

**Федеральное государственное образовательное бюджетное
учреждение высшего образования**

**«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ
ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

**Пензенский филиал
Кафедра "Экономика и финансы"**

П. Г. Янова

ОЦЕНКА АКТИВОВ

Контрольная работа

студентов, обучающихся по направлению 38.03.01 «Экономика», профиль
«Финансовые рынки и банки»

*Рекомендовано Ученым советом Пензенского филиала Финуниверситета
(протокол № ____ от _____ 2019 г.)*

*Одобрено кафедрой «Экономика и финансы»
(протокол № _____ от _____ 2019 г.)*

Пенза - 2019

Методические указания разработал:

кандидат экономических наук, доцент Янова Полина Геннадьевна

Оценка активов: методические указания по выполнению контрольной работы для бакалавров, обучающихся по направлению 38.03.01 Экономика профиля «Финансовые рынки и банки» (заочная форма обучения).

© Пензенский филиал Финансового университета, 2019

© Янова П. Г., 2019

Введение

В учебном процессе существенную роль в формировании профессиональных и инструментальных компетенций играют контрольные работы, выполнение которых способствует более полному освоению теоретической и практической части изучаемой дисциплины.

Учебным планом по дисциплине «Оценка активов» предусмотрено выполнение контрольной работы. Успешное выполнение контрольной работы даст возможность студентам более глубоко изучить теоретические вопросы по бухгалтерскому учету в кредитных организациях и в организациях государственного сектора.

Задания выполняются студентами внеаудиторно по индивидуальному заданию. Студенты используют данные своего варианта, который определяется в соответствии с последней цифрой номера студенческого билета.

Контрольная работа охватывает основные вопросы дисциплины «Оценка активов».

Контрольная работа состоит из двух частей: теоретической части, включающей вопросы по методике оценки активов, и практической, включающей ситуационную задачу.

Оценивается контрольная работа по 30 бальной системе: 20 баллов за теоретическую часть и 10 баллов за ситуационную задачу.

Контрольная работа содержит 10 вариантов.

При подготовке теоретической части контрольной работы следует использовать действующие нормативные и правовые документы. В теоретическом вопросе необходимо:

1. Указать нормативную и правовую базу по исследуемому вопросу.
2. Проанализировать теоретические подходы по организации оценочной работы по выбранному направлению исследования.
3. Рассмотреть практические аспекты оценки по выбранному направлению исследования. Привести примеры.
4. Обобщить итоги проведенного исследования, сформулировать выводы и, по возможности, дать предложения по направлениям совершенствования оценки.
5. Выбрать верный вариант ответа на тестовое задание и обосновать свой выбор.

При выполнении контрольной работы необходимо руководствоваться настоящими методическими указаниями, рекомендуемой литературой, а также нормативными правовыми актами, изучение которых предусмотрено программой дисциплины.

1. Задания контрольной работы

В Вариант задания студент выбирает по последней цифре своего студенческого билета.

Последняя цифра студенческого билета	Номер варианта
0	1 вариант
1	2 вариант
2	3 вариант
3	4 вариант
4	5 вариант
5	6 вариант
6	7 вариант
7	8 вариант
8	9 вариант
9	10 вариант

Работа, выполненная по непредусмотренному варианту, не рассматривается.

1. Вариант

1. Теоретическая часть

1) Развитие государственной политики и законодательства Российской Федерации в области оценки и оценочной деятельности.

2) Модель оценки капитальных активов в качестве компенсации за риск, добавляемой к безрисковой норме дохода, учитывает в ставке дисконта:

- а) риски менеджмента;
- б) риски финансовой неустойчивости компании;
- в) операционный рычаг фирмы;
- г) финансовый рычаг предприятия;
- д) риски конкуренции и нестабильного платежеспособного спроса.

2. Ситуационная задача

Чему равна на конкурентном фондовом рынке чистая текущая стоимость инвестирования миллиона денежных единиц в приобретение 20% акций компании «Дельта», если известно, что эта компания с вероятностью 70% в ближайшие два года получит прибыль на сумму 7 млн. ден. ед.?

2. Вариант

1. Теоретическая часть

1) Развитие мировых и российских систем стандартов оценки, их взаимосвязей.

2) Доукомплектование активов молодого предприятия до структуры имущественного комплекса, позволяющего выпускать и продавать доходную продукцию, происходит за счет создания собственными силами или приобретения:

- а) новых материальных активов;
- б) новых нематериальных активов;
- в) новых материальных и нематериальных активов;
- г) иного.

2. Ситуационная задача

Переоцененная рыночная стоимость материальных активов предприятия – 200 млн. руб. Чистая рентабельность собственного капитала в отрасли, к которой принадлежит предприятие, равна 15%. Средняя годовая чистая прибыль предприятия за предыдущие 5 лет в ценах года, когда производится оценка, составляет 35 млн. руб. Рекомендуемый коэффициент капитализации прибылей предприятия – 25%. Необходимо оценить стоимость «гудвилла» и суммарную рыночную стоимость предприятия согласно методу накопления активов.

3. Вариант

1. Теоретическая часть

1) Особенности оценки активов финансовых организаций, определяемые спецификой их деятельности.

2) Если оценка высокотехнологичного производственного предприятия, полученная корректным применением метода рынка капитала, оказалась существенно ниже, чем оценка того же предприятия, полученная методом накопления активов, то о недооценке какого из видов износа имеющегося на предприятии оборудования это, скорее всего, свидетельствует?

- а) физического;
- б) экономического;
- в) технологического;
- г) функционального.

2. Ситуационная задача

Необходимо оценить рыночную стоимость «гудвилл» предприятия, состоящего в факте ранее закрепленной клиентуры. Предприятие ведет операции по розничной продаже стандартизированного универсального технологического оборудования. Предприятие имеет возможность продавать оборудование по цене на 5% выше рыночной. Рыночная цена равна 20 тыс. руб. за штуку. Объем продаж оборудования постоянен и равен 100 штукам в год. Рекомендуемый коэффициент капитализации – 20%.

4. Вариант

1. Теоретическая часть

1) Условия и области применения модели Гордона к оценке активов финансовых организаций.

2) Если продажа объекта собственности производится в период времени, значительно меньший типичного срока экспозиции, то в данной ситуации может быть определена стоимость:

- а) залоговая;
- б) справедливая;
- в) ликвидационная;
- г) инвестиционная;
- д) рыночная;
- е) кадастровая;
- ж) балансовая.

2. Ситуационная задача

Определите стоимость одной акции предприятия «Байкал».

Информация для расчета:

- Чистая прибыль – 450000 руб.
- Чистая прибыль, приходящаяся на одну акцию, – 4500 руб.
- Балансовая стоимость чистых активов компании – 6000000 руб.
- Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость» = 3.

5. Вариант

1. Теоретическая часть

1) Факторы стоимости кредитного портфеля и их учет в оценке.

2) На территории РФ обязательны к применению нормативные акты по оценочной деятельности:

- а) ФСО;
- б) Закон об оценочной деятельности;
- в) МСО;
- г) МСФО;
- д) ЕСО.

2. Ситуационная задача

Рассчитайте итоговую величину стоимости собственного капитала предприятия «Фаэтон».

Информация для расчета:

- Выручка от реализации – 20 млн. руб.
- Затраты – 15 млн. руб., в том числе амортизация – 3 млн. руб.
- Сумма уплаченных процентов – 1,8 млн. руб.
- Балансовая стоимость чистых активов – 22 млн. руб.

Мультипликаторы:

- 1) «Цена/Чистая прибыль» = 15.
- 2) «Цена/Денежный поток» = 8.
- 3) «Цена/Балансовая стоимость активов» = 2.

6. Вариант

1. Теоретическая часть

1) Особенности расчета доходности кредитного портфеля и ставки ее дисконтирования.

2) Договор на проведение оценочных работ по оценке заключается:

а) в устной форме;

б) в письменной форме и не требует нотариального удостоверения;

в) заключается только в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения;

г) на усмотрение сторон.

2. Ситуационная задача

Рассчитать величину ставки дисконтирования для собственного капитала в реальном выражении на основе следующих данных: ставка доходности по российским государственным облигациям - 14% в номинальном выражении, среднерыночная ставка дохода в реальном выражении - 18%, бета коэффициент - 1,2, индекс инфляции - 8%, премия за риск для малой компании - 3%, премия за риск, характерный для оцениваемой компании - 4%.

7. Вариант

1. Теоретическая часть

1) Варианты применения метода Монте-Карло для моделирования стоимости кредитного портфеля банка.

2) Проведение оценки является обязательным:

а) при национализации имущества;

б) при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

в) при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;

г) в связи с передачей находящихся в федеральной собственности земельных участков для формирования имущества Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.

2. Ситуационная задача

Рассчитать ставку дисконтирования для всего инвестированного капитала на основе следующих данных: ставка дохода по российским государственным облигациям - 12%, коэффициент бета - 1,4, среднерыночная ставка дохода - 20%, премия за риск для малой компании - 2%, премия за риск, характерный для оцениваемой компании - 4%, доля собственного капитала - 40%, процент по используемому кредиту - 12% .

8. Вариант

Теоретическая часть

1) Влияние характеристик земельного участка на рыночную стоимость стоящего на балансе финансовой организации здания, используемого для операционной деятельности.

- 2) Объектами оценки могут являться:
- а) только вещи, находящиеся в собственности,
 - б) любые вещные объекты,
 - в) объекты гражданских прав, имеющие возможность участия в гражданском обороте,
 - г) вещные права,
 - д) обязательственные права.

2. Ситуационная задача

Рассчитать средневзвешенную стоимость капитала на основе следующих данных. Безрисковая ставка - 10 %. Коэффициент бета - 1,8. Среднерыночная ставка дохода - 15 %. Стоимость кредита - 12 %. Доля заемных средств - 40 %.

9. Вариант

1. Теоретическая часть

- 1) Рыночная и кадастровая стоимость объектов недвижимости и их соотношение.
- 2) Необходимым условием определения стоимости ценной бумаги является:
 - а) совершение сделки с ценной бумагой;
 - б) договор купли продажи ценных бумаг;
 - в) проведение расчета стоимости ценной бумаги.

2. Ситуационная задача

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

10. Вариант

1. Теоретическая часть

- 1) Недостатки, преимущества и области применения методов расчета коэффициента капитализации в оценке стоимости недвижимости
- 2) Затратный подход определяет стоимость недвижимости:
 - а) как сумму полной рыночной стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений, и износа;
 - б) как сумму стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;
 - в) как сумму стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа.

2. Ситуационная задача

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 12%.

Список нормативных правовых актов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017)
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)".
6. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 «Об утверждении федерального стандарта «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327 «Об утверждении федерального стандарта «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Приказ Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Международные стандарты оценки. 2017. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/677>

Основная литература:

6. Корпоративные финансы [Электронный ресурс] : учеб. для обуч. по прогр. высш. образования напр. подгот. 38.03.01 "Экономика" / под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой.— Москва : КноРус, 2016. – Режим доступа: <https://www.book.ru/book/918538>.
7. Федотова М.А. Оценка стоимости активов и бизнеса [Электронный ресурс]: учеб. для бакалавриата и магистратуры / М. А. Федотова, В. И. Бусов,

А. Землянский ; под ред. М.А. Федотовой.— Москва : Юрайт, 2018 .— Режим доступа: <https://www.biblio-online.ru/book/ocenka-stoimosti-aktivov-i-biznesa-423208>.

Дополнительная литература:

8. Брейли Р. Принципы корпоративных финансов: пер. с англ. / Р. Брейли, С. Майерс. — 2-е изд. — Москва : Олимп-Бизнес, 2012.
9. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, Ю.А. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. — Москва: Финансы и статистика, 2008.
10. Оценка стоимости активов: актуальные вопросы теории и практики: монография / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, Д.Н. Якубова [и др.]; под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной; ФГБОУ ВПО «Финансовый ун-т при Правительстве РФ», Каф. оценки и управления собственностью.— Москва : Финуниверситет, 2011.
11. Оценка стоимости бизнеса: учеб. для студентов вузов, обуч. по напр. "Экономика" (квалиф. "бакалавр" и "магистр") / под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой; Финуниверситет.— Москва : Кнорус, 2015.
12. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости коммерческого банка: методические разработки / В.М. Рутгайзер, А.Е. Будицкий .— Москва : Маросейка: ОМЕГА-Л, 2007.

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

13. Справочная правовая система КонсультантПлюс».
14. СПАРК - Система профессионального анализа рынков и компаний. [Официальный сайт]. URL: <http://www.spark-interfax.ru>
15. Программный комплекс для организации доступа к биржевым торговым системам в режиме онлайн Quik. [Официальный сайт]. URL: <http://www.quik.ru/>.
16. Сайт ЦБ РФ [www.cbr.ru]
17. Сайт Росстата [www.gks.ru]
18. Информационно-аналитическое агентство "Тригон" [www.trigon.ru]
19. Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY [www.rway.ru]
20. Сайт компании «Промышленные земли». Промышленное землепользование и индустриальная недвижимость [<http://promzem.ru>].