

Вопросы к экзамену
по дисциплине
"Общая теория оценки"
Направление подготовки, профиль **Оценка собственности**
Учебный год **2018/2019**
Курс **3**

- 1) Цель оценки, в соответствии с которой оценщик определяет стоимость имущества, на основе которой осуществляется обязательный платеж, взимаемый государством с физических и юридических лиц
 - а) определение налогооблагаемой базы
 - б) заключение договора страхования
 - в) осуществление раздела имущества
 - г) передача в залог
- 2) Юридические или физические лица, а также органы исполнительной власти, использующие информацию, содержащуюся в отчете об оценке
 - а) заказчики услуг
 - б) потребители услуг
 - в) оценщики
 - г) профессиональные объединения оценщиков
- 3) Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах
 - а) доходный подход
 - б) затратный подход
 - в) сравнительный подход
- 4) Затратный подход к оценке бизнеса основывается на принципе:
 - а) замещения
 - б) вклада
 - в) ожидания
- 5) Чем выше ставка дохода, тем текущая стоимость:
 - а) больше
 - б) меньше
- 6) В модели оценки капитальных активов коэффициент бета равен единице для активов, доходность которых:
 - а) ниже среднерыночной доходности
 - б) соответствует среднерыночной доходности
 - в) выше среднерыночной доходности
- 7) Коэффициентом, который показывает соотношение между рыночной ценой одной акции и каким-либо финансовым показателем, взятым в расчете на одну акцию, является:
 - а) ставка дисконта
 - б) мультипликатор
 - в) коэффициент капитализации
- 8) Какой из подходов к определению фактора фонда возмещения капитала применим для высокорискованных инвестиций?
 - а) безрисковый
 - б) аннуитетный
 - в) прямолинейный
- 9) Очищены от воздействия инфляции и рассчитываются в ценах базисного периода:
 - а) номинальные денежные потоки
 - б) реальные денежные потоки

в) номинальные и реальные денежные потоки

10) При определении ставки дисконта для собственного капитала используются:

а) метод кумулятивного построения и модель Гордона

б) модель средневзвешенной стоимости капитала

в) модель оценки капитальных активов и метод кумулятивного построения

11) В результате прогноза элементов денежного потока за определенный период известно: выручка от реализации продукции 900 ед., себестоимость реализованной продукции 650 ед., амортизационные отчисления в составе себестоимости 300 ед., увеличение долгосрочной задолженности 100 ед., капитальные вложения 150 ед., недостаток собственного оборотного капитала 50 ед. Рассчитайте величину бездолгового денежного потока.

12) Ставка дохода по государственным облигациям составляет 8% в номинальном выражении. Среднерыночная доходность на фондовом рынке 17% в реальном выражении. Уровень инфляции 4%. Определите величину реальной безрисковой ставки дохода.

13) Ставка дохода по государственным облигациям составляет 7%. Среднерыночная премия за риск 6%. Значение коэффициента бета открытой компании 0,9. Рассчитайте доходность собственного капитала компании.

14) Денежный поток за последний год прогнозного периода (третий год) равен 65 тыс.ед.; ставка дисконта 13%, долгосрочные темпы роста денежного потока составляют 2%. Определите остаточную стоимость компании, рассчитанную на основе модели Гордона.

15) Чистая прибыль оцениваемой компании за последний отчетный год составила 200 ед., амортизационные отчисления 50 ед. По группе компаний-аналогов за сопоставимый период рассчитан мультипликатор цена/денежный поток, значение которого равно 10. Уставный капитал оцениваемой компании разбит на 1000 обыкновенных акций. Определите стоимость одной акции оцениваемой компании.

16) Рыночная стоимость объекта недвижимости составляет 1000 тыс.руб., затраты на воспроизводство - 1200 тыс.руб., стоимость участка земли 200 тыс.руб. Определите накопленный износ объекта недвижимости.

17) В здании общей площадью 1000 кв.м., подлежащих сдаче в аренду, 400 кв.м. свободны, остальные сданы в аренду за 500 д.е./кв.м в месяц. Операционные расходы составляют 50% действительного валового дохода. Определите величину годового потенциального валового дохода.

18) Здание, построенное 10 лет назад, использовалось на 7% хуже, чем это определено существующими требованиями. Определите эффективный возраст здания.

19) Ожидается, что объект недвижимости принесет чистый операционный доход (ЧОД) в размере 120000 д.е. за первый год, в дальнейшем ЧОД будет возрастать на 5% ежегодно вплоть до момента продажи объекта на рынке за 1500000 д.е. по завершению пятого года прогнозного периода. Какова стоимость объекта при условии, что

среднерыночная ставка дохода в данном сегменте недвижимости составляет 12% годовых?

20) Оцените стоимость предприятия методом накопления активов, исходя из данных таблицы и следующей информации: в результате проведенной оценки выявлено, что рыночная стоимость нематериальных активов превышает их балансовую стоимость в 2,3 раза; основных средств в 1,5 раза; 20% запасов устарели и могут быть реализованы за 50% их стоимости; безнадежная к погашению задолженность составляет 10% дебиторской задолженности.

Данные формы Бухгалтерский баланс на дату оценки в тыс.руб.

Наименование актива	Значение показателя	Наименование пассива	Значение показателя
Нематериальные активы	20	Уставный капитал	4 000
Основные средства	9 000	Резервный капитал	1 000
Запасы	700	Нераспределенная прибыль	800
Дебиторская задолженность	1 300	Краткосрочные займы и кредиты	1 200
Денежные средства	250	Кредиторская задолженность	4 270
Итого:	11 270	Итого:	11 270

Преподаватель

Зав. кафедрой

Якупова Н.М.

Сафиуллин А.Р.