

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Баламирзоев Назим Лиодинович  
Должность: И.о. ректора  
Дата подписания: 21.08.2023 16:16:22  
Уникальный программный ключ:  
2a04bb882d7edb7f479cb266eb4aaae0e0ee849

Приложение А

(обязательное к рабочей программе дисциплины)

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»

## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»

Уровень образования

магистратура

(бакалавриат/магистратура/специалитет)

Направление подготовки  
бакалавриата/магистратуры/специальность

38.04.01 - Экономика

(код, наименование направления подготовки/специальности)

Профиль направления  
подготовки/специализация

Экономика недвижимости и стоимостной  
инжиниринг

(наименование)

Разработчик

Казиева  
подпись

Казиева Ж.Н., д.э.н., профессор  
(ФИО уч. степень, уч. звание)

Фонд оценочных средств обсужден на заседании кафедры ЭиУнаП

«18» 10 2021 г., протокол № 3

Зав. кафедрой

Казиева  
подпись

Казиева Ж.Н., д.э.н., профессор  
(ФИО уч. степень, уч. звание)

г. Махачкала 2021

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Область применения, цели и задачи фонда оценочных средств
2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля)
  - 2.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП
    - 2.1.2. Этапы формирования компетенций
  - 2.2. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования, описание шкал оценивания
    - 2.2.1. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования
    - 2.2.2. Описание шкал оценивания
3. Типовые контрольные задания, иные материалы и методические рекомендации, необходимые для оценки сформированности компетенций в процессе освоения ОПОП
  - 3.1. Задания и вопросы для входного контроля
  - 3.2. Оценочные средства и критерии сформированности компетенций
  - 3.3. Задания для промежуточной аттестации (зачета и (или) экзамена)

## **1. Область применения, цели и задачи фонда оценочных средств**

Фонд оценочных средств (ФОС) является неотъемлемой частью рабочей программы дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» и предназначен для контроля и оценки образовательных достижений обучающихся (в т.ч. по самостоятельной работе студентов, далее – СРС), освоивших программу данной дисциплины.

Целью фонда оценочных средств является установление соответствия уровня подготовки обучающихся требованиям ФГОСВО по направлению подготовки 38.04.01 - Экономика.

Рабочей программой дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» предусмотрено формирование следующих компетенций:

ПК-2. Способность разрабатывать варианты управленческих решений и обосновывать их выбор на основе критериев социально-экономической эффективности;

ПК-3. Способность прогнозировать диапазон цен на товары, работы и услуги.

## **2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля)**

Описание показателей и критериев оценивания компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины (модуля), и используемые оценочные средства приведены в таблице 1.

## 2.1.Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП

Таблица 1

Код и наименование формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Критерии оценивания	Наименование контролируемых разделов и тем <sup>1</sup>
<p>ПК-2. Способность разрабатывать варианты управленческих решений и обосновывать их выбор на основе критериев социально-экономической эффективности</p>	<p>ПК-2.1. Знает принципы и методы управления взаимоотношениями с поставщиками товаров, работ и услуг                      ПК-2.2. Умеет применять различные методы ценообразования и информационные интеллектуальные технологии для анализа затрат и расчета показателей рентабельности                      ПК-2.3. Владеет навыками обработки и систематизации ценовых показателей</p>	<p>- знает методы сбора и обработки экономической информации;                      - способен разрабатывать перспективные и годовые планы хозяйственно-финансовой и производственной деятельности организации.                       - способен осуществлять технико-экономические расчеты и анализ хозяйственной деятельности организации;</p>	
<p>ПК-3. Способность прогнозировать диапазон цен на товары, работы и услуги</p>	<p>ПК-3.1. Знает порядок установления ценообразующих факторов и выявления качественных характеристик, влияющих на стоимость товаров, работ, услуг                      ПК-3.2. Умеет выбирать и применять соответствующие методы прогнозирования затрат при формировании прогнозов диапазона цен на товары, работы, услуги                      ПК-3.3. Владеет навыками прогнозирования уровня влияния различных факторов при формировании цен на товары, работы, услуги</p>	<p>- способен анализировать результаты расчетов финансово-экономических показателей и обосновывать полученные выводы.                      - способен использовать технико – экономические расчеты и результаты анализа хозяйственной деятельности в оценке бизнеса</p>	

<sup>1</sup>Наименования разделов и тем должен соответствовать рабочей программе дисциплины.

## 2.1.2. Этапы формирования компетенций

Сформированность компетенций по дисциплине «Оценка бизнеса» определяется на следующих этапах:

1. Этап текущих аттестаций
2. Этап промежуточных аттестаций

Таблица 2

Код и наименование формируемой компетенции	Код и наименование индикатора достижения формируемой компетенции	Этапы формирования компетенции						
		Этап текущих аттестаций					Этап промежуточной аттестации	
		1-5 неделя	6-10 неделя	11-15 неделя	1-16 неделя		18-20 неделя	
		Текущая аттестация №1	Текущая аттестация №2	Текущая аттестация №3	СРС	КР/КП	Промежуточная аттестация	
1		2	3	4	5	6	7	
ПК-2. Способность разрабатывать варианты управленческих решений и обосновывать их выбор на основе критериев социально-экономической эффективности	ПК-2.1. Знает принципы и методы управления взаимоотношениями с поставщиками товаров, работ и услуг	Контрольная работа №1				Контрольная работа №1		Зачёт
	ПК-2.2. Умеет применять различные методы ценообразования и информационные технологии для анализа затрат и расчета показателей рентабельности		Контрольная работа №2			Контрольная работа №2		Зачёт
	ПК-2.3. Владеет навыками обработки и систематизации ценовых показателей			Контрольная работа №3		Контрольная работа №3		Зачёт
ПК-3. Способность прогнозировать диапазон цен на товары, работы и услуги	ПК-3.1. Знает порядок установления ценообразующих факторов и выявления качественных характеристик, влияющих на стоимость товаров, работ, услуг	Контрольная работа №1				Контрольная работа №1		Зачёт
	ПК-3.2. Умеет выбирать и		Контрольная			Контрольная		Зачёт

	применять соответствующие методы прогнозирования затрат при формировании прогнозов диапазона цен на товары, работы, услуги		работа №2		работа №2		
	ПК-3.3. Владеет навыками прогнозирования уровня влияния различных факторов при формировании цен на товары, работы, услуги			Контрольная работа №3	Контрольная работа №3		Зачёт

**СРС** – самостоятельная работа студентов;

**КР**– курсовая работа;

**КП** – курсовой проект.

## 2.2. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования, описание шкал оценивания

### 2.2.1. Показатели уровней сформированности компетенций на этапах их формирования

Результатом освоения дисциплины «Оценка бизнеса» является установление одного из уровней сформированности компетенций: высокий, повышенный, базовый, низкий.

**Таблица 3**

Уровень	Универсальные компетенции	Общепрофессиональные/ профессиональные компетенции
Высокий (оценка «отлично», «зачтено»)	Сформированы четкие системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные и верные. Даны развернутые ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции	Обучающимся усвоена взаимосвязь основных понятий дисциплины, в том числе для решения профессиональных задач. Ответы на вопросы оценочных средств самостоятельны, исчерпывающие, содержание вопроса/задания оценочного средства раскрыто полно, профессионально, грамотно. Даны ответы на дополнительные вопросы. Обучающимся продемонстрирован высокий уровень освоения компетенции
Повышенный (оценка «хорошо», «зачтено»)	Знания и представления по дисциплине сформированы на повышенном уровне. В ответах на вопросы/задания оценочных средств изложено понимание вопроса, дано достаточно подробное описание ответа, приведены и раскрыты в тезисной форме основные понятия. Ответ отражает полное знание материала, а также наличие, с незначительными пробелами, умений и навыков по изучаемой дисциплине. Допустимы	Сформированы в целом системные знания и представления по дисциплине. Ответы на вопросы оценочных средств полные, грамотные. Продemonстрирован повышенный уровень владения практическими умениями и навыками. Допустимы единичные негрубые ошибки по ходу ответа, в применении умений и навыков

Уровень	Универсальные компетенции	Общепрофессиональные/ профессиональные компетенции
	единичные негрубые ошибки. Обучающимся продемонстрирован повышенный уровень освоения компетенции	
Базовый (оценка «удовлетворительно», «зачтено»)	Ответ отражает теоретические знания основного материала дисциплины в объеме, необходимом для дальнейшего освоения ОПОП. Обучающийся допускает неточности в ответе, но обладает необходимыми знаниями для их устранения. Обучающимся продемонстрирован базовый уровень освоения компетенции	Обучающийся владеет знаниями основного материал на базовом уровне. Ответы на вопросы оценочных средств неполные, допущены существенные ошибки. Продемонстрирован базовый уровень владения практическими умениями и навыками, соответствующий минимально необходимому уровню для решения профессиональных задач
Низкий (оценка «неудовлетворительно», «не зачтено»)	Демонстрирует полное отсутствие теоретических знаний материала дисциплины, отсутствие практических умений и навыков	

Показатели уровней сформированности компетенций могут быть изменены, дополнены и адаптированы к конкретной рабочей программе дисциплины.

## 2.2.2. Описание шкал оценивания

В ФГБОУ ВО «ДГТУ» внедрена модульно-рейтинговая система оценки учебной деятельности студентов. В соответствии с этой системой применяются пятибалльная, двадцатибалльная и стобальная шкалы знаний, умений, навыков.

Шкалы оценивания			Критерии оценивания
пятибалльная	двадцатибалльная	стобальная	
«Отлично» - 5 баллов	«Отлично» - 18-20 баллов	«Отлично» - 85 – 100 баллов	Показывает высокий уровень сформированности компетенций, т.е.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- продемонстрирует глубокое и прочное усвоение материала;</li> <li>- исчерпывающе, четко, последовательно, грамотно и логически стройно излагает теоретический материал;</li> <li>- правильно формирует определения;</li> <li>- демонстрирует умения самостоятельной работы с нормативно-правовой литературой;</li> <li>- умеет делать выводы по излагаемому материалу.</li> </ul>
«Хорошо» - 4 баллов	«Хорошо» - 15 - 17 баллов	«Хорошо» - 70 - 84 баллов	Показывает достаточный уровень сформированности компетенций, т.е.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- демонстрирует достаточно полное знание материала, основных теоретических положений;</li> <li>- достаточно последовательно, грамотно логически стройно излагает материал;</li> <li>- демонстрирует умения ориентироваться в нормальной литературе;</li> <li>- умеет делать достаточно обоснованные выводы по излагаемому материалу.</li> </ul>
«Удовлетворительно» - 3 баллов	«Удовлетворительно» - 12 - 14 баллов	«Удовлетворительно» - 56 – 69 баллов	Показывает пороговый уровень сформированности компетенций, т.е.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- демонстрирует общее знание изучаемого материала;</li> <li>- испытывает серьезные затруднения при ответах на дополнительные вопросы;</li> <li>- знает основную рекомендуемую литературу;</li> <li>- умеет строить ответ в соответствии со структурой излагаемого материала.</li> </ul>
«Неудовлетворительно» - 2 баллов	«Неудовлетворительно» - 1-11 баллов	«Неудовлетворительно» - 1-55 баллов	Ставится в случае: <ul style="list-style-type: none"> <li>- незнания значительной части программного материала;</li> <li>- не владения понятийным аппаратом дисциплины;</li> <li>- допущения существенных ошибок при изложении учебного материала;</li> <li>- неумение строить ответ в соответствии со структурой излагаемого вопроса;</li> <li>- неумение делать выводы по излагаемому материалу.</li> </ul>



### **3. Типовые контрольные задания, иные материалы и методические рекомендации, необходимые для оценки сформированности компетенций в процессе освоения ОПОП**

#### **3.1. Задания и вопросы для входного контроля**

1. Что такое собственность, и в каких формах она проявляется?
2. Как следует понимать обмен на рынке и в рыночной экономике? На какие сферы деятельности влияет то и другое понятие?
3. Что влияет на формирование цен на рынке товаров и услуг?
4. Возможно ли увеличение спроса на товары при снижении доходов покупателей?
5. Как следует понимать рыночное равновесие?
6. Как изменяются спрос и предложение при изменении цен на товары и услуги?
7. Что понимается под спросом и предложением на рынке товаров?
8. Бизнес: определение, роль и влияние на развитие рынка?
9. Раскройте содержание конкуренции и ее влияния на развитие производства?
10. Что такое прибыль и доход? От каких факторов они зависят?

#### **3.2. Оценочные средства и критерии сформированности компетенций**

**Контрольная работа по теме/разделу «Подготовка и анализ финансовой отчетности в оценке бизнеса», «Подготовка и анализ финансовой отчетности в оценке бизнеса»**

##### **Комплект заданий для контрольной работы**

- Время выполнения 45 мин.
- Количество вариантов контрольной работы -3.
- Количество заданий в каждом варианте контрольной работы - 3
- Форма работы – самостоятельная, индивидуальная.

##### **Вариант 1**

Задание 1. Стоимость бизнеса и ее основные виды.

Задание 2. Принципы, основанные на представлениях собственника

Задание 3. Сбор информации для определения стоимости бизнеса

##### **Вариант 2**

Задание 1. Основные цели оценки бизнеса

Задание 2. Принципы, обусловленные процессом эксплуатации

Задание 3. Корректировка финансовой отчетности в целях оценки бизнеса

##### **Вариант 3**

Задание 1. Основные цели оценки бизнеса

Задание 2. Принципы, обусловленные процессом эксплуатации

Задание 3. Корректировка финансовой отчетности в целях оценки бизнеса

**Контрольная работа по теме/разделу «Доходный подход к оценке бизнеса», «Сравнительный подход к оценке бизнеса», «Затратный подход к оценке бизнеса»**

##### **Комплект заданий для контрольной работы**

- Время выполнения 45 мин.
- Количество вариантов контрольной работы -3.
- Количество заданий в каждом варианте контрольной работы - 3
- Форма работы – самостоятельная, индивидуальная.

#### Вариант 1

- Задание 1. Экономическое содержание доходного метода
- Задание 2. Методы рынка капитала и сделок
- Задание 3. Метод чистых активов

#### Вариант 2

- Задание 1. Метод капитализации доходов
- Задание 2. Общая характеристика сравнительного метода оценки
- Задание 3. Метод отраслевых соотношений

#### Вариант 3

- Задание 1. Метод дисконтирования денежных потоков
- Задание 2. Общая характеристика затратного подхода
- Задание 3. Метод ликвидационной стоимости

### **Контрольная работа по теме/разделу «Оценка имущества предприятия», «Регулирование оценочной деятельности»**

#### **Комплект заданий для контрольной работы**

- Время выполнения 45 мин.
- Количество вариантов контрольной работы -3.
- Количество заданий в каждом варианте контрольной работы - 3
- Форма работы – самостоятельная, индивидуальная.

#### Вариант 1

- Задание 1. Оценка машин и оборудования
- Задание 2. Основные формы регулирования оценочной деятельности
- Задание 3. Стандарты оценки

#### Вариант 2

- Задание 1. Оценка недвижимого имущества
- Задание 2. Российские стандарты оценки
- Задание 3. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности

#### Вариант 3

- Задание 1. Оценка стоимости пакетов акций
- Задание 2. Международные стандарты оценки
- Задание 3. Подготовка отчета об оценке стоимости бизнеса

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при проведении контрольной работы:

- оценка «отлично»: продемонстрировано грамотное последовательное решение задач (заданий) при правильно выбранном алгоритме. Даны верные ответы на все вопросы и условия задач (заданий). При необходимости сделаны пояснения и выводы (содержательные, достаточно полные, правильные, учитывающие специфику проблемной ситуации в задаче или с незначительными ошибками);

- оценка «хорошо»: грамотное последовательное решение задач (заданий) при правильно выбранном алгоритме. Однако, ответы на вопросы и условия задач (заданий) содержат незначительные ошибки. Пояснения и выводы отсутствуют или даны неверно;

- оценка «удовлетворительно»: обучающийся ориентируется в материале, но применяет его неверно, выбирает неправильный алгоритм решения задач (неверные исходные данные, неверная последовательность решения и др. ошибки), допускает вычислительные ошибки. Пояснения и выводы отсутствуют или даны неверно;

- оценка «неудовлетворительно»: обучающийся слабо ориентируется в материале, выбирает неправильный алгоритм решения, допускает значительное количество вычислительных ошибок. Пояснения и выводы отсутствуют.

## Тесты

### Тест №1 по теме «Стоимость бизнеса и ее основные виды»

- Время выполнения 10 мин.
  - Количество вопросов 11.
  - Форма работы – самостоятельная, индивидуальная.
1. Постоянные расходы, не зависящие от степени загрузки объекта оценки:
    1. оплата коммунальных услуг;
    2. расходы на содержание территории;
    3. налоги на недвижимое имущество;
    4. расходы по содержанию и косметическому ремонту помещений.
  2. Переменные расходы, непосредственно зависящие от степени загрузки объекта оценки:
    1. расходы на заработную плату обслуживающего персонала;
    2. расходы на обеспечение противопожарной безопасности и на охрану здания в целом;
    3. налоги на недвижимое имущество;
    4. расходы по страхованию имущества.
  3. Рыночная стоимость объекта оценки:
    - 1) общая сумма всех затрат покупателя объекта;
    - 2) наиболее вероятная денежная сумма, за которую объект может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции;
    - 3) денежная сумма, которую покупатель бизнеса отдает продавцу;
    - 4) денежная сумма, которую продавец объекта получает в результате сделки, за вычетом затрат на оформление сделки.
  4. Ликвидационная стоимость:
    - 1) стоимость объекта, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта в случае неплатежеспособности заемщика;
    - 2) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта оценки расходами на ее проведение;
    - 3) денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;
    - 4) стоимость объекта оценки, отраженная в балансе организации.
  5. Залоговая стоимость:
    - 1) стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта недвижимости в случае неплатежеспособности заемщика;
    - 2) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта оценки и расходами на ее проведение;
    - 3) денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;
    - 4) стоимость объекта недвижимости, отраженная в балансе организации.
  6. Страховая стоимость:

- 1) стоимость объекта оценки, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта недвижимости в случае неплатежеспособности заемщика;
- 2) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта и расходами на ее проведение;
- 3) денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы объекта оценки;
- 4) стоимость объекта недвижимости, отраженная в балансе организации.

#### 7. Балансовая стоимость:

- 1) стоимость объекта оценки, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта недвижимости в случае неплатежеспособности заемщика;
- 2) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта и расходами на ее проведение;
- 3) денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости;
- 4) фактические затраты на приобретение или создание объекта оценки на момент начала его использования, отраженные в балансе организации.

#### 8. Инвестиционная стоимость:

- 1) стоимость объекта оценки для конкретного инвестора, основанная на его инвестиционных требованиях и предпочтениях;
- 2) денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта и расходами на ее проведение;
- 3) денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы объекта;
- 4) стоимость объекта недвижимости, отраженная в балансе организации.

#### 9. Восстановительная стоимость:

- 1) определяется затратами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта;
- 2) определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта недвижимости, полезность которого эквивалентна полезности оцениваемого объекта, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием новых материалов и конструкций и т.п.;
- 3) стоимость объекта недвижимости с учетом износа;
- 4) стоимость объекта, отраженная в балансе организации.

#### 10. Стоимость замещения:

- 1) определяется затратами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта;
- 2) определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, полезность которого эквивалентна полезности оцениваемого объекта, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием новых материалов и конструкций и т.п.;
- 3) стоимость объекта с учетом износа;
- 4) стоимость объекта недвижимости, отраженная в балансе организации.

#### 11. Остаточная стоимость:

- 1) определяется затратами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта;
- 2) определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта недвижимости, полезность которого эквивалентна полезности оцениваемого объекта, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием новых материалов и конструкций и т.п.;

- 3) стоимость объекта недвижимости с учетом износа;
- 4) стоимость объекта недвижимости, отраженная в балансе организации.

Ответ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	1	2	2	1	3	4	1	1	2	3

### Тест №2 по теме «Принципы оценки бизнеса»

- Время выполнения 10 мин.
- Количество вопросов 11.
- Форма работы – самостоятельная, индивидуальная.

1. Принцип оценки недвижимости, согласно которому при наличии аналогичных по полезности и доходности объектов первоочередным спросом будет пользоваться объект недвижимости с наименьшей ценой:

- 1) принцип вклада;
- 2) принцип замещения;
- 3) принцип полезности;
- 4) принцип разделения.

2. Принцип оценки недвижимости, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов:

- 1) принцип вклада;
- 2) принцип замещения;
- 3) принцип сбалансированности;
- 4) принцип разделения.

3. Принцип оценки недвижимости, согласно которому части объектов недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять для получения максимальной стоимости:

- 1) принцип вклада;
- 2) принцип замещения;
- 3) принцип сбалансированности;
- 4) принцип разделения.

4. Принцип оценки недвижимости, согласно которому цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения:

- 1) принцип спроса и предложения;
- 2) принцип замещения;
- 3) принцип сбалансированности;
- 4) принцип разделения.

5. Принцип оценки недвижимости, согласно которому цена недвижимости устанавливается посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли:

- 1) принцип спроса и предложения;
- 2) принцип конкуренции;
- 3) принцип сбалансированности;
- 4) принцип разделения.

6. Принцип оценки недвижимости, согласно которому должны учитываться возможные изменения экономических, социальных, юридических условий, а также внешнего окружения и перспектив развития района:

- 1) принцип спроса и предложения;
- 2) принцип конкуренции;
- 3) принцип изменения внешней среды;
- 4) принцип разделения.

7. Принцип оценки недвижимости, согласно которому стоимость недвижимости зависит от степени ее соответствия потребностям и ожиданиям рынка:

- 1) принцип соответствия;
- 2) принцип конкуренции;
- 3) принцип изменения внешней среды;
- 4) принцип разделения.

8. Принцип оценки недвижимости, который отражает увеличение/уменьшение стоимости недвижимости в результате вклада каждого фактора в полезность и стоимость:

- 1) принцип соответствия;
- 2) принцип конкуренции;
- 3) принцип вклада;
- 4) принцип разделения.

9. Принцип оценки недвижимости, который определяет, что основой стоимости земли является ее остаточная продуктивность:

- 1) принцип остаточной продуктивности;
- 2) принцип конкуренции;
- 3) принцип вклада;
- 4) принцип разделения.

10. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:

- 1) действующее законодательство;
- 2) физическая осуществимость;
- 3) финансовая обоснованность;
- 4) все вышеперечисленное.

11. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

- 1) вклада;
- 2) полезности;
- 3) ожидания;
- 4) замещения.

Ответ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	3	4	1	2	3	1	3	1	4	3

### Тест №3 по теме «Основные подходы к оценке бизнеса»

- Время выполнения 10 мин.
- Количество вопросов 10.
- Форма работы – самостоятельная, индивидуальная.

1. Метод оценки недвижимости, предусматривающий оценку полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемого объекта, за вычетом стоимости физического, морального и экономического износа:
  - 1) доходный;
  - 2) затратный;
  - 3) сравнительный.
2. Метод оценки недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки:
  - 1) доходный;
  - 2) затратный;
  - 3) сравнительный.
3. Метод оценки недвижимости, сущность которого заключается в перерасчете потоков будущих доходов от недвижимости в ее текущую стоимость:
  - 1) доходный;
  - 2) затратный;
  - 3) сравнительный.
4. Метод определения стоимости объекта недвижимости, сущность которого заключается в перерасчете потоков будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость недвижимости:
  - 1) дисконтированных денежных потоков;
  - 2) сравнения продаж;
  - 3) сметный;
  - 4) сравнительной единицы.
5. Метод определения стоимости объекта недвижимости, путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации:
  - 1) дисконтированных денежных потоков;
  - 2) прямой капитализации;
  - 3) сметный;
  - 4) сравнительной единицы.
6. Метод определения стоимости объекта недвижимости, основанный на предположении, что существует прямая связь между рыночной стоимостью недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду:
  - 1) мультипликатора валового дохода;
  - 2) прямой капитализации;
  - 3) сметный;
  - 4) сравнительной единицы.
7. Метод определения стоимости объекта недвижимости, основанный на расчете стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания:
  - 1) мультипликатора валового дохода;
  - 2) прямой капитализации;
  - 3) сметный;
  - 4) сравнительной единицы.
8. Оценка стоимости собственного капитала по методу стоимости чистых активов получается в результате:
  - 1) оценки основных активов;
  - 2) оценки всех активов компании;

- 3) оценки всех активов компании за вычетом всех ее обязательств;
- 4) ничего из вышеперечисленного.

9. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- 1) метод прямой капитализации;
- 2) метод дисконтированных денежных потоков;
- 3) оба эти метода.

10. Приведенный (дисконтированный) денежный поток инновационного предприятия будет достаточен только для возмещения инвестиционного капитала, если

- 1) чистая текущая стоимость (NPV) > 0;
- 2) чистая текущая стоимость (NPV) < 0;
- 3) чистая текущая стоимость (NPV) = 0.

Ответы

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
2	3	1	1	2	1	4	3	1	3

Критерии оценки уровня сформированности компетенций при выполнении теста:

Оценка	Показатели*
Отлично	85-100%
Хорошо	70-84%
Удовлетворительно	56-69%
Неудовлетворительно	менее 56%

\* - % выполненных заданий от общего количества заданий в тесте. Показатели зависят от уровня сложности тестовых заданий.

### 3.3. Задания для промежуточной аттестации (зачета и (или) экзамена) Список вопросов к зачету

1. Актуальность оценки предприятий в современных условиях.
2. Подходы и методы, используемые при оценке инновационных предприятий.
3. Принципы оценки как основа всей оценки бизнеса.
4. Финансово-экономический анализ, рассчитываемый при оценке бизнеса.
5. Методология процесса оценки бизнеса. Важность выбора метода оценки инновационного предприятия.
6. Метод откорректированных чистых активов, используемый при оценке предприятия затратным подходом.
7. Методология проведения затратного подхода. Рыночная корректировка бухгалтерского баланса.
8. Алгоритм реализации доходного подхода при оценке бизнеса.
9. Способы расчета ставки дисконта и их применимость при проведении оценки предприятия методом дисконтирования денежных средств в рамках доходного подхода к оценке.
10. Ставка капитализации и ставка дисконтирования. Их схожесть и различия.
11. Метод капитализации дохода, применяемый при оценке предприятия доходным подходом.



12. Метод дисконтирования денежных потоков, применяемый при оценке предприятия доходным подходом.
13. Модель построения денежных потоков при оценке бизнеса. \*
14. Алгоритм проведения сравнительного подхода при определении рыночной стоимости предприятия.
15. Сравнительный анализ финансовых отчетов и финансовых коэффициентов сопоставимых предприятий.\*
16. Выбор сопоставимых предприятий.\*
17. Выбор мультипликаторов при оценке предприятия сравнительным подходом.
18. Поправки, вносимые в итоговый результат в зависимости от объема оцениваемых прав и финансовой состоятельности предприятия.
19. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, используемый при оценке предприятий. Особенности применения ННЭИ при оценке малых предприятий. \*
20. Структура отчета. Содержание разделов.
21. Отчет об оценке стоимости предприятия (бизнеса).
22. Поправка на ликвидность.
23. Макроэкономические, региональные и отраслевые особенности, влияющие на прогнозы и суждения оценщика при оценке бизнеса.
24. Способы определения рискованного коэффициента  $\beta$ .
25. Современные модели оценки предприятий. \*
26. Факторы, оказывающие влияние на степень контроля.

Зачеты и экзамены могут быть проведены в письменной форме, а также в письменной форме с устным дополнением ответа. Зачеты служат формой проверки качества выполнения студентами лабораторных работ, усвоения семестрового учебного материала по дисциплине (модулю), практических и семинарских занятий (при отсутствии экзамена по дисциплине).

По итогам зачета, соответствии с модульно – рейтинговой системой университета, выставляются баллы с последующим переходом по шкале баллы – оценки за зачет, выставляемый как по наименованию «зачтено», «не зачтено», так и дифференцированно т.е. с выставлением отметки по схеме – «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» и «неудовлетворительно», определяемое решением Ученого совета университета и прописываемого в учебном плане.

Экзамен по дисциплине (модулю) служит для оценки работы студента в течении семестра (года, всего срока обучения и др.) и призван выявить уровень, качество и систематичность полученных им теоретических и практических знаний, приобретения навыков самостоятельной работы, развития творческого мышления, умения синтезировать полученные знания и применять их в решении практических задач. По итогам экзамена, в соответствии с модульно – рейтинговой системой университета выставляются баллы, с последующим переходом по шкале оценок на оценки: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» и «неудовлетворительно», свидетельствующие о приобретенных компетенциях или их отсутствии.

