Вес машины - 10 кг. Стоимость металлического утиля - 25 руб. (деном.) за 1 кг при скидке в 10% на ликвидационные расходы по данному типу утиля. Оцениваемое предприятие имеет кредиторскую задолженность в 200 тыс. руб., срок погашения которой наступает через 1 месяц. Долг был выдан под 36% годовых с помесечным начислением процента. Какова обоснованная рыночная стоимость предприятия? Рекомендуемая, с учетом риска невозврата долга, ставка дисконта - 24% годовых (или 2% месячных).

Задание №8.

Необходимо оценить рыночную стоимость нематериального актива предприятия, состоящего в факте ранее закрепленной клиентуры, руководствуясь следующими сведениями. Предприятие ведет операции по розничной продаже стандартизированного универсального технологического оборудования. Рынок не является конкурентным. Предприятие имеет возможность продавать оборудование по цене на 5% выше рыночной. Рыночная цена равна 20 тыс. руб. за штуку. В то же время цены на покупные ресурсы для рассматриваемого предприятия выше рыночных на 2%. Объем продаж оборудования постоянен и равен 100 штукам в год. Операционные издержки (с учетом накладных расходов и амортизационных отчислений) составляют 75% от объема реализации. Рекомендуемый коэффициент капитализации - 20%.

Задание №9.

Оцените стоимость 3%-ного пакета акций открытого акционерного общества, чьи акции регулярно котируются. Однако разница между ценой, по которой их предлагают к продаже, и ценой, по которой их готовы покупать, достигает более 50% цены предложения. Обоснованная рыночная стоимость компании, определенная методом накопления активов (с учетом корректировки кредиторской и дебиторской задолженностей), составляет 60 млн. руб. Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций, %:

Скидка за недостаток контроля

Премия за приобретаемый контроль

Скидка за недостаток ликвидности

Скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке

Задание №10.

Необходимо оценить 21% акций компании с ликвидными акциями. Рыночная стоимость одной акции составляет 102 руб. Количество акций в обращении - 100 000. Премия за приобретаемый контроль - 35%. Скидка за недостаток ликвидности - 26%, скидка, основанная на издержках размещения акций на рынке, - 15%.

Задание №11.

Чему равна на конкурентном фондовом рынке чистая текущая стоимость инвестирования миллиона денежных единиц в приобретение 30% акций компании «Дельта», если известно (конфиденциально), что эта компания с вероятностью 0,7 в ближайшие два года заработает прибылей на сумму 7 млн ден. ед.?

Задание №12.

Оценить бизнес, в остаточный период которого денежные потоки для собственного капитала (уже учитывающие процентные платежи и погашение задолженности по бизнесу) составляют по годам (в ден. ед.): 200; 100; 600; 1000; 1000. Вспомогательные кредиты предназначены для компенсации отрицательных денежных потоков и обеспечения взносов на амортизацию задолженности в предпоследнем году бизнеса, равной 400 ден. ед., берутся в первые два года. Рекомендуемая ставка дисконта (она же - процентная ставка по вспомогательным кредитам) - 18%. Ставка банковского депозита - 14%. Вспомогательные кредиты имеют срок до года номер 5 (включительно).

На сколько процентов оценка финансово автономного бизнеса отличается от оценки этого же бизнеса, когда его финансовая автономность не обеспечена?

Задание №13.

Рассчитать вероятное повышение рыночной стоимости предприятия, которое может произойти в результате того, что предприятие завершило составление глубоко проработанного бизнес-плана инновационного проекта, реально способного уже через год повысить годовые прибыли фирмы (П) до 1 000 000 руб., если также известно, что чистые материальные активы (ЧМА) предприятия согласно оценке их рыночной стоимости составляют 2 500 000 руб.; коэффициент съема прибыли с чистых материальных активов в отрасли равен 0,35; рекомендуемый коэффициент капитализации ( $i$ ), учитывающий риски осваиваемого в проекте бизнеса, равен 0,25.

Задание №14.

Оценить, какой будет рыночная стоимость компании через 2 года, если она реализует инвестиционный проект, позволяющий рассчитывать на то, что чистая прибыль предприятия к этому времени повысится до 400 000 руб. В отрасли, к которой принадлежит компания, наблюдается стабилизирующийся коэффициент «Цена/Прибыль» (Ц/П), равный 5,5.

Задание №15.

Оценить рыночную стоимость капитала, инвестированного в многопродуктовую имеющую долгосрочную задолженность компанию, если известно, что:

- среднегодовые ожидаемые чистые операционные денежные потоки, связанные только с прямыми текущими затратами по двум бизнесам компании, равны 40 000 и 160 000 дол.;
- ожидаемые среднегодовые постоянные издержки компании составляют 100 000 дол.;
- средневзвешенная стоимость капитала компании равна 0,17;
- необходимые в ближайшие два года инвестиции в основной и оборотный капитал компании оцениваются как 50 000 дол. в первом году и 80 000 дол. Во втором году.

Задание №16.

Определить рыночную стоимость собственного капитала (СК\*) компании, если известно, что:

- оценочная рыночная стоимость имущества компании составляет 515 000 дол.;
- задолженность (ЗК) компании равна 150 000 дол.;
- ожидаемый среднегодовой чистый операционный доход за минусом приходящихся на него налогов (NOPLAT) компании равен 90 000 дол.;
- средневзвешенная стоимость капитала компании (допущения: структура капитала, стоимость ее собственного и заемного капитала не будут изменяться) оценивается в 0,18.

Задание №17.

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн. дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 8%.

Задание №18.

Вернувшись к исходным данным условия задачи 32, определите, как изменится значение оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при увеличении ставки арендной платы до 450 дол./кв. м (в 1,5 раза). Проанализируйте, насколько, в сравнении с оценкой при уменьшении показателя доходности, изменилось значение оценки объекта. Объясните получившееся соотношение результатов.

Задание №19.

Вернувшись к исходным данным условия задачи 32, определите, как изменится значение оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении процента заполняемости до 60% (в 1,5 раза). Сравните с результатами изменений по причине уменьшения ставки арендной платы; убедитесь в адекватности результатов.

Задание №20.

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

- площадь возводимого здания составляет 2400 кв. м;

- удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 550 дол. за 1 кв. м;
- аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 4,05 млн. дол.

Задание №21.

Определить, какое значение годовой ставки арендной платы в предназначенном для сдачи в аренду 10-этажном жилом здании-башне площадью 10000 кв. м составит оценочную стоимость этого жилого здания на уровне в 50 млн. руб. Принять при расчетах следующие характеристики:

- налоговые платежи за землю под зданием составляют 1000 руб. за 1 кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой);
- годовые расходы арендодателя на содержание здания и др. составляют 3 млн. руб.;
- доходность аналогичного бизнеса (доходность жилых зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

Используйте для поиска оценки алгоритм капитализации прибыли.

Задание №22.

Владелец W сдает помещение для магазина арендатору V (на условиях полной ответственности арендатора V за ремонт и страхование; таким образом арендная плата является чистой прибылью собственника W). Арендная плата фиксирована и составляет 15000 дол. за помещение в год.

Арендатор V хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 11 x 5 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 10 x 6 м был недавно сдан в аренду (аналогично — на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 30000 дол. в год.

Определите ожидаемую годовую прибыль арендатора V после сдачи магазина в субаренду.

Определите стоимость бизнеса  $A_w$  для собственника W и  $A_v$  для арендатора V при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду: 15%.

Задание №23.

Определить рыночную стоимость инвестированного в компанию капитала ( $K^*$ ), если известно, что:

- оценочная рыночная стоимость имущества предприятия составляет 430 000 дол.;
- необходимые для поддержания и развития бизнеса инвестиции в основной и оборотный капитал достигают 310 000 дол.;
- ожидаемая согласно бизнес-плану предприятия среднегодовая рентабельность этих новых инвестиций оценивается в пределах горизонта прогнозирования бизнес-плана на уровне 0,24;
- средневзвешенная стоимость капитала, привлекаемого для финансирования этих инвестиций, равна 0,19.

Задание №24.

Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой равна 200 руб. До погашения облигации остается 1 год. Номинальная ставка процента по облигации (используемая для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) - 16%. Ставка налога по операциям с ценными бумагами - 15%. Доходность сопоставимых по рискам (также безрисковых для держания их до того же срока погашения) государственных облигаций - 17%.

Задание №25.

Рыночная стоимость ликвидной облигации на конкурентном рынке равна 102 руб. Ее номинальная стоимость - 150 руб., номинальная ставка годового купонного процента - 20%. Срок до погашения облигации - 2 года. Ставка налога - 15%. Какова фактическая ставка дохода по этой облигации?

### Критерии оценивания:

- оценка «отлично» (84-100 баллов) выставляется обучающемуся, если студент демонстрирует полные и содержательные знания материала, усвоение взаимосвязи институтов уголовного права, их содержания, практику применения источников уголовного права и уголовно-правовых норм, используя научные точки зрения ученых-юристов на обсуждаемые проблемы, умеет приводить примеры из практики, умеет отстаивать свою позицию;
- оценка «хорошо» (67-83 баллов) выставляется обучающемуся, если студент обнаруживает твердые знания предмета, усвоение рекомендуемой литературы, источников уголовного права, четкую ориентацию в проблемных вопросах правоприменения, но допускает некоторые неточности в ответе.
- оценка «удовлетворительно» (50-66 баллов) выставляется обучающемуся, если студент показывает знания основного учебно-программного материала, знакомство с рекомендованной литературой, но допускает существенные неточности в ответе, либо не отвечает на отдельные дополнительные вопросы.
- оценка «неудовлетворительно» (0-49 баллов) выставляется обучающемуся, если он не отвечает на поставленный вопрос, не ориентируется в понятиях и институтах уголовного права, не демонстрирует знания основного учебно-программного материала.

### Тесты (9 семестр)

1. Цена продавца и цена покупателя являются:

- : равными величинами
- : несущественно различающимися величинами
- : разными величинами, согласование которых в итоге дает рыночную цену
- : величинами в совокупности определяющими понятие рыночной стоимости

2. Расчет и обоснование стоимости предприятия на определенную дату называется:

- : оценкой бизнеса

- : оценочной деятельностью
- : ценообразованием
- : фандрайзингом

3. Вероятность того, что доходы, которые будут получены от инвестиций в оцениваемый бизнес, окажутся больше или меньше прогнозируемых называется:

- : риск
- : неопределенность инвестиций
- : стохастическая составляющая оценки
- : смутность оценки

4. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, на величине цены сделки не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства называется:

- : рыночной ценой
- : рыночной стоимостью
- : цена рыночной сделки
- : договорная цена
- : договорная стоимость
- : равновесная цена
- : равновесная рыночная стоимость

5. Имеет ли российский оценщик право самостоятельно выбирать методы оценки?

- : да
- : нет
- : имеет, в соответствии с методами предусмотренными стандартами оценки
- : только при получении разрешения от федерального агентства по управлению федеральным имуществом

6. Имеет ли российский оценщик право требовать от заказчика обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки?

- : имеет
- : только при проведении обязательной оценки
- : не имеет
- : имеет в случае когда заказчик заинтересован в объективности оценки

7. Оценщик отказаться от проведения оценки объекта в случае, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил соответствующие договору условия работы

- : имеет право
- : обязан
- : не имеет права

8. Ответственность за качество проведенной оценки при определении рыночной стоимости лежит на:

- : заказчике
- : эксперте-оценщике

9. В своей деятельности оценщик руководствуется нормами:

- : правовыми
- : профессиональными
- : этическими
- : общественной морали
- : обслуживания
- : времени

10. При наличии обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки оценщик .... отказаться от проведения оценки.

- : имеет право
- : обязан
- : не имеет права

11. В праве ли оценщик заниматься своей деятельностью без наличия договора страхования?

- : в праве
- : не в праве
- : имеет такое право в случае небольшой стоимости объекта оценки

12. Может ли стоимость проведения оценки зависеть от итоговой величины рассчитанной рыночной стоимости объекта оценки?

- : может
- : не может

13. При оценке бизнеса объектом оценки является:

- : Имущественный комплекс
- : Земля
- : Здания и сооружения
- : Имущество руководителей предприятия

14. При получении кредита под залог части недвижимости проводится:

- : Оценка бизнеса в целом
- : Оценка стоимости отдельных элементов недвижимого имущества

15. При страховании недвижимого имущества и определении в связи с этим стоимости страхового имущества проводится:

- : Оценка бизнеса в целом
- : Оценка стоимости отдельных элементов недвижимого имущества

16. При определении налоговой базы для исчисления налога на имущество проводится:

- : Оценка бизнеса в целом
- : Оценка стоимости отдельных элементов недвижимого имущества

17. При осуществлении инвестиционного проекта развития бизнеса проводится:

- : Оценка бизнеса в целом
- : Оценка стоимости отдельных элементов недвижимого имущества

18. При определении кредитоспособности предприятия и стоимости залога при кредитовании проводится:

- : Оценка бизнеса в целом
- : Оценка стоимости отдельных элементов недвижимого имущества

19. При купле-продаже предприятия его владельцем по частям проводится:

- : Оценка бизнеса в целом
- : Оценка стоимости отдельных элементов недвижимого имущества

20. Какой документ является основанием для проведения оценки бизнеса?

- : лицензия
- : договор
- : акт
- : сертификат
- : распоряжение

21. Расчетная величина, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате сделки между продавцом и покупателем, называется:

- : рыночная стоимость
- : инвестиционная стоимость
- : специальная стоимость
- : стоимость воспроизводства

22. К какому подходу относятся метод рынка капитала, метод сделок и метод отраслевых коэффициентов?

- : затратному
- : доходному
- : сравнительному

23. Если расчет стоимости бизнеса производится с целью заключения сделки купли-продажи, то рассчитывается:

- : инвестиционная стоимость
- : стоимость замещения объекта оценки
- : рыночная стоимость
- : ликвидационная стоимость

24. В основу какого подхода к оценке бизнеса положен принцип замещения?

- : затратного
- : доходного
- : сравнительного

25. При балансовой или бухгалтерской оценке активы фирмы равны:

- : сумме неосязаемых активов, обязательств и собственного капитала
- : сумме обязательств и величины чистого собственного капитала
- : чистому собственному капиталу
- : сумме стоимости: гарантий, лицензии и страховки

26. Рыночная стоимость может выражаться отрицательной величиной в случае оценки:

- : нематериальных активов
- : изношенного оборудования
- : имущества, сданного в аренду
- : устаревших объектов недвижимости, сумма затрат на снос которых превышает стоимость земельного участка
- : экологически неблагоприятных объектов

27. "Чем больше предприятие способно удовлетворить потребность собственника, тем выше его стоимость" - это принцип:

- : ожидания
- : предвидения
- : полезности
- : вклада
- : остаточной продуктивности

28. Какой метод оценки необходимо использовать в случае принятия собранием кредиторов решения о введении на предприятии конкурсного производства?

- : дисконтированных денежных потоков
- : капитализации доходов
- : ликвидационной стоимости
- : чистых активов

29. В настоящее время в России для осуществления оценочной деятельности необходимо иметь:

- : лицензию Министерства экономического развития
- : диплом специалиста по оценочной деятельности
- : лицензию Минимущества
- : разрешение Министерства финансов
- : членство в саморегулируемой организации оценщиков

30. Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта идентичного объекту оценки, является:

- : нормативной стоимостью
- : рыночной стоимостью
- : стоимостью воспроизводства
- : инвестиционной стоимостью

31. Потребителями результатов оценки могут являться:

- : только заказчик оценки
- : любой участник оценочной деятельности
- : органы исполнительной власти
- : собственник оцениваемого имущества

32. Стоимость открытых акционерных обществ по отношению к закрытым должна быть:

- : выше
- : ниже
- : равна

33. Практика оценки бизнеса в России показывает, что наибольшее применение находит:

- : доходный подход
- : сравнительный подход
- : затратный подход

34. К какому подходу относятся метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости?

- : затратному
- : доходному
- : сравнительному

35. Основу какого подхода к оценке бизнеса положен принцип ожидания?

- : затратного
- : доходного
- : сравнительного

36. "Максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью" - это принцип:

- : предвидения
- : полезности
- : вклада
- : замещения

37. К какому подходу относятся метод капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков?

- : затратному
- : доходному
- : сравнительному

38. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется:

- : Министерством экономического развития РФ
- : Федеральным агентством управления федеральным имуществом
- : Министерством имущественных отношений
- : Министерством финансов
- : Правительством РФ
- : Саморегулируемыми организациями оценщиков
- : Лицензионной палатой

39. Стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров представляет собой:

- : стоимость объекта оценки с ограниченным рынком
- : стоимость замещения объекта оценки
- : стоимость воспроизводства объекта оценки
- : стоимость объекта оценки при существующем использовании
- : инвестиционная стоимость объекта оценки
- : стоимость объекта оценки для целей налогообложения
- : ликвидационную стоимость объекта оценки
- : утилизационную стоимость объекта оценки
- : специальную стоимость объекта оценки

40. Сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки характеризует:

- : стоимость объекта оценки с ограниченным рынком
- : стоимость замещения объекта оценки
- : стоимость воспроизводства объекта оценки
- : стоимость объекта оценки при существующем использовании
- : инвестиционная стоимость объекта оценки
- : стоимость объекта оценки для целей налогообложения
- : ликвидационную стоимость объекта оценки
- : утилизационную стоимость объекта оценки
- : специальную стоимость объекта оценки

41. Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки характеризует:

- : стоимость объекта оценки с ограниченным рынком
- : стоимость объекта оценки при существующем использовании
- : инвестиционная стоимость объекта оценки
- : стоимость объекта оценки для целей налогообложения
- : ликвидационную стоимость объекта оценки
- : утилизационную стоимость объекта оценки
- : специальную стоимость объекта оценки
- : стоимость замещения объекта оценки
- : стоимость воспроизводства объекта оценки

42. Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования характеризует:

- : стоимость объекта оценки с ограниченным рынком
- : стоимость замещения объекта оценки
- : стоимость воспроизводства объекта оценки
- : стоимость объекта оценки при существующем использовании
- : инвестиционная стоимость объекта оценки

- : стоимость объекта оценки для целей налогообложения
- : ликвидационную стоимость объекта оценки
- : утилизационную стоимость объекта оценки
- : специальную стоимость объекта оценки

43. Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях характеризует:

- : стоимость объекта оценки с ограниченным рынком
- : стоимость замещения объекта оценки
- : стоимость воспроизводства объекта оценки
- : стоимость объекта оценки при существующем использовании
- : инвестиционная стоимость объекта оценки
- : стоимость объекта оценки для целей налогообложения
- : ликвидационную стоимость объекта оценки
- : утилизационную стоимость объекта оценки
- : специальную стоимость объекта оценки

44. Стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов характеризует:

- : стоимость объекта оценки с ограниченным рынком
- : стоимость замещения объекта оценки
- : стоимость воспроизводства объекта оценки
- : стоимость объекта оценки при существующем использовании
- : инвестиционная стоимость объекта оценки
- : стоимость объекта оценки для целей налогообложения
- : ликвидационную стоимость объекта оценки
- : утилизационную стоимость объекта оценки
- : специальную стоимость объекта оценки

45. Стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки характеризует:

- : стоимость объекта оценки с ограниченным рынком
- : стоимость замещения объекта оценки
- : стоимость воспроизводства объекта оценки
- : стоимость объекта оценки при существующем использовании
- : инвестиционная стоимость объекта оценки
- : стоимость объекта оценки для целей налогообложения
- : ликвидационную стоимость объекта оценки
- : утилизационную стоимость объекта оценки
- : специальную стоимость объекта оценки

46. Стоимость для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости характеризует:

- : стоимость объекта оценки с ограниченным рынком
- : стоимость замещения объекта оценки
- : стоимость воспроизводства объекта оценки
- : стоимость объекта оценки при существующем использовании
- : инвестиционная стоимость объекта оценки
- : стоимость объекта оценки для целей налогообложения
- : ликвидационную стоимость объекта оценки
- : утилизационную стоимость объекта оценки
- : специальную стоимость объекта оценки

47. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки представляет собой:

- : доходный подход
- : сравнительный подход
- : затратный подход

48. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними представляет собой:

- : доходный подход
- : сравнительный подход
- : затратный подход

49. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа представляет собой:

- : доходный подход
- : сравнительный подход
- : затратный подход

50. Дата проведения оценки, это календарная дата:

- : по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
- : представления отчета об оценке заказчику
- : указанная на титульном листе отчета об оценке
- : заключения с заказчиком договора об оценке

#### **Инструкция по выполнению**

В процессе решения тестов студент должен выбрать один верный ответ из предложенных вариантов ответов.

#### **Критерии оценивания:**

- 19-25 баллов выставляется студенту, если он демонстрирует полные и содержательные знания материала, а именно отвечает на 90 и более процентов тестов правильно;
- 13-18 баллов выставляется студенту, если он обнаруживает твердые, но в некоторых вопросах неточные знания конституционного права, а именно отвечает на 70 и более (до 90) процентов тестов правильно;
- 6-12 баллов выставляется студенту, если он показывает знания основного учебно-программного материала, но допускает существенные неточности в ответе, которые проявляются в том, что он отвечает на 30 и более (до 70) процентов тестов правильно.
- 0-5 баллов выставляется студенту, если он не показывает знания основного учебно-программного материала или допускает существенные неточности в ответе, которые проявляются в том, что он отвечает на 0 и более (до 30) процентов тестов правильно.

### **Тесты (10 семестр)**

1. Сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях называется:

- : аналог
- : близнец
- : объект экспозиции
- : объект сравнения
- : копия

2. В какой валюте указывается величина стоимости объекта оценки.

- : в условных единицах
- : должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)
- : в любой валюте в виде единой величины, если это предусмотрено договором

3. Закон Российской Федерации № 135 ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации был принят:

- : 6 июля 2001 года
- : 29 июля 1998 года
- : 7 июня 2002 года
- : 8 апреля 2004 года
- : 24 июля 2002 года

4. В договоре об оценке должны содержаться следующие условия:

- : основания заключения договора
- : вид объекта оценки
- : вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки
- : сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
- : все перечисленное

5. Имеет ли право оценщик привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов?

- : имеет
- : не имеет
- : только оценщиков
- : только специалистов

6. Кто может выступать залогодателем вещи?

- : лицо, имеющее право пользования вещью
- : собственник вещи
- : лицо, имеющее на вещь право хозяйственного ведения, с согласия собственника имущества
- : лицо, распоряжающееся вещью
- : лицо, наделенное правом хозяйственного ведения, без согласия собственника

7. Что понимается под приватизацией государственного и муниципального имущества?

-: Передача имущества Российской Федерации и ее субъектов в долгосрочную аренду только юридическим лицам – резидентам РФ

-: Безвозмездное отчуждение федерального имущества в обмен на бесплатные приватизационные чеки (ваучеры)

-: Возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов федерации, муниципальных образований в собственность физических или юридических лиц

-: Продажа контрольного пакета акций компаний, находящихся под государственным контролем

8. Что такое рыночная стоимость объекта оценки?

-: максимальная цена, когда-либо заплаченная за данный объект за все время его функционирования

-: величина уставного фонда за вычетом амортизации

-: суммарная величина стоимости акций, находящихся в собственности акционеров

-: наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции

9. Условие, при котором договор об оценке объекта признается заключенным:

-: при условии выплаты комиссии оценщику

-: при условии прямого подтверждения оферты

-: при условии вынесения соответствующего решения комитетом кредиторов

-: при условии заверения в указанной нотариальной конторе

10. Как определяется балансовая стоимость подлежащих приватизации активов унитарного предприятия?

-: как сумма номинальных стоимостей всех эмитированных акций

-: как сумма стоимости чистых активов предприятия и стоимости земельных участков, за вычетом балансовой стоимости объектов, не подлежащих приватизации

-: как сумма размеров уставного капитала и инвестированных средств

-: как сумма прогнозируемых доходов нового владельца от использования приватизируемого имущества минус расходы на эксплуатацию объекта

11. В чем заключается понятие нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества?

-: Среднерыночная цена данного имущества на сегодняшний день с учетом износа и амортизации

-: Минимальная цена, по которой возможно отчуждение имущества

-: Максимальная цена, по которой возможно отчуждение настоящего имущества

-: Установленный МинИмуществом ценовой коридор для данного вида собственности

12. Сумма затрат на создание объекта, аналогичного по полезности объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки, является:

-: стоимостью воспроизводства объекта оценки

-: стоимостью объекта оценки при существующем использовании

-: инвестиционной стоимостью объекта оценки

-: стоимостью замещения объекта оценки

13. Договор на проведение оценочных работ:

-: может быть заключен в устной форме.

-: заключается только в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

-: заключается только в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения.

14. Оценщик обязан хранить копии составленных отчетов в течение:

-: трех лет.

-: пяти лет.

-: одного года.

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

-: стоимостью действующего предприятия.

-: инвестиционной стоимостью.

-: обоснованной рыночной стоимостью.

-: балансовой стоимостью.

16. Что из нижеперечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:

-: стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности.

-: разность между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности.

-: стоимость, рассчитанная по конкретному факту.

-: стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора.

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

17. Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом, является принципом:

-: замещения.

-: соответствия.

-: прогрессии и регрессии.

-: полезности.

18. Оценка стоимости собственного капитала по методу стоимости чистых активов получается в результате:

- : оценки основных активов.
- : оценки всех активов компании.
- : оценки всех активов компании за вычетом всех ее обязательств.
- : ничего из вышеперечисленного.

19. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых операционных расходов:

- : действительный валовой доход.
- : платежи по обслуживанию долга.
- : потенциальный валовой доход.

20. Что из нижеследующего не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:

- : безрисковая ставка.
- : премия за низкую ликвидность.
- : премия за риск;
- : премия за управление недвижимостью.
- : все является.

21. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:

- : рыночный.
- : затратный.
- : доходный.
- : все перечисленные.

22. Какая стоимость из перечисленных ниже — это оцененная валовая величина в денежном выражении, которая может быть получена от продажи объекта при наличии достаточного периода времени для поиска покупателя и при необходимости у продавца продать «как есть и где: есть»?

- : обоснованная рыночная стоимость.
- : полная стоимость замещения.
- : остаточная ликвидационная стоимость.
- : стоимость при упорядоченной ликвидации.

23. Какой принцип лежит в основе затратного подхода:

- : иерархии.
- : равновесия.
- : конкуренции.
- : замещения.

24. Формой какого износа является устаревание конструкции (дизайна):

- : физического.
- : функционального.
- : внешнего.
- : экономического.

25. Износ может быть разделен на две категории:

- : внутренний и внешний.
- : устранимый и неустранимый.
- : наблюдаемый и рассчитываемый.
- : все перечисленное выше.

26. Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен и с использованием точно таких же или очень сходных материалов:

- : полная стоимость замещения.
- : обоснованная рыночная стоимость.
- : ликвидационная стоимость.
- : полная стоимость воспроизводства.

27. Какое из нижеперечисленных определений является синонимом понятия стоимость в обмене?

- : собственная стоимость.
- : стоимость для конкретного пользователя.
- : ликвидационная стоимость.
- : рыночная стоимость.

28. Какое из ниже перечисленных определений является синонимом понятия «стоимость в пользовании»?

- : собственная стоимость.
- : стоимость для конкретного пользователя.
- : ликвидационная стоимость.
- : рыночная стоимость.

29. Какой подход к оценке собственности основан на экономическом принципе ожидания?

- : сравнительный.

-: затратный.

-: доходный.

30. Что из нижеперечисленного не входит в определение инвестиционной стоимости:

-: стоимость для конкретного пользователя.

-: субъектная стоимость.

-: наиболее вероятная цена.

-: стоимость при определенных целях инвестирования.

31. Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости объекта?

-: усреднение показателей стоимости, полученных тремя методами.

-: принятие в качестве окончательной величины стоимости максимального значения.

-: принятие во внимание степени достоверности и уместности использования каждого из методов.

32. Дата оценки имущества:

-: дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

-: дата заключения контракта на услуги по оценке.

-: дата сдачи отчета об оценке.

-: дата, на которую запланирована продажа объекта оценки.

33. Ликвидационная стоимость имущества:

-: стоимость имущества при его вынужденной продаже.

-: сметная стоимость ликвидации (уничтожения) объекта оценки.

34. Предприятие выступает как:

-: объект различных сделок.

-: субъект различных сделок.

-: как субъект и как объект различных сделок.

35. Под правомочием владения понимается:

-: возможность содержать имущество в своем хозяйстве.

-: возможность эксплуатации имущества с целью получения выгоды.

-: возможность изменения принадлежности имущества, его состояния или назначения.

36. Законодательством предусмотрены следующие формы собственности (убрать лишнее):

-: частная.

-: коллективная.

-: муниципальная.

-: государственная.

37. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

-: метод прямой капитализации.

-: метод дисконтированных денежных потоков.

-: оба эти метода.

38. Приведение денежных сумм, возникающих в разное время, к сопоставимому виду называется:

-: сопоставлением денежных потоков

-: периодической оценкой денежных потоков

-: временной оценкой денежных потоков

-: сравнительной оценкой денежных потоков

39. Ставка дохода на инвестиции - это:

-: разность между вложенным капиталом и доходом

-: разность между чистым доходом и вложенным капиталом

-: процентное соотношение между вложенным капиталом и налогооблагаемой прибылью

-: процентное соотношение между чистым доходом и вложенным капиталом

40. Периодический взнос в погашение кредита

-: позволяет рассчитать настоящую (приведенную) стоимость при заданном периоде, процентной ставке и конкретной сумме в будущем

-: дает возможность определить текущую стоимость взноса, обеспечивающего в будущем получение заданных равновеликих поступлений при известном числе периодов и процентной ставке

-: позволяет рассчитать величину аннуитета при заданных текущей стоимости аннуитета, процентной ставке и периоде

-: позволяет определить будущую стоимость при заданном периоде, процентной ставке и текущем взносе

-: позволяет определить будущую стоимость периодических равновеликих взносов, при заданной величине аннуитета, процентной ставке и периоде

41. Дисконтирование:

-: дает возможность определить текущую стоимость взноса, обеспечивающего в будущем получение заданных равновеликих поступлений при известном числе периодов и процентной ставке

-: позволяет рассчитать величину аннуитета при заданных текущей стоимости аннуитета, процентной ставке и периоде

-: позволяет определить будущую стоимость при заданном периоде, процентной ставке и текущем взносе

-: позволяет рассчитать будущую стоимость периодических равновеликих взносов, при заданной величине аннуитета, процентной ставке и периоде

-: позволяет рассчитать настоящую (приведенную) стоимость при заданном периоде, процентной ставке и конкретной сумме в будущем

42. Удвоение первоначального вклада произойдет:

-: через число периодов, равное частному от деления 24 на процентную ставку соответствующего периода

-: через число периодов, равное частному от деления 72 на процентную ставку соответствующего периода

-: через число периодов, равное частному от деления 48 на процентную ставку соответствующего периода

-: через число периодов, равное частному от деления 12 на процентную ставку соответствующего периода

43. Текущая стоимость аннуитета:

-: позволяет рассчитать настоящую (приведенную) стоимость при заданном периоде, процентной ставке и конкретной сумме в будущем

-: дает возможность определить текущую стоимость взноса, обеспечивающего в будущем получение заданных равновеликих поступлений при известном числе периодов и процентной ставке

-: позволяет рассчитать величину аннуитета при заданных текущей стоимости аннуитета, процентной ставке и периоде

-: позволяет определить будущую стоимость при заданном периоде, процентной ставке и текущем взносе

-: позволяет определить будущую стоимость периодических равновеликих взносов, при заданной величине аннуитета, процентной ставке и периоде

44. Сложный процент:

-: позволяет рассчитать настоящую (приведенную) стоимость при заданном периоде, процентной ставке и конкретной сумме в будущем

-: дает возможность определить текущую стоимость взноса, обеспечивающего в будущем получение заданных равновеликих поступлений при известном числе периодов и процентной ставке

-: позволяет рассчитать величину аннуитета при заданных текущей стоимости аннуитета, процентной ставке и периоде

-: позволяет определить будущую стоимость при заданном периоде, процентной ставке и текущем взносе

-: позволяет определить будущую стоимость периодических равновеликих взносов, при заданной величине аннуитета, процентной ставке и периоде при заданной будущей стоимости, процентной ставке и периоде

45. Будущая стоимость аннуитета

-: позволяет рассчитать настоящую (приведенную) стоимость при заданном периоде, процентной ставке и конкретной сумме в будущем

-: дает возможность определить текущую стоимость взноса, обеспечивающего в будущем получение заданных равновеликих поступлений при известном числе периодов и процентной ставке

-: позволяет рассчитать величину аннуитета при заданных текущей стоимости аннуитета, процентной ставке и периоде

-: позволяет определить будущую стоимость при заданном периоде, процентной ставке и текущем взносе

-: позволяет определить будущую стоимость периодических равновеликих взносов, при заданной величине аннуитета, процентной ставке и периоде

46. К функциям денежной единицы относятся:

-: сложный процент

-: дисконтирование

-: периодический взнос в фонд потребления

-: текущая стоимость аннуитета

-: периодический взнос на погашение кредита

-: будущая стоимость доходов

-: будущая стоимость аннуитета

-: текущая стоимость доходов

-: периодический взнос в фонд накопления

47. В каких из перечисленных хозяйственных ситуаций может иметь место применение специальных методов оценки бизнеса:

-: определение договорной стоимости выкупа акций акционерного общества у его учредителей

-: обоснование стартовой цены в приватизационном аукционе, на который выставляется пакет акций, принадлежащих государству

-: регистрация проспекта эмиссии акций

-: оценка стоимости имущественного комплекса предприятия- банкрота, представляемая внешним управляющим собранию его кредиторов

-: планирование цены предложения или покупки при подготовке сделок по продаже (поглощению, слиянию) закрытых акционерных компаний

-: во всех перечисленных случаях

48. Является ли сумма стоимостей отдельных бизнес-линий (структурных бизнес-единиц) организации ее оценочной рыночной стоимостью:

-: да

-: нет

-: в ряде случаев

49. Является ли стоимость чистых активов параметром, предопределяющим справедливую рыночную стоимость предприятия — объекта оценки:

- : да
- : нет
- : в отдельных случаях

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

- : оценка инвестиционных проектов является частным случаем оценки вновь создаваемого бизнеса
- : указанные две оценки не имеют ничего общего
- : оценка бизнеса возможна лишь после стартовых инвестиций в новый проект

#### **Инструкция по выполнению**

В процессе решения тестов студент должен выбрать один верный ответ из предложенных вариантов ответов.

#### **Критерии оценивания:**

- 19-25 баллов выставляется студенту, если он демонстрирует полные и содержательные знания материала, а именно отвечает на 90 и более процентов тестов правильно;
- 13-18 баллов выставляется студенту, если он обнаруживает твердые, но в некоторых вопросах неточные знания конституционного права, а именно отвечает на 70 и более (до 90) процентов тестов правильно;
- 6-12 баллов выставляется студенту, если он показывает знания основного учебно-программного материала, но допускает существенные неточности в ответе, которые проявляются в том, что он отвечает на 30 и более (до 70) процентов тестов правильно.
- 0-5 баллов выставляется студенту, если он не показывает знания основного учебно-программного материала или допускает существенные неточности в ответе, которые проявляются в том, что он отвечает на 0 и более (до 30) процентов тестов правильно.

### **Кейс-задачи (9 семестр)**

#### **Задача 1**

Промышленное предприятие выпускает три вида продукции (имеет три бизнес-линии): продукцию А, продукцию Б, продукцию В. Предприятие имеет временно избыточные активы стоимостью в 600 000 руб. (они не понадобятся для выпуска перечисленных видов продукции в течение одного года), которые можно сдать в аренду (что тогда составляет четвертую бизнес-линию фирмы). Рыночная стоимость имущества, которое не нужно для выпуска (обеспечения) рассматриваемых видов продукции, составляет 410 000 руб. Необходимо, без учета рисков бизнеса, определить минимальную обоснованную рыночную стоимость предприятия как действующего в расчете на:

- четыре года продолжения его работы;
- три года продолжения его работы;
- на все время возможных продаж выпускаемой продукции (с учетом улучшения ее качества и капиталовложений в поддержание производственных мощностей).

Ожидаемые [чистые] доходы от продаж продукции и аренды временно избыточных активов прогнозируются на уровне (в руб.):

- продукция А - через год - 200 000; через два года - 170 000; через три года - 50 000; через четыре года - 30 000;
- продукция Б - через год - 30 000; через 2 года - 150 000; через 3 года - 750 000; через 4 года - 830 000; через пять лет - 140 000;
- продукция В - через год - 95 000; через два года - 25 000;
- поступления от аренды временно избыточных активов через год - 70 000.

Прогнозируются следующие средние ожидаемые (в год) доходности государственных (рублевых) облигаций: на два года - 30%; на три года - 25%; на четыре года - 21%; на пять лет - 18%.

#### **Задача 2**

Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой равна 200 руб. До погашения облигации остается 1 год. Номинальная ставка процента по облигации (используемая для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) - 16%. Ставка налога по операциям с ценными бумагами - 15%. Доходность сопоставимых по рискам (также безрисковых для держания их до того же срока погашения) государственных облигаций - 17%.

#### **Задача 3**

Рыночная стоимость ликвидной облигации на конкурентном рынке равна 102 руб. Ее номинальная стоимость - 150 руб., номинальная ставка годового купонного процента - 20%. Срок до погашения облигации - 2 года. Ставка налога - 15%. Какова фактическая ставка дохода по этой облигации?

#### **Задача 4**

Определите норму дохода для инвестиций иностранного резидента в покупку акций закрытой оптово-торговой компании «Кси» с численностью занятых 14 человек, если известно, что доходность отечественных государственных облигаций в реальном выражении равна 4%, отечественный индекс инфляции - 11%; среднерыночная доходность на отечественном фондовом рынке - 27%; доходность государственных облигаций в стране инвестора - 7%; среднерыночная доходность на фондовом рынке страны инвестора - 12%; дополнительная премия за страновой риск - 9%; дополнительные премии за закрытость компании и за инвестиции в малый бизнес - на уровне международно принятых аналогичных премий; текущая

доходность с инвестированного в рассматриваемую компанию капитала за прошлые два года в среднем колебалась относительно своей сред-ней величины на 10%; текущая среднерыночная доходность на фондовом рынке в эти годы колебалась относительно своей средней величины на 5 %.

### Задача 5

Чистая прибыль предприятия, намеревающегося сделать инвестиции в расширение производства ранее освоенной продукции, составила в год в реальном выражении 240 000 руб. Остаточная балансовая стоимость активов фирмы равняется 1 006 000 руб. Коэффициент «Цена/Прибыль» по акциям предприятия составляет 4,3. Какую учитывающую риски бизнеса ставку дисконта можно применить для дисконтирования доходов, ожидаемых от расширения производства?

### Задача 6

Оценить долгосрочный бизнес, способный приносить следующие денежные потоки:

- в ближайшие 13 месяцев с надежностью (по месяцам, в денежных единицах): 60; 65; 70; 85; 90; 90; 90; 90; 90; 80; 80; 55; 55;

- в дальнейшем (точно прогнозировать невозможно) - примерно по столько же в течение неопределенно длительного периода времени.

Учитывающая риски бизнеса рекомендуемая ставка дисконта (получена согласно модели оценки капитальных активов) - 84% годовых.

Оценку произвести применительно к двум предположениям: 1) бизнес удастся вести 13 месяцев (например потому, что в течение этого времени он будет оставаться выгодным); 2) бизнес удастся осуществлять в течение неопределенно длительного периода времени (он будет оставаться выгодным неопределенно долго).

### Задача 7

Рассчитать для фирмы «С.А.Р.К.» показатель денежного потока на основе данных, приведенных из отчетов о прибылях и убытках, движении средств, а также с учетом изменения баланса предприятия (в руб.). Поступления по контрактам на реализацию продукции:

Реализация с оплатой по факту поставки	400 000
Реализация с оплатой в рассрочку	300 000
Авансы и предоплата	25 000
Итого поступления:	
по контрактам на реализацию продукции	925 000
чистая прибыль	105000
себестоимость реализованной продукции	520 000
накладные расходы	155 000
износ	180000
налоги	255 000
проценты за кредит	51425
увеличение задолженности по балансу	380 000
вновь приобретенные активы, поставленные на баланс	315 000

### Задача 8

Какую максимальную цену можно ожидать за предприятие в настоящий момент, если в его выдержавшем требовательную защиту бизнес-плане намечается, что через 5 лет (длительность прогнозного периода) денежный поток предприятия выйдет на уровень 150 000 руб. при выявлении, уже начиная с перехода от второго к третьему году прогнозного периода, стабильного темпа прироста в 2%. Бизнес предприятия является долгосрочным. Указать на время его окончания невозможно. Рекомендуемая ставка дисконта - 30%.

### Задача 9

В бизнес-плане предприятия, создаваемого для освоения коммерчески перспективного нового продукта, значится, что его ожидаемые балансовая прибыль (за вычетом налога на имущество и других обязательных платежей и сборов, взимаемых с балансовой прибыли) и балансовая стоимость активов через год составят соответственно 10 и 25 млн. руб. В этом же документе указано, что предприятие через год будет иметь непогашенных долгов на сумму 5 млн руб., и за год из не облагаемой налогом части прибыли выплатит процентов по кредитам на сумму 1 млн руб. Ставка налога на прибыль, закладываемая в бизнес-план, равна 34%. Из опубликованного финансового отчета аналогичного предприятия (полностью специализирующегося на выпуске технически близкого продукта для того же сегмента рынка) следует, что за несколько прошедших лет отношение котируемой на фондовой бирже стоимости одной акции этого предприятия к его приходящейся на одну акцию годовой прибыли после налогообложения оказалось равным в среднем 7,2. Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость» по этому предприятию составил за ряд прошедших лет 3,3. Как должен будет оценить инвестор будущую рыночную стоимость создаваемого предприятия по состоянию на год спустя после начала им деятельности, если инвестор доверяет статистике и сопоставимости сравниваемых фирм по мультипликатору «Цена/Прибыль» на 80% (субъективная оценка), а по мультипликатору «Цена/Балансовая стоимость» - на 20% (имея в виду, что в сумме данному методу оценки он доверяет на 100%)?

### Задача 10

Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

- рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 220 руб.;
- общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 300 000 акций, из них 80 000 выкуплено компанией и 30 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;
- доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в балансовой стоимости их совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 7 и 18 млн. руб.;
- средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании такая же, что и по компании-аналогу;
- сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется;
- объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 2,5 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 150 000 руб., уплаченные налоги на прибыль - 575 000 руб.;
- прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,7 млн руб., уплаченные налоги на прибыль - 560 000 руб.

### Задача 11

Оценить ожидаемый коэффициент «Цена/Прибыль» для открытой компании «У» на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный 1997 г., если известно, что:

прибыль за 1997 г., руб. 15 000 000;

прибыль, прогнозируемая на 1998 г. 16 000 000;

ставка дисконта для компании «У», рассчитанная по модели оценки капитальных активов 21%.

Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании - неопределенно длительный (указанное может допускаться для получения предварительной оценки).

### Задача 12

Единственным видом имущества индивидуального частного предприятия является вязальная машина, которая покупалась пять лет назад по цене в 1 млн руб. и все это время интенсивно использовалась. Стоимость замещения такой машины - 600 руб. (деном.). Срок амортизации - 4 года. Технологический износ машины определяется тем, что цена ее современного предлагаемого на рынке аналога в расчете на показатель скорости стандартного вязания ниже удельной цены имеющейся у предприятия машины в 1,2 раза. Функциональный износ машины - 100 руб. (деном.). Вес машины - 10 кг. Стоимость металлического утиля - 25 руб. (деном.) за 1 кг при скидке в 10% на ликвидационные расходы по данному типу утиля. Оцениваемое предприятие имеет кредиторскую задолженность в 200 тыс. руб., срок погашения которой наступает через 1 месяц. Долг был выдан под 36% годовых с помесечным начислением процента. Какова обоснованная рыночная стоимость предприятия? Рекомендуемая, с учетом риска невозврата долга, ставка дисконта - 24% годовых (или 2% месячных).

### Задача 13

В бизнес-плане предприятия, осваивающего новый продукт, который уже был размещен ранее на рынке, предусматривается, что через год баланс будет выглядеть следующим образом (в ден. ед.):

Активы		Пассивы	
Текущие активы	1 000 000	Обязательства	2 000 000
Недвижимость	1 500 000	Собственный капитал	5 500 000
Оборудование и оснастка	3 000 000		
Нематериальные активы	2 000 000		
Итого	7500000	Итого	7500000

В плановой инвентаризационной ведомости недвижимости, оборудования и оснастки предприятия на рассматриваемый момент значится следующее имущество. Недвижимость:

- кирпичное здание общей площадью 2000 кв. м с износом 60%;
- земельный участок 0,1 гектара.

Оборудование и оснастка:

- универсальное оборудование и оснастка с износом 50%;
- специальное технологическое оборудование с износом 15%;
- специальная технологическая оснастка с износом 50%.

Нематериальные активы (по фактической стоимости приобретения или создания собственными силами):

- ноу-хау, износ - 30%;
- обученный и подобранный (за счет предприятия) персонал, условный износ - 20%.

Рыночная стоимость отраженных в плановом балансе активов (за исключением текущих активов, но с учетом износа) прогнозируется на уровне (в ден. ед.):

- недвижимость - 1 600 000 (увеличение в результате общего подорожания недвижимости);
- оборудование и оснастка - 4 500 000 (увеличение в связи с проявившейся вы-годностью продукта и уникальностью соответствующих специальных активов);

- нематериальные активы - 1 200 000 (уменьшение из-за возрастающей вероятности утечки ноу-хау и перехода персонала к конкурентам).

По обязательствам предприятия на рассматриваемый будущий год к концу его планируется иметь просроченных обязательств (в пределах допускаемых соответствующими контрактами пени) на 250 000 ден. ед. Пени по этим обязательствам, как ожидается, к концу будущего года накопятся в размере 50 000 ден. ед.

Требуется оценить рыночную стоимость предприятия, прогнозируемую к концу года, следующего за годом составления бизнес-плана предприятия.

#### Задача 14

Необходимо оценить рыночную стоимость нематериального актива предприятия, состоящего в факте ранее закрепленной клиентуры, руководствуясь следующими сведениями. Предприятие ведет операции по розничной продаже стандартизированного универсального технологического оборудования. Рынок не является конкурентным. Предприятие имеет возможность продавать оборудование по цене на 5% выше рыночной. Рыночная цена равна 20 тыс. руб. за штуку. В то же время цены на покупные ресурсы для рассматриваемого предприятия выше рыночных на 2%. Объем продаж оборудования постоянен и равен 100 штукам в год. Операционные издержки (с учетом накладных расходов и амортизационных отчислений) составляют 75% от объема реализации. Рекомендуемый коэффициент капитализации - 20%.

#### Задача 15

Предприятие ведет операции по розничной продаже стандартизированного универсального технологического оборудования. Рынок не является конкурентным. Предприятие имеет возможность продавать оборудование по цене на 5% выше рыночной. Рыночная цена равна 20 тыс. руб. за штуку. В то же время цены на покупные ресурсы для рассматриваемого предприятия выше рыночных на 2%. Объем продаж оборудования постоянен и равен 100 штукам в год. Операционные издержки (с учетом накладных расходов и амортизационных отчислений) составляют 75% от объема реализации. Рекомендуемый коэффициент капитализации - 20%.

Оценить стоимость компании, если известно, что предприятие выпустило 500 облигаций номиналом по 1000 руб. и из них разместило на рынке по рыночной цене в 800 руб. за штуку 300 облигаций. Размещение происходило на конкурентных условиях и при быстром установлении публичной обращаемости размещаемых облигаций. Издержки на размещение облигаций малы, ими можно пренебречь. Номинальная ставка по облигации - 15% к номиналу, срок погашения - 5 лет.

#### Задача 16

Оцените стоимость 3%-ного пакета акций открытого акционерного общества, чьи акции регулярно котируются. Однако разница между ценой, по которой их предлагают к продаже, и ценой, по которой их готовы покупать, достигает более 50% цены предложения. Обоснованная рыночная стоимость компании, определенная методом накопления активов (с учетом корректировки кредиторской и дебиторской задолженностей), составляет 60 млн. руб. Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций, %:

Скидка за недостаток контроля	24
Премия за приобретаемый контроль	39
Скидка за недостаток ликвидности	32
Скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке	14

#### Задача 17

Определить обоснованную рыночную стоимость пакета акций в 51% от предназначенных для обращения акций открытого акционерного общества, чьи акции пока не котируются и не торгуются, но уже включены в листинг крупной фондовой биржи. Оценочная рыночная стоимость компании, определенная методом сделок, составляет 40 млн. руб. Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций, %:

Скидка за недостаток контроля	22
Премия за приобретаемый контроль	41
Скидка за недостаток ликвидности	28
Скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке	13

#### Задача 18

Необходимо оценить 21% акций компании с ликвидными акциями. Рыночная стоимость одной акции составляет 102 руб. Количество акций в обращении - 100 000. Премия за приобретаемый контроль - 35%. Скидка за недостаток ликвидности - 26%, скидка, основанная на издержках размещения акций на рынке, - 15%.

#### Задача 19

Требуется найти коэффициент Z, указывающий, во сколько раз соотношение «Цена/Прибыль» для поглощаемой компании У на конкурентных фондовых рынках за отчетный год может быть - с точки зрения приемлемости этого предприятия в качестве кандидата на поглощение - меньше соотношения «Цена/Прибыль», характерного в этом году для поглощающей фирмы X. Исходные данные для решения задачи:

Показатели компаний	Компания X	Компания Y
1. Чистая прибыль (без процентов и налогов), руб.	700 000	200 000

2. Обыкновенные акции, находящиеся в обращении, штук	700 000	200 000
3. Прибыль на акцию, руб.	1,0	1,0
4. Ожидаемый прирост прибыли в год после поглощения, а, %	5	2
5. Соотношение «Цена/Прибыль»	6:1	(6:1)/Z

#### Задача 20

При каком предельно низком соотношении «Цена/Прибыль» для поглощаемой фирмы У менеджерам предприятия X останется целесообразным поглощать компанию У, если:

Показатели компаний	Компания X	Компания Y
1. Чистая прибыль (без процентов и налогов), руб.	80000	20000
2. Обыкновенные акции, находящиеся в обращении, штук	80 000	20 000
3. Прибыль на акцию, руб.	1,0	1,0
6. Ожидаемый прирост прибыли в год после поглощения, а, %	3	5
7. Соотношение «Цена/Прибыль»	10:1	-

#### Критерии оценивания:

В ходе изучения дисциплины для студентов проводится пять кейс-задач (максимально 25 баллов).

Основой для определения баллов, набранных при проведении кейс-задачи, служит объем и уровень усвоения материала, предусмотренного рабочей программой. При этом необходимо руководствоваться следующим:

- 5 баллов выставляется, если излагаемый в ходе кейс-задачи материал фактически верен; студент показывает наличие глубоких исчерпывающих знаний в соответствии с поставленными в ходе кейс-задачи целями и задачами; показывает правильное, уверенное, грамотное и логически стройное изложение учебного материала в ходе кейс-задачи;
- 4 балла выставляется, при наличии у студента твердых и достаточно полных знаний по излагаемому в ходе кейс-задачи материалу, с учетом его практической направленности; отмечается четкое изложение материала в ходе кейс-задачи, однако студентом допускаются отдельные логические и стилистические погрешности;
- 3 балла выставляется, при наличии у студента твердых знаний в объеме темы, включенной в кейс-задачу; изложение в ходе кейс-задачи собственной позиции с отдельными колебаниями и неуверенностью; уверенное изложение, после прошедшего кейс-задачи, ответов на дополнительные и наводящие вопросы;
- 0-2 балла выставляется, если ответы студента не связаны с темой кейс-задачи, наличие грубых ошибок в ходе проведения кейс-задачи, непонимание сути излагаемого мнения, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность при ответе дополнительные и наводящие вопросы

### Кейс-задачи (10 семестр)

#### Задача 1

Чему равна на конкурентном фондовом рынке чистая текущая стоимость инве-стирования миллиона денежных единиц в приобретение 30% акций компании «Дельта», если известно (конфиденциально), что эта компания с вероятностью 0,7 в ближайшие два года заработает прибылей на сумму 7 млн ден. ед.?

#### Задача 2

Оценить вновь начинаемый бизнес (рассматривается целесообразность осуществления предлагаемого инвестиционного проекта), в денежные потоки которого после проведения стартовых инвестиций для простоты не предполагается за-кладывать задолженность по бизнесу ( $g = 0$ ). С учетом еще не профинансированных стартовых инвестиций денежные потоки по проекту ожидаются на уровне: 400; 300; 300; 300; 300.

Обеспечение финансовой автономности проекта осуществляется так, что для финансирования стартовых инвестиций (чтобы избежать отрицательного вклада проекта в остаток средств на счете предприятия в период с номером 0) предусматривается вспомогательный кредит г. Кредит реален на 4 года под 15% годовых (икр) с начислением процентов со следующего года после года стартовых инвестиций. Для погашения этого кредита через 4 года будет полностью использован положительный денежный поток периода номер 4 (300 ден. ед.). Однако этого не хватит и потребуются предусмотреть, чтобы из первого же положительного денежного потока бизнеса на банковский депозит на 3 года была отложена сумма, накопление которой за эти годы позволит профинансировать погашение возникающей задолженности. На три года доступен банковский депозит под 10% годовых.

Требуется определить рыночную стоимость описанного бизнеса (как остаточную текущую стоимость этого бизнеса, которая по вновь начинаемому бизнесу совпадает с чистой текущей стоимостью рассматриваемого инвестиционного проекта) с учетом обеспечения его финансовой автономности приведенным выше способом. Рекомендуемая ставка дисконта, учитывающая риски бизнеса, - 15%.

Сравнить с рыночной стоимостью (чистой текущей стоимостью) того же проек-та, чья финансовая автономность не обеспечена. На сколько процентов рыночная стоимость финансово автономного проекта больше оценки рыночной стоимости этого проекта без обеспечения его финансовой автономности?

#### Задача 3

Оценить бизнес, в остаточный период которого денежные потоки для собствен-ного капитала (уже учитывающие процентные платежи и погашение задолженности по бизнесу) составляют по годам (в ден. ед.): 200; 100; 600; 1000; 1000. Вспомогательные кредиты предназначены для компенсации отрицательных де-нежных потоков и обеспечения взносов на амортизацию задолженности в предпоследнем году бизнеса, равной 400 ден. ед., берутся в первые два года. Рекомендуемая ставка дисконта (она же - процентная ставка по вспомогательным кредитам) - 18%. Ставка банковского депозита - 14%. Вспомогательные кредиты имеют срок до года номер 5 (включительно).

На сколько процентов оценка финансово автономного бизнеса отличается от оценки этого же бизнеса, когда его финансовая автономность не обеспечена?

#### **Задача 4**

Оценить бизнес, в остаточный период которого денежные потоки для собственного капитала (уже учитывающие процентные платежи и погашение задолженности по бизнесу) составляют по годам (в ден. ед.): 200; 100; 600; 1000; 1000. Вспомогательные кредиты предназначены для компенсации отрицательных де-нежных потоков и обеспечения взносов на амортизацию задолженности в предпоследнем году бизнеса, равной 400 ден. ед., берутся в первые два года. Рекомендуемая ставка дисконта (она же - процентная ставка по вспомогательным кредитам) - 16%. Ставка банковского депозита - 16%. Вспомогательные кредиты имеют срок до года номер 5 (включительно).

На сколько процентов оценка финансово автономного бизнеса отличается от оценки этого же бизнеса, когда его финансовая автономность не обеспечена?

#### **Задача 5**

Рассчитать вероятное повышение рыночной стоимости предприятия, которое может произойти в результате того, что предприятие завершило составление глубоко проработанного бизнес-плана инновационного проекта, реально способного уже через год повысить годовые прибыли фирмы (П) до 1 000 000 руб., если также известно, что чистые материальные активы (ЧМА) предприятия согласно оценке их рыночной стоимости составляют 2 500 000 руб.; коэффициент съема прибыли с чистых материальных активов в отрасли равен 0,35; рекомендуемый коэффициент капитализации (i), учитывающий риски осваиваемого в проекте бизнеса, равен 0,25.

#### **Задача 6**

Оценить, какой будет рыночная стоимость компании через 2 года, если она реализует инвестиционный проект, позволяющий рассчитывать на то, что чистая прибыль предприятия к этому времени повысится до 400 000 руб. В отрасли, к которой принадлежит компания, наблюдается стабилизовавшийся коэффициент «Цена/Прибыль» (Ц/П), равный 5,5.

#### **Задача 7**

Показать, что для инвестора, привлекаемого в качестве соучредителя на 45% (дпак) уставного капитала в дочернюю компанию, которая учреждается для реализации инновационного проекта, его капиталовложение является эффективным, если известно, что:

данный инвестор обычно вкладывает средства на три года ( $m = 3$ );

денежные потоки по инновационному проекту предприятия (ДПт) ожидаются на уровне: стартовые инвестиции - 3 000 000 руб.; 1-й год - 50 000 руб.; 2-й год - 200 000 руб.; 3-й год - 2 000 000 руб.; 4-й год - 4 000 000 руб.; 5-й год - 3 500 000 руб.;

приемлемая с учетом премии за риски осваиваемого бизнеса ставка дисконта составляет 0,3.

Инвестор не рассчитывает на дивиденды от учреждаемой компании. Он планирует получить свой единственный доход на перепродаже приобретаемого пакета акций.

#### **Задача 8**

Можно ли считать, что стоимость реализующего инновационный проект предприятия увеличивается и, значит, проект развивается нормально, если известно, что:

проект находится в стадии, когда происходит уже строительство нового цеха по производству законченного разработкой изделия;

показатель CFROI по проекту по законченному кварталу по сравнению с тем же кварталом прошлого года составляет (-0,25), в то время как ставка дисконта  $i$ , применявшаяся для оценки проекта, равна 0,30;

Q-фактор предприятия больше единицы;

средневзвешенная стоимость капитала, используемого реализующим проект предприятием для финансирования проекта, равна 0,20?

#### **Задача 9**

Оценить рыночную стоимость капитала, инвестированного в многопродуктовую имеющую долгосрочную задолженность компанию, если известно, что:

среднегодовые ожидаемые чистые операционные денежные потоки, связанные только с прямыми текущими затратами по двум бизнесам компании, равны 40 000 и 160 000 дол.;

ожидаемые среднегодовые постоянные издержки компании составляют 100 000 дол.;

средневзвешенная стоимость капитала компании равна 0,17;

необходимые в ближайшие два года инвестиции в основной и оборотный капитал компании оцениваются как 50 000 дол. в первом году и 80 000 дол. Во втором году.

#### **Задача 10**

Определить рыночную стоимость собственного капитала (СК\*) компании, если известно, что:

оценочная рыночная стоимость имущества компании составляет 515 000 дол.;

задолженность (ЗК) компании равна 150 000 дол.;

ожидаемый среднегодовой чистый операционный доход за минусом приходящихся на него налогов (NOPLAT) компании равен 90 000 дол.;

средневзвешенная стоимость капитала компании (допущения: структура капитала, стоимость ее собственного и заемного капитала не будут изменяться) оценивается в 0,18.

### **Задача 11**

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн. дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 8%.

### **Задача 12**

Вернувшись к исходным данным условия задачи 32, определите, как изменится значение оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при увеличении ставки арендной платы до 450 дол./кв. м (в 1,5 раза). Проанализируйте, насколько, в сравнении с оценкой при уменьшении показателя доходности, изменилось значение оценки объекта. Объясните получившееся соотношение результатов.

### **Задача 13**

Вернувшись к исходным данным условия задачи 32, определите, как изменится значение оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении процента заполняемости до 60% (в 1,5 раза). Сравните с результатами изменений по причине уменьшения ставки арендной платы; убедитесь в адекватности результатов.

### **Задача 14**

Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса. Он собирался приобрести приносящее арендный доход офисное здание за 1000000 дол., имея в виду, что ожидаемый чистый доход (с учетом всех операционных и прочих расходов, степени заполняемости арендных помещений и т.д.) составит 200000 дол. в год.

Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 1300000 дол. (исходя из имеющейся у него рыночной информации и прогнозных оценок развития офисного рынка недвижимости и из того, что известная ему банковская ставка среднесрочных депозитов составляет порядка 10%; и он намерен в своем бизнесе, по крайней мере, превзойти этот показатель, иначе ему было бы целесообразнее вложить свои средства не в офисный бизнес, а в банк).

В то же время консалтинговые фирмы оценивают значение показателя дисконтирования в этой области бизнеса с учетом различных рисков в 25%.

Попытайтесь оценить, при каком предельном коэффициенте заполнения арендных помещений эффективность данного бизнеса перестанет превышать эффективность инвестирования средств предпринимателя в банк (т.е. составит величину в 10%). Очевидно, для этого потребуются варьировать значение арендных доходов. Так, например, при коэффициенте заполнения в 80% арендные доходы снизятся на одну пятую и составят = 230000 дол. Это приведет к снижению эффективности проекта до уровня в 6,2%, т.е. существенно ниже названного в условиях задачи банковского процента.

### **Задача 15**

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 2400 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 550 дол. за 1 кв. м;

аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 4,05 млн. дол.

### **Задача 16**

Определить, какое значение годовой ставки арендной платы в предназначенном для сдачи в аренду 10-этажном жилом здании-башне площадью 10000 кв. м составит оценочную стоимость этого жилого здания на уровне в 50 млн. руб. Принять при расчетах следующие характеристики:

налоговые платежи за землю под зданием составляют 1000 руб. за 1 кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой);

годовые расходы арендодателя на содержание здания и др. составляют 3 млн. руб.;

доходность аналогичного бизнеса (доходность жилых зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

Используйте для поиска оценки алгоритм капитализации прибыли.

### **Задача 17**

Владелец W сдает помещение для магазина арендатору V (на условиях полной ответственности арендатора V за ремонт и страхование; таким образом арендная плата является чистой прибылью собственника W). Арендная плата фиксирована и составляет 15000 дол. за помещение в год.

Арендатор V хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 11 x 5 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 10 x 6 м был недавно сдан в аренду (аналогично — на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 30000 дол. в год.

1. Определите ожидаемую годовую прибыль арендатора V после сдачи магазина в субаренду.

2. Определите стоимость бизнеса  $A_w$  для собственника  $W$  и  $A_v$  для арендатора  $V$  при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду: 15%.

### Задача 18

Определить рыночную стоимость инвестированного в компанию капитала ( $K^*$ ), если известно, что:

оценочная рыночная стоимость имущества предприятия составляет 430 000 дол.;

необходимые для поддержания и развития бизнеса инвестиции в основной и оборотный капитал достигают 310 000 дол.;

ожидаемая согласно бизнес-плану предприятия среднегодовая рентабельность этих новых инвестиций оценивается в пределах горизонта прогнозирования бизнес-плана на уровне 0,24;

средневзвешенная стоимость капитала, привлекаемого для финансирования этих инвестиций, равна 0,19.

#### Инструкция и/или методические рекомендации по выполнению

В процессе решения задач студент должен проанализировать действующее законодательство, использовать

Информационно-справочную систему "Консультант +", "Информационно-правовой портал "Гарант", сформулировать ответ и обосновать его, основываясь на правовых нормах и знании теоретического материала.

#### Критерии оценивания:

В ходе изучения дисциплины для студентов проводится пять кейс-задачи (максимально 25 баллов).

Основой для определения баллов, набранных при проведении кейс-задачи, служит объем и уровень усвоения материала, предусмотренного рабочей программой. При этом необходимо руководствоваться следующим:

- 5 баллов выставляется, если излагаемый в ходе кейс-задачи материал фактически верен; студент показывает наличие глубоких исчерпывающих знаний в соответствии с поставленными в ходе кейс-задачи целями и задачами; показывает правильное, уверенное, грамотное и логически стройное изложение учебного материала в ходе кейс-задачи;

- 4 балла выставляется, при наличии у студента твердых и достаточно полных знаний по излагаемому в ходе кейс-задачи материалу, с учетом его практической направленности; отмечается четкое изложение материала в ходе кейс-задачи, однако студентом допускаются отдельные логические и стилистические погрешности;

- 3 балла выставляется, при наличии у студента твердых знаний в объеме темы, включенной в кейс-задачу; изложение в ходе кейс-задачи собственной позиции с отдельными колебаниями и неуверенностью; уверенное изложение, после прошедшего кейс-задачи, ответов на дополнительные и наводящие вопросы;

- 0-2 балла выставляется, если ответы студента не связаны с темой кейс-задачи, наличие грубых ошибок в ходе проведения кейс-задачи, непонимание сущности излагаемого мнения, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность при ответе дополнительные и наводящие вопросы

#### Темы докладов (9 семестр)

1. Общие положения оценочной экспертизы
2. Понятие оценочной экспертизы
3. Предмет оценочной экспертизы
4. Объекты оценочной экспертизы
5. Задачи оценочной экспертизы
6. Понятие оценочной экспертизы как процессуального института
7. Место оценочной экспертизы в системе судебно-экономических экспертиз
8. Государственное регулирование оценочной деятельности
9. Организационно-правовые основы оценочной экспертизы
10. Особенности правового регулирования оценочной деятельности, как одного из институтов рыночной экономики
11. Специальные знания судебных экспертов-оценщиков
12. Правовые основы оценочной экспертизы
13. Особенности методического обеспечения судебно-оценочных экспертиз
14. Законодательство в области оценки
15. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
16. Саморегулирование оценочной деятельности.
17. Организация оценки
18. Право на проведение оценки и ее обязанность
19. Основания для проведения оценки
20. Договор на оценку
21. Роль оценки при совершении сделки
22. Права и обязанности оценщика
23. Независимость оценщика и оплата его услуг
24. Установление «истинного» значения рыночной или иной стоимости объектов оценки различного вида в рамках уголовных, гражданских и арбитражных дел
25. Взаимодействие судебных экспертов-оценщиков с другими субъектами судопроизводства
26. Оценочная практика профессиональных оценщиков
27. Рекомендуемые и обязательные правила оценочной практики

#### Критерии оценивания:

В ходе изучения дисциплины студент подготавливает пять докладов (максимально 25 баллов).

Основой для определения баллов, набранных при проведении доклада, служит объем и уровень усвоения материала, предусмотренного рабочей программой. При этом необходимо руководствоваться следующим:

- 5 баллов выставляется, если излагаемый в ходе доклада материал фактически верен; студент показывает наличие глубоких исчерпывающих знаний в соответствии с поставленными в ходе доклада целями и задачами; показывает правильное, уверенное, грамотное и логически стройное изложение учебного материала в ходе доклада;
- 4 балла выставляется, при наличии у студента твердых и достаточно полных знаний по излагаемому в ходе доклада материалу, с учетом его практической направленности; отмечается четкое изложение материала в ходе доклада, однако студентом допускаются отдельные логические и стилистические погрешности;
- 3 балла выставляется, при наличии у студента твердых знаний в объеме темы, включенной в доклад; изложение в ходе доклада собственной позиции с отдельными колебаниями и неуверенностью; уверенное изложение, после прошедшего доклада, ответов на дополнительные и наводящие вопросы;
- 0-2 балла выставляется, если ответы студента не связаны с темой доклада, наличие грубых ошибок в ходе проведения доклада, непонимание сущности излагаемого мнения, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность при ответе дополнительные и наводящие вопросы

### **Темы докладов (10 семестр)**

1. Контроль за выполнением правил оценки
2. Основные правила процесса оценки
3. Сбор, анализ информации, необходимой для оценки
4. Обследование объектов для целей оценки
5. Особенности различных видов оценки
6. Характеристика применяемых методов оценки
7. Затратный метод оценки
8. Экономическое содержание затратного метода оценки
9. Краткая характеристика и сравнительный анализ достоинств и недостатков затратного метода оценки стоимости недвижимости
10. Особенности оценки стоимости недвижимости
11. Сравнительный метод оценки
12. Единицы сравнения в сравнительном методе оценки
13. Элементы сравнения в сравнительном методе оценки
14. Экономическое содержание рыночного метода сравнения
15. Методы поправок в сравнительном методе оценки
16. Краткая характеристика и сравнительный анализ достоинств и недостатков сравнительного метода оценки
17. Доходный метод оценки
18. Метод сопоставления цены дохода
19. Экономическое содержание доходного метода
20. Метод капитализации доходов
21. Методы определения норм возврата капитала
22. Краткая характеристика и сравнительный анализ достоинств и недостатков доходного метода оценки
23. Обоснование размера ущерба, нанесенного оценщиком или иными лицами в результате использования результатов оценки
24. Системные проблемы обеспечения необходимого уровня специальных знаний судебных экспертов-оценщиков
25. Оптимизация процессов стандартизации методического обеспечения оценочной экспертизы
26. Совершенствование системы классификаторов для методического обеспечения оценочной экспертизы
27. Информационные технологии для интегрирования оценочной экспертизы в систему электронного судопроизводства

### **Критерии оценивания:**

В ходе изучения дисциплины студент подготавливает пять докладов (максимально 25 баллов).

Основой для определения баллов, набранных при проведении доклада, служит объем и уровень усвоения материала, предусмотренного рабочей программой. При этом необходимо руководствоваться следующим:

- 5 баллов выставляется, если излагаемый в ходе доклада материал фактически верен; студент показывает наличие глубоких исчерпывающих знаний в соответствии с поставленными в ходе доклада целями и задачами; показывает правильное, уверенное, грамотное и логически стройное изложение учебного материала в ходе доклада;
- 4 балла выставляется, при наличии у студента твердых и достаточно полных знаний по излагаемому в ходе доклада материалу, с учетом его практической направленности; отмечается четкое изложение материала в ходе доклада, однако студентом допускаются отдельные логические и стилистические погрешности;
- 3 балла выставляется, при наличии у студента твердых знаний в объеме темы, включенной в доклад; изложение в ходе доклада собственной позиции с отдельными колебаниями и неуверенностью; уверенное изложение, после прошедшего доклада, ответов на дополнительные и наводящие вопросы;
- 0-2 балла выставляется, если ответы студента не связаны с темой доклада, наличие грубых ошибок в ходе проведения доклада, непонимание сущности излагаемого мнения, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность при ответе дополнительные и наводящие вопросы

### **Вопросы коллоквиума (9 семестр)**

1. Исторические аспекты развития оценочной деятельности в РФ.
2. Международный опыт организации оценочной деятельности.

3. Техническое регулирование и стандартизация в РФ.
4. Законодательство РФ о регулировании оценочной деятельности.
5. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки
6. Цели оценки и виды стоимости
7. Требования к отчету об оценке
8. Определение кадастровой стоимости
9. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения
10. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков
11. Оценка недвижимости
12. Оценка бизнеса
13. Оценка для целей залога
14. Оценка стоимости машин и оборудования
15. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности
16. Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз.
17. Специальные экономические знания экспертов-оценщиков.
18. Оценка недвижимости, оценка незавершенного строительства.
19. Оценка земельных участков.
20. Оценка ценных бумаг.
21. Оценка транспорта.
22. Оценка объектов интеллектуальной собственности.
23. Методология оценки недвижимого имущества и экспертиза отчета.
24. Применение доходного подхода при оценке недвижимости.
25. Применение сравнительного подхода при оценке недвижимости.
26. Применение затратного подхода при оценке недвижимости.
27. Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
28. Особенности этапов проведения судебно-оценочной экспертизы.
29. Заключение судебного эксперта-оценщика, его процессуальная оценка.
30. Задачи оценочной экспертизы в перспективе развития оценочной деятельности на современном этапе.

#### **Критерии оценивания:**

В ходе изучения дисциплины для студентов проводится пять коллоквиумов (максимально 25 баллов).

Основой для определения баллов, набранных при проведении коллоквиума, служит объем и уровень усвоения материала, предусмотренного рабочей программой. При этом необходимо руководствоваться следующим:

- 5 баллов выставляется, если излагаемый в ходе коллоквиума материал фактически верен; студент показывает наличие глубоких исчерпывающих знаний в соответствии с поставленными в ходе коллоквиума целями и задачами; показывает правильное, уверенное, грамотное и логически стройное изложение учебного материала в ходе коллоквиума;
- 4 балла выставляется, при наличии у студента твердых и достаточно полных знаний по излагаемому в ходе коллоквиума материалу, с учетом его практической направленности; отмечается четкое изложение материала в ходе коллоквиума, однако студентом допускаются отдельные логические и стилистические погрешности;
- 3 балла выставляется, при наличии у студента твердых знаний в объеме темы, включенной в коллоквиум; изложение в ходе коллоквиума собственной позиции с отдельными колебаниями и неуверенностью; уверенное изложение, после прошедшего коллоквиума, ответов на дополнительные и наводящие вопросы;
- 0-2 балла выставляется, если ответы студента не связаны с темой коллоквиума, наличие грубых ошибок в ходе проведения коллоквиума, непонимание сущности излагаемого мнения, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность при ответе дополнительные и наводящие вопросы

#### **Вопросы коллоквиума (10 семестр)**

1. Сущность и необходимость страхования в рыночной экономике.
2. Экономическое содержание и сущность страхования в условиях рынка.
3. Теоретико-методологические основы организации страхования.
4. Место системы страховых отношений в экономике государства.
5. Перспективы развития страхового рынка России.
6. Проблемы современного страхового рынка России.
7. Личное страхование, его виды и развитие в условиях рыночной экономики.
8. Проблемы и перспективы развития социального страхования в России.
9. Страхование жизни в современной России: состояние и перспективы развития.
10. Медицинское страхование и тенденции его развития на отечественном страховом рынке.
11. Проблемы развития имущественного страхования в современных условиях.
12. Перспективы развития сельскохозяйственного страхования в России.
13. Страхование ответственности: теория, практика и перспективы развития.
14. Внебюджетные фонды социального назначения, их формирование и использование в условиях реализации социальной политики.

15. Фонд социального страхования Российской Федерации: порядок формирования и направления использования в современных условиях.
16. Фонды обязательного медицинского страхования: формирование и использование в современных условиях.
17. Проблемы современного государственного регулирования страховой деятельности на отечественном страховом рынке.
18. Организация финансов страховщика: теория и практика.
19. Развитие рынка перестрахования в современных условиях.
20. Роль мегарегулятора в обеспечении страхового надзора.

**Критерии оценивания:**

В ходе изучения дисциплины для студентов проводится пять коллоквиумов (максимально 25 баллов).

Основой для определения баллов, набранных при проведении коллоквиума, служит объем и уровень усвоения материала, предусмотренного рабочей программой. При этом необходимо руководствоваться следующим:

- 5 баллов выставляется, если излагаемый в ходе коллоквиума материал фактически верен; студент показывает наличие глубоких исчерпывающих знаний в соответствии с поставленными в ходе коллоквиума целями и задачами; показывает правильное, уверенное, грамотное и логически стройное изложение учебного материала в ходе коллоквиума;
- 4 балла выставляется, при наличии у студента твердых и достаточно полных знаний по излагаемому в ходе коллоквиума материалу, с учетом его практической направленности; отмечается четкое изложение материала в ходе коллоквиума, однако студентом допускаются отдельные логические и стилистические погрешности;
- 3 балла выставляется, при наличии у студента твердых знаний в объеме темы, включенной в коллоквиум; изложение в ходе коллоквиума собственной позиции с отдельными колебаниями и неуверенностью; уверенное изложение, после прошедшего коллоквиума, ответов на дополнительные и наводящие вопросы;
- 0-2 балла выставляется, если ответы студента не связаны с темой коллоквиума, наличие грубых ошибок в ходе проведения коллоквиума, непонимание сущности излагаемого мнения, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность при ответе дополнительные и наводящие вопросы

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

Процедуры оценивания включают в себя текущий контроль и промежуточную аттестацию.

**Текущий контроль** успеваемости проводится с использованием оценочных средств, представленных в п.2 данного приложения. Результаты текущего контроля доводятся до сведения студентов до промежуточной аттестации.

**Промежуточная аттестация** проводится в форме зачета (9 семестр), экзамена (10 семестр).

Зачет проводится по расписанию промежуточной аттестации в устной форме. Количество вопросов в зачетном задании – 3. Оценка ответов и объявление результатов производится в день зачета. Результаты аттестации заносятся в ведомость и зачетную книжку студента.

Экзамен проводится по расписанию промежуточной аттестации в устной форме. Количество вопросов в билете к экзамену – 3. Оценка ответов и объявление результатов производится в день экзамена. Результаты аттестации заносятся в ведомость и зачетную книжку студента.

Студенты, не прошедшие промежуточную аттестацию по графику, должны ликвидировать задолженность в установленном порядке.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Учебным планом предусмотрены следующие виды занятий:

- лекции;
- практические занятия.

В ходе лекционных занятий рассматриваются теоретические вопросы дисциплины и даются рекомендации для самостоятельной работы и подготовке к практическим занятиям.

В ходе практических занятий углубляются и закрепляются знания студентов по ряду рассмотренных на лекциях вопросов, развиваются навыки проведения исследований различных объектов оценочной экспертизы.

При подготовке к практическим занятиям каждый студент должен:

- изучить рекомендованную учебную литературу;
- изучить конспекты лекций;
- подготовить ответы на все вопросы по изучаемой теме.

По согласованию с преподавателем студент может подготовить реферат, доклад или сообщение по теме занятия. В процессе подготовки к практическим занятиям студенты могут воспользоваться консультациями преподавателя.

Вопросы, не рассмотренные на лекциях и практических занятиях, должны быть изучены студентами в ходе самостоятельной работы. Контроль самостоятельной работы студентов над учебной программой курса осуществляется в ходе занятий посредством тестирования. В ходе самостоятельной работы каждый студент обязан прочитать основную и по возможности дополнительную литературу по изучаемой теме, дополнить конспекты лекций недостающим материалом, выписками из рекомендованных первоисточников. Выделить непонятные термины, найти их значение в энциклопедических словарях.

Студент должен готовиться к предстоящему практическому занятию по всем, обозначенным в рабочей программе дисциплины вопросам.

Для подготовки к занятиям, текущему контролю и промежуточной аттестации студенты могут воспользоваться электронно-библиотечными системами. Также обучающиеся могут взять на дом необходимую литературу на абонементе университетской библиотеки или воспользоваться читальными залами.