

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"  
Центр заочного и дистанционного обучения



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной деятельности КФУ

Проф. Д.А. Таюрский

(ДО КФУ)

» 20\_\_ г.

подписано электронно-цифровой подписью

**Программа дисциплины**  
Общая теория оценки Б1.В.ДВ.12

Направление подготовки: 38.03.01 - Экономика

Профиль подготовки: не предусмотрено

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: на базе ПО

Язык обучения: русский

**Автор(ы):**

Сайфеева Е.Б. , Якупова Н.М.

**Рецензент(ы):**

Сафиуллин А.Р.

**СОГЛАСОВАНО:**

Заведующий(ая) кафедрой: Сафиуллин А. Р.

Протокол заседания кафедры No \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр заочного и дистанционного обучения):

Протокол заседания УМК No \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Регистрационный No 954976518

Казань  
2018

## **Содержание**

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) старший преподаватель, б/с Сайфеева Е.Б. кафедра проектного менеджмента и оценки бизнеса Высшая школа Открытый институт инновационного, технологического и социального развития , EBSajfeeva@kpfu.ru ; профессор, д.н. (профессор) Якупова Н.М. кафедра проектного менеджмента и оценки бизнеса Высшая школа Открытый институт инновационного, технологического и социального развития , yakupova.nm@mail.ru

## 1. Цели освоения дисциплины

Учебная дисциплина 'Общая теория оценки ' нацелена на предоставление студентам возможностей получить теоретические знания в области закономерностей и факторов формирования стоимости предприятия, методических основ его стоимостной оценки, а также практические навыки использования современного инструментария оценки стоимости предприятия.

## 2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел 'Б1.В.ДВ.11 Дисциплины (модули)' основной профессиональной

образовательной программы 38.03.01 'Экономика (не предусмотрено)' и относится к дисциплинам по выбору.

Осваивается на 3 курсе, в 6 семестре.

## 3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-23 (профессиональные компетенции)	способностью участвовать в мероприятиях по организации и проведению финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления, принимать меры по реализации выявленных отклонений

В результате освоения дисциплины студент:

4. должен демонстрировать способность и готовность:

- формирования и применения информационной базы оценки стоимости объектов оценки;
- публичного представления результатов проведенных исследований;
- практического применения полученных навыков экспертизы отчетов об оценке.

## 4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетных(ые) единиц(ы) 180 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины: отсутствует в 5 семестре; экзамен в 6 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

#### 4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

##### Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости объектов собственности. Регулирование оценочной деятельности в РФ	5		0	0	0	
2.	Тема 2. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса	5		2	3	0	
3.	Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	5		2	3	0	
4.	Тема 4. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса	6		2	2	0	
5.	Тема 5. Оценка стоимости земельных участков	6		0	2	0	
6.	Тема 6. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств	6		0	0	0	
7.	Тема 7. Оценка стоимости нематериальных активов	6		0	0	0	
8.	Тема 8. Определение итоговой величины стоимости объектов собственности	6		2	0	0	
	Тема . Итоговая форма контроля	6		0	0	0	Экзамен
	Итого			8	10	0	

#### 4.2 Содержание дисциплины

**Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости объектов собственности. Регулирование оценочной деятельности в РФ**

**Тема 2. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса. Оценка бизнеса методом капитализации доходов. Методы определения капитализируемого дохода в оценке бизнеса.

**практическое занятие (3 часа(ов)):**

Структура капитала предприятия. Стоимость собственного и инвестированного капитала. Методы определения ставки дисконта в оценке бизнеса с учетом структуры капитала. Структура коэффициента капитализации в оценке бизнеса, методы определения ставки дохода и ставки возврата инвестиций. Метод дисконтирования денежных потоков в оценке бизнеса: этапы и условия применения, преимущества и недостатки. Формирование денежных потоков в оценке стоимости бизнеса. Методы определения остаточной стоимости бизнеса. Поправки в процессе выведения итоговой величины стоимости по методу дисконтированных денежных потоков.

### **Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса**

#### ***лекционное занятие (2 часа(ов)):***

Характеристика сравнительного подхода к оценке бизнеса, основные предпосылки его применения, преимущества и недостатки. Теоретические основы применения метода рынка капитала, необходимая информация, источники данных. Основные этапы оценки бизнеса методом рынка капитала.

#### ***практическое занятие (3 часа(ов)):***

Содержание метода сделок, области и этапы его применения. Методика выбора сопоставимых компаний, их финансовый анализ. Специфика применения оценочных мультипликаторов. Внесение итоговых корректировок в оценку стоимости компании. Метод отраслевых коэффициентов. Отраслевая специфика оценки бизнеса при использовании рыночного подхода.

### **Тема 4. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса**

#### ***лекционное занятие (2 часа(ов)):***

Сущность затратного подхода к оценке бизнеса, его преимущества, недостатки, области применения. Экономическое содержание метода накопления активов. Рыночная стоимость предприятия как разность между рыночной стоимостью его активов и обязательств.

#### ***практическое занятие (2 часа(ов)):***

Основные этапы применения метода накопления активов. Состав оцениваемых активов. Классификация обязательств предприятия, подходы к оценке. Метод ликвидационной стоимости.

### **Тема 5. Оценка стоимости земельных участков**

#### ***практическое занятие (2 часа(ов)):***

Земля как объект экономической оценки. Необходимость и основные цели оценки земельных участков. Использование основных подходов к оценке для определения стоимости земельных участков. Определение наилучшего и наиболее эффективного варианта использования при рассмотрении незастроенного земельного участка и участка с имеющимися улучшениями. Техника остатка в оценке земельных участков.

### **Тема 6. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств**

### **Тема 7. Оценка стоимости нематериальных активов**

### **Тема 8. Определение итоговой величины стоимости объектов собственности**

#### ***лекционное занятие (2 часа(ов)):***

Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. Премия за контроль, скидки за неконтрольный характер пакетов акций ? содержание и взаимосвязь. Понятие контрольного и миноритарного пакетов акций. Скидки за недостаточную ликвидность ценных бумаг, факторы увеличения (уменьшения) размера скидок. Сравнительная характеристика преимуществ и недостатков основных подходов и методов оценки бизнеса, метод математического взвешивания результатов их применения. Согласование результатов оценки. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса).

## **4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)**

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости объектов собственности. Регулирование оценочной деятельности в РФ	5		подготовка к устному опросу	20	устный опрос
2.	Тема 2. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса	5		подготовка к письменной работе	20	письменная работа
3.	Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	5		подготовка к письменной работе	22	письменная работа
4.	Тема 4. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса	6		подготовка к письменной работе	20	письменная работа
5.	Тема 5. Оценка стоимости земельных участков	6		подготовка к письменной работе	20	письменная работа
6.	Тема 6. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств	6		подготовка к устному опросу	20	устный опрос
7.	Тема 7. Оценка стоимости нематериальных активов	6		подготовка к тестированию	20	тестирование
8.	Тема 8. Определение итоговой величины стоимости объектов собственности	6		подготовка к устному опросу	11	устный опрос
	Итого				153	

## 5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Освоение дисциплины ' Общая теория оценки ' предполагает использование как традиционных (лекции, практические занятия с использованием методических материалов), так и инновационных образовательных технологий с использованием в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий: семинаров в диалоговом режиме; групповых обсуждений.

## 6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

### Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости объектов собственности. Регулирование оценочной деятельности в РФ

устный опрос , примерные вопросы:



Введение в теорию оценочной деятельности. История развития оценочной деятельности. Цели и задачи оценки объектов собственности. Принципы оценки стоимости имущества. Характеристика основных этапов оценки стоимости объектов собственности. Понятие и виды стоимости. Система регулирования оценочной деятельности в РФ. Договорные отношения в оценочной деятельности. Общая характеристика федеральных стандартов оценки. Общая характеристика негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков.

## Тема 2. Доходный подход к оценке стоимости бизнеса

письменная работа , примерные вопросы:

1. На каких принципах базируется методология доходного подхода? 2. Доход, который можно получить от объекта при 100 % использовании без учета всех потерь и расходов ? это ? 3. В процессе формирования капитализируемой базы действительный валовый доход рассчитывается путем уменьшения величины: 1) потенциального валового дохода на сумму всех операционных издержек, связанных с ведением основного бизнеса 2) потенциального валового дохода на величину всех потенциально возможных потерь 3) чистого операционного дохода на сумму всех операционных издержек, связанных с ведением основного бизнеса 4) чистого операционного дохода на величину всех потенциально возможных потерь 4. Определить методом прямой капитализации стоимость бизнеса с ежемесячным чистым доходом 300 тыс.руб. Ставка капитализации составляет 20%. 1. Понятие стоимость капитала 2. Метод кумулятивного построения ставки дисконта 3. Метод Инвуда 4. Известно, что безрисковая ставка дохода составляет 6%, коэффициент бета равен 1,8; среднерыночная ставка дохода равна 12%. Процент за пользование кредитом (ставка дохода на заемный капитал) составляет 18%, доля заемных средств в составе инвестированного капитала 40%. Определить средневзвешенную ставку дохода. 5. Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 17%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 75%. Кредит предоставлен в размере \$370 000 на 7 лет под 22%. Рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода. Определите стоимость инвестированного капитала открытого акционерного общества по следующим данным. Показатели для расчета представлены в таблице. Известно, что безрисковая ставка дохода составляет 6%, коэффициент бета для оцениваемой компании равен 1,2; среднерыночная ставка дохода равна 12%. Процент за пользование кредитом (ставка дохода на заемный капитал) составляет 16%, доля заемных средств в составе инвестированного капитала 50%. Величина долгосрочной задолженности 1 800 тыс.руб., величина долгосрочных стабильных темпов роста денежного потока в постпрогнозный период составляет 2%. Результаты расчетов отразите в таблице. Сами расчеты и используемые формулы представьте ниже. тыс. руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Выручка от реализации	20000	24000	28000	30000	31000
Себестоимость	15000	19000	23000	25000	26000
в т.ч. амортизация	2000	2200	2500	3500	3700
Прочие доходы	2300	12100	7400	6400	6900
Прочие расходы	1800	10000	5000	5000	5000
Проценты по привлеченным кредитам	1500	1800	1700	1600	1500
Прибыль до выплаты налогов					
Налог на прибыль					
Чистая прибыль					
Кап. вложения	2300	2200	2100	2000	1900
Изменение долгосрочной задолженности	300	400	300	200	200
Изменение собственного оборотного капитала	800	900	800	800	800
Прогноз денежного потока					
Ставка дисконта					
Период дисконтирования денежного потока					
Фактор текущей стоимости					
Текущая стоимость денежного потока					
Остаточная стоимость	x	x	x	x	x
Период дисконтирования остаточной стоимости	x	x	x	x	x
Фактор текущей стоимости остаточной стоимости	x	x	x	x	x
Текущая стоимость остаточной стоимости	x	x	x	x	x
Стоимость предприятия (всего инвестированного капитала)	x	x	x	x	x
Стоимость долгосрочной задолженности	x	x	x	x	x
Стоимость предприятия (собственного капитала)	x	x	x	x	x

## Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса

письменная работа , примерные вопросы:

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 1 ?Бухгалтерский баланс? на дату оценки в тыс.руб. Наименование актива Значение показателя Наименование пассива Значение показателя

1	2	3	4
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

1. Оцените стоимость предприятия, финансовые результаты деятельности которого характеризуются следующими показателями: выручка от реализации продукции 20 млн.руб., себестоимость производства продукции - 17 млн.руб., операционные расходы - 1,5 млн.руб., налог на прибыль - 0,5 млн.руб. Известна информация о приобретении 80%-го пакета акций аналогичной компании за 12 800 тыс.руб. Чистая прибыль после налогообложения по компании-аналогу составила 8 000 тыс.руб. Уставный капитал компании-аналога разделен на 5 тыс.шт. акций. 2. Рассчитайте стоимость одной акции компании, по которой известна следующая информация: суммарная стоимость активов на дату оценки составляет 55 000 тыс.руб, количество акций в обращении 1 000 тыс.шт. Выручка от продаж продукции за год, предшествующий дате оценки, составила 80 000 тыс.руб., себестоимость проданной продукции - 60 000 тыс.руб., прочие расходы - 10 000 тыс.руб., налог на прибыль - 5 000 тыс.руб. В результате расчетов по данным аналогичных компаний оценщик выявил следующую зависимость мультипликатора ?цена/ активы? ( $P/A$ ) от рентабельности активов ( $E/A$ ):  $P/A = -0,82 + 19,09 E/A$ . 3. Прибыль от продаж оцениваемой компании составила 600 тыс.долл. при рентабельности продаж 15%. Оценить стоимость компании, если в результате проведенных расчетов отобраны два аналога А и В, значения мультипликатора ?цена/ выручка от продаж? по которым равны 5,5 и 7 соответственно. Также известно, что рентабельность продаж по компаниям-аналогам различаются: по компании А она составляет 14%, по компании В 18%.

#### Тема 4. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса

письменная работа , примерные вопросы:



Анализ и подготовка данных бухгалтерского учета и отчетности в затратном подходе в оценке бизнеса Практика применения метода накопления активов. Предпосылки и этапы применения метода ликвидационной стоимости. Основные преимущества и недостатки затратного подхода к оценке бизнеса по сравнению с другими подходами к оценке. Сходства и различия предпосылок и этапов применения метода накопления активов и метода ликвидационной стоимости в оценке стоимости предприятия (бизнеса). Определение стоимости предприятия методом накопления активов. Оцените стоимость предприятия, баланс которого представлен в табл.11, по состоянию на 1 января 2009г. методом накопления активов. Таблица 11 Данные формы № 1 ?Бухгалтерский баланс? на 1 января 2009г. в млн.руб. Наименование показателя Значение показателя 1. Внеоборотные активы ? всего, в т.ч. 9 440 нематериальные активы 130 основные средства 8 240 долгосрочные финансовые вложения 560 прочие внеоборотные активы 510 2. Оборотные активы ? всего, в т.ч. 4 850 запасы 2 030 дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты 810 дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты 1 450 краткосрочные финансовые вложения 40 денежные средства 130 прочие оборотные активы 390 3. Капитал и резервы ? всего, в т.ч. 9 370 уставный капитал 100 добавочный капитал 8 670 резервный капитал 420 нераспределенная прибыль 180 4. Долгосрочные обязательства ? всего, в т.ч. 1 500 займы и кредиты 1 500 5. Краткосрочные обязательства ? всего, в т.ч. 3 420 займы и кредиты 1 100 кредиторская задолженность 1 890 доходы будущих периодов 350 резервы предстоящих расходов 80 В ходе решения задачи необходимо использовать следующие исходные данные: - 5% дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, скорее всего, не будут получены; - 8% товарно-материальных запасов устарело и может быть реализовано только за 40% их балансовой стоимости; - рыночная стоимость нематериальных активов равна 190 млн.руб.; - основные средства представлены двумя группами: во-первых, здания и сооружения балансовой стоимостью 3580 млн.руб.; во-вторых, машины и оборудование балансовой стоимостью 4660 млн.руб. При этом рыночная стоимость основных средств первой группы выше их балансовой стоимости на 620 млн.руб., второй группы - ниже балансовой стоимости на 940 млн.руб.; - рыночная стоимость финансовых вложений равна: долгосрочных - 1670 млн.руб., краткосрочных - 70 млн.руб.; - задолженность по долгосрочному займу в размере 1500 млн.руб. должна быть погашена в виде разового платежа 01.07.2010г. Проценты за пользование заемными средствами в размере 900 млн.руб. должны быть погашены также 01.07.2010г. Ставка дисконта, учитывающая риски по погашению указанной задолженности, оценена на уровне 30%; - рыночная стоимость прочих активов и пассивов примерно соответствует их балансовой стоимости.

### **Тема 5. Оценка стоимости земельных участков**

письменная работа , примерные вопросы:

1. На 01.01.2008г. товарно-материальные запасы на складе составляли 2 250 тыс.руб., в течение 2008 года запасы возросли на 22,2%. Выручка от реализации запасов за 2008г. составила 15 000 тыс.руб., себестоимость реализованных запасов ? 10 000 тыс.руб. По данным предприятия, около половины запасов высоколиквидны. Согласно экспертному заключению оценщика, 5% запасов являются неликвидными, их утилизационная стоимость составляет 30 тыс.руб. Рассчитайте рыночную стоимость запасов на 01.01.2009г., если ставка дисконта определена в размере 30% годовых при ежемесячном накоплении процентов. 2. На 01.07.2009г. дебиторская задолженность компании составила 1380 тыс.руб., на 01.10.2009г. ? 1230 тыс.руб. Выручка компании за полугодие 2009г. равна 1180 тыс.руб., за 9 мес.2009г. ? 1620 тыс.руб. Рассчитайте текущую стоимость дебиторской задолженности, используя для расчетов ставку дисконта в размере 19 % годовых при ежемесячном накоплении процентов. 3. Объем реализации услуг компании составляет 35 тыс.долл. в год. Стоимость чистых материальных активов определена в размере 23 тыс.долл. Сумма производственных и операционных расходов за год достигла 30 тыс.долл. Коэффициент капитализации нематериальных активов 18%, ставка дохода на чистые материальные активы в отрасли составляет 16%. Рассчитайте рыночную стоимость нематериальных активов и стоимость компании.

### **Тема 6. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств**

устный опрос , примерные вопросы:

Цели, принципы и организация оценки машин, оборудования и транспортных средств  
Определение износа при оценке машин, оборудования и транспортных средств лекционное  
занятие Оценка стоимости машин, оборудования, транспортных средств в рамках затратного  
подхода Оценка стоимости машин, оборудования, транспортных средств в рамках  
сравнительного подхода Оценка стоимости машин, оборудования, транспортных средств в  
рамках доходного подхода Вывод итогового значения стоимости и составление отчета об  
оценке

## **Тема 7. Оценка стоимости нематериальных активов**

тестирование , примерные вопросы:

1. Зависят ли интеллектуальные права от права собственности на материальный носитель, в котором выражены соответствующие РИД или средства индивидуализации? А) нет Б) да 2) Верно ли утверждение: переход права собственности на вещь влечет переход прав на РИД или средства индивидуализации, выраженные в этой вещи? А) да Б) нет 3) Кто не признается автором РИД : А) руководитель отдела, содействовавший организации исследования; Б) спонсор, оказавший материальное содействие; В) гражданин, творческим трудом которого создан такой результат; Г) персонал, оказавший прямое техническое содействие и консультирование. 4) Авторское право является: А) имущественным правом; Б) неимущественным правом. 5) Что характеризует авторство: А) возможность отчуждения; Б) непередаваемость; В) срочность охраны законом. 6) Исключительное право на РИД может быть передано автором другому лицу по договору: А) да Б) нет 7) Права на РИД, созданный совместным творческим трудом двух и более граждан, принадлежит руководителю коллектива: А) да Б) нет 8) правообладатель может: А) распоряжаться РИД; Б) пользоваться РИД; В) владеть РИД. 9) Исключительное право на РИД признается и охраняется государством при условии его государственной регистрации: А) да; Б) нет. 10) Заключение лицензионного договора влечет переход исключительных прав к лицензиату: А) да; Б) нет. 11) Патент подтверждает наличие прав на: А) произведения науки; Б) программы для ЭВМ; В) фонограммы; Г) изобретения; Д) полезные модели; Е) фирменные наименования. 12) В случае заключения договора о залоге исключительного права на РИД залогодатель в течение срока действия этого договора: А) вправе использовать такой РИД; Б) продать такой РИД. 13) Простая лицензия предоставляет лицензиату права использования РИД без сохранения за лицензиаром права выдачи лицензии другим лицам: А) да; Б) нет. 14) Что из нижеперечисленного не относится к объектам промышленной собственности: А) права на изобретения; Б) права на фонограммы; В) права на товарные знаки; Г) права на произведения в виде карт и схем; Д) Б и В; Е) Б и Г. 15) Что надо сделать, чтобы произведение охранялось авторским правом: А) предоставить его в объективной форме на материальном носителе; Б) произвести государственную регистрацию; В) заверить у нотариуса; Г) осуществить депонирование. 16) Что из перечисленного относится к критериям патентоспособности полезных моделей: А) оригинальность; Б) новизна; В) промышленная применимость; Г) изобретательский уровень. 17) Что из перечисленного относится к критериям патентоспособности промышленного образца А) новизна; Б) промышленная применимость; В) оригинальность; Г) изобретательский уровень. 18) Патент на изобретение удостоверяет: А) приоритет изобретения; Б) территориальную принадлежность; В) научные теории; Г) авторство; Д) исключительные права; Е) правила и методы игр.

## **Тема 8. Определение итоговой величины стоимости объектов собственности**

устный опрос , примерные вопросы:

1. В чем проблемы подготовки информационной базы оценки стоимости малых компаний? Ответьте на тот же вопрос в отношении закрытых компаний. Как влияют указанные проблемы на процедуру стоимостной оценки? 2. Какие специфические виды риска необходимо учесть в процессе оценки стоимости малых компаний? Ответьте на тот же вопрос в отношении закрытых компаний. 3. Какова специфика применения сравнительного подхода к оценке стоимости малых и закрытых компаний? Какой метод сравнительного подхода имеет наименьшие предпосылки применения в этом случае?

## **Итоговая форма контроля**

экзамен (в 6 семестре)

Примерные вопросы к экзамену:

### Вопросы к экзамену:

- 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 объектов-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?

### 7.1. Основная литература:

Чеботарев, Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Электронный ресурс]: Учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. - 3-е изд. - М.: Издательско-торговая корпорация 'Дашков и К-', 2014. - ISBN 978-5-394-02368-2 <http://znanium.com/bookread2.php?book=450877>

Гусев А. А. Стоимость бизнеса в системе стратегических управленческих решений.: Монография / А.А. Гусев. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 178 с.: 60x88 1/16. - (Научная мысль). (обложка) (2) ISBN 978-5-369-01383-0 - <http://znanium.com/bookread2.php?book=479194#>

Рубин, Ю. Б. Основы бизнеса [Электронный ресурс] : учебник / Ю. Б. Рубин. - 13-е изд. - М.: МФПУ Синергия, 2012. - 320 с. (Университетская серия). - ISBN 978-5-4257-0071-1. <http://znanium.com/bookread2.php?book=451392>

Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет 'Синергия', 2012. - (Университетская серия). - ISBN 978-5-4257-0027-8. <http://znanium.com/bookread2.php?book=451193>

### 7.2. Дополнительная литература:

Реальные опционы в оценке бизнеса и инвестиций: Монография. Научное издание / А.А.Гусев. - М.: ИД РИОР, 2009. - 118 с.: 60x90 1/16. - (Научная мысль; Менеджмент). (переплет) ISBN 978-5-369-00390-9 <http://znanium.com/bookread2.php?book=148029>

Финансы корпораций и оценка стоимости: Учебное пособие / Левчаев П.А. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 175 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат) (Обложка) ISBN 978-5-16-011612-9 <http://znanium.com/bookread2.php?book=537530>

Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Чеботарев Н.Ф., - 3-е изд. - М.: Дашков и К, 2017. - 256 с.: ISBN 978-5-394-02368-2 -

Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/450877>

Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Дамодаран А. - 9-е изд., перераб. и доп. - М.: Альпина Пабли., 2016. - 1316 с.: 70x100 1/16 (Переплёт) ISBN 978-5-9614-5464-2, 1000 экз. - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/912796>

### 7.3. Интернет-ресурсы:

Бюро оценки labrate.ru - <http://www.labrate.ru>

Вестник оценщика appraiser.ru - <http://www.appraiser.ru>

Общероссийская общественная организация ?Российское общество оценщиков? - <http://www.sroroo.ru>

Учебно-методическая разработка для проведения семинарских, практических занятий и самостоятельной работы студентов по дисциплине "Основы оценки стоимости имущества" - [http://libweb.kpfu.ru/ebooks/72-IEF/72\\_205\\_000985.pdf](http://libweb.kpfu.ru/ebooks/72-IEF/72_205_000985.pdf)

Учебно-методическая разработка для проведения семинарских, практических занятий и самостоятельной работы студентов по дисциплине "Оценка стоимости бизнеса" - [http://libweb.kpfu.ru/ebooks/72-IEF/72\\_205\\_000986.pdf](http://libweb.kpfu.ru/ebooks/72-IEF/72_205_000986.pdf)

## 8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Общая теория оценки" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:



Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Компьютерный класс, представляющий собой рабочее место преподавателя и не менее 15 рабочих мест студентов, включающих компьютерный стол, стул, персональный компьютер, лицензионное программное обеспечение. Каждый компьютер имеет широкополосный доступ в сеть Интернет. Все компьютеры подключены к корпоративной компьютерной сети КФУ и находятся в едином домене.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе Издательства "Лань", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС Издательства "Лань" включает в себя электронные версии книг издательства "Лань" и других ведущих издательств учебной литературы, а также электронные версии периодических изданий по естественным, техническим и гуманитарным наукам. ЭБС Издательства "Лань" обеспечивает доступ к научной, учебной литературе и научным периодическим изданиям по максимальному количеству профильных направлений с соблюдением всех авторских и смежных прав.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "Консультант студента", доступ к которой предоставлен студентам. Электронная библиотечная система "Консультант студента" предоставляет полнотекстовый доступ к современной учебной литературе по основным дисциплинам, изучаемым в медицинских вузах (представлены издания как чисто медицинского профиля, так и по естественным, точным и общественным наукам). ЭБС предоставляет вузу наиболее полные комплекты необходимой литературы в соответствии с требованиями государственных образовательных стандартов с соблюдением авторских и смежных прав.

Освоение дисциплины "Общая теория оценки" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из



интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI.

Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 38.03.01 "Экономика" и профилю подготовки не предусмотрено .

Автор(ы):

Якупова Н.М. \_\_\_\_\_

Сайфеева Е.Б. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Рецензент(ы):

Сафиуллин А.Р. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.