

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ
И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ
ОБУЧАЮЩИХСЯ**

Б1.В.03 Оценка бизнеса

Направление подготовки 38.03.01 Экономика

Профиль подготовки Бухгалтерский учёт, анализ и аудит

Квалификация выпускника бакалавр

1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.

ОПК-4: способностью находить организационно-управленческие решения в профессиональной деятельности и готовность нести за них ответственность.

Знать:

Этап 1: законодательство и иные нормативно- правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность

Этап 2: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макро- уровне как в России, так и за рубежом

Уметь:

Этап 1: обработка массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов

Этап 2: разработка вариантов управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений

Владеть:

Этап 1: оперативное управление малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта

Этап 2: участия в разработке проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ

ПК-3: способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами.

Знать:

Этап 1: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макро- уровне как в России, так и за рубежом

Этап 2: законодательство и иные нормативно- правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность

Уметь:

Этап 1: разработка вариантов управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений

Этап 2: обработка массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов

Владеть:

Этап 1: участия в разработке проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ.

Этап 2: оперативное управление малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта.

2. Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования.

Таблица 1 - Показатели и критерии оценивания компетенций на 1 этапе

Наименование компетенции	Критерии сформированности компетенции	Показатели	Процедура оценивания
1	2	3	4
ОПК-4	способен находить организационно-управленческие решения в профессиональной деятельности и готовность нести за них ответственность	Знать: законодательство и иные нормативно- правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность; Уметь: обработка массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов; Владеть: оперативное управления малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта.	Проверка конспектов лекций, проверка полученных результатов, устная (письменная) защита выполненной работы, тестирование
ПК-3	способен выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	Знать: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макро- уровне как в России, так и за рубежом; Уметь: разработка вариантов управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений; Владеть: участия в разработке проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ.	Проверка конспектов лекций, проверка полученных результатов, устная (письменная) защита выполненной работы, тестирование

Таблица 2 - Показатели и критерии оценивания компетенций на 2 этапе

Наименование компетенции	Критерии сформированности компетенции	Показатели	Процедура оценивания
1	2	3	4
ОПК-4	способен находить организационно-	Знать: показатели, характеризующие социально-экономические	Проверка конспектов

	управленческие решения в профессиональной деятельности и готовность нести за них ответственность	процессы и явления на микро- и макро- уровне как в России, так и за рубежом; Уметь: разработка вариантов управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений; Владеть: участия в разработке проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ.	лекций, проверка полученных результатов, устная (письменная) защита выполненной работы, тестирование, зачет, с учетом результатов текущего контроля
ПК-3	способен выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	Знать: законодательство и иные нормативно- правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность; Уметь: обработка массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов; Владеть: оперативное управление малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта.	Проверка конспектов лекций, проверка полученных результатов, устная (письменная) защита выполненной работы, тестирование, зачет, с учетом результатов текущего контроля

3. Шкала оценивания.

Университет использует шкалы оценивания соответствующего государственным регламентам в сфере образования и позволяющую обеспечивать интеграцию в международное образовательное пространство. Шкалы оценивания и описание шкал оценивания представлены в таблицах 3 и 4.

Таблица 3 – Шкалы оценивания

Диапазон оценки, в баллах	Экзамен		Зачет
	европейская шкала (ECTS)	традиционная шкала	
[95;100]	A – (5+)	отлично – (5) хорошо – (4) удовлетворительно – (3)	зачтено
[85;95)	B – (5)		
[70;85)	C – (4)		
[60;70)	D – (3+)	неудовлетворительно – (2)	незачтено
[50;60)	E – (3)		
[33,3;50)	FX – (2+)	неудовлетворительно – (2)	незачтено
[0;33,3)	F – (2)		

Таблица 4 - Описание шкал оценивания

ECTS	Критерии оценивания	Традиционная шкала
A	Превосходно – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному.	отлично (зачтено)
B	Отлично – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения большинства из них оценено числом баллов, близким к максимальному.	
C	Хорошо – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено максимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.	хорошо (зачтено)
D	Удовлетворительно – теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, некоторые из выполненных заданий, возможно, содержат ошибки.	удовлетворительно но (зачтено)
E	Посредственно – теоретическое содержание курса освоено частично, некоторые практические навыки работы не сформированы, многие предусмотренные программой обучения учебные задания не выполнены, либо качество выполнения некоторых из них оценено числом баллов, близким к минимальному	удовлетворительно (незачтено)
FX	Условно неудовлетворительно – теоретическое содержание курса освоено частично, необходимые практические навыки работы не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий не выполнено, либо качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному; при дополнительной самостоятельной работе над материалом курса возможно повышение качества выполнения учебных заданий.	неудовлетворительно (незачтено)
F	Безусловно неудовлетворительно – теоретическое содержание курса не освоено, необходимые практические навыки работы не сформированы, все выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к какому-либо значимому повышению качества выполнения учебных заданий.	

Таблица 5 – Формирование шкалы оценивания компетенций на различных этапах

Этапы формирования компетенций	Формирование оценки						
	незачтено			зачтено			
	неудовлетворительно		удовлетворительно	хорошо	отлично		
	F(2)	FX(2+)	E(3)*	D(3+)	C(4)	B(5)	A(5+)
	[0;33,3)	[33,3;50)	[50;60)	[60;70)	[70;85)	[85;95)	[95;100)
Этап-1	0-16,5	16,5-25,0	25,0-30,0	30,0-35,0	35,0-42,5	42,5-47,5	47,5-50
Этап 2	0-33,3	33,3-50	50-60	60-70	70-85	85-95	95-100

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

Таблица 6 - ОПК-4: способностью находить организационно-управленческие решения в профессиональной деятельности и готовность нести за них ответственность. Этап 1

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: законодательство и иные нормативно- правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность	<p>1.Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность:</p> <p>а) субъектов оценочной деятельности</p> <p>б) клиентов оценочных компаний</p> <p>в) лиц, имеющих высшее образование</p> <p>г) эксплуатационных служб предприятия, отвечающих за правильную эксплуатацию оцениваемого имущества</p> <p>2.Проведение оценки начинается с:</p> <p>а) сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки</p> <p>б) применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку</p> <p>в) направления задания на оценку</p> <p>г) нет правильного ответа</p> <p>3.Задание на оценку не содержит следующую информацию:</p> <p>а) имущественные права на объект оценки</p> <p>б) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p> <p>в) дата оценки</p> <p>г) все ответы верны</p>
Уметь: обработка массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, ана-	<p>4. Предприятие выплатило дивиденды за прошлый год в размере 60 руб. на акцию. Ожидается ежегодный прирост дивидендов на 8%. Определить стоимость 1 акции (после выплаты 60 рублей дивидендов), если ставка дисконтирования составляет 16%.</p> <p>5. Одноэтажное офисное здание находится в долгосроч-</p>

<p>лиз, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов</p>	<p>ной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 дол./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 дол./кв.м.</p> <p>Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.</p> <p>6. Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:</p> <p>известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 дол.;</p> <p>в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 дол.;</p> <p>экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.</p>				
<p>Навыки: оперативное управление малыми коллективами и группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта</p>	<p>7. Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса.</p> <p>Он собирался приобрести приносящее арендный доход офисное здание за 1000000 дол., имея в виду, что ожидаемый чистый доход (с учетом всех операционных и прочих расходов, степени заполняемости арендных помещений и т.д.) составит 200000 дол. в год.</p> <p>Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 1300000 дол. (исходя из имеющейся у него рыночной информации и прогнозных оценок развития офисного рынка недвижимости и из того, что известная ему банковская ставка среднесрочных депозитов составляет порядка 10%; и он намерен в своем бизнесе, по крайней мере, превзойти этот показатель, иначе ему было бы целесообразнее вложить свои средства не в офисный бизнес, а в банк).</p> <p>В то же время консалтинговые фирмы оценивают значение показателя дисконтирования в этой области бизнеса с учетом различных рисков в 25%.</p> <p>8. Установите взаимосвязь между целью оценки и видами стоимости, используемыми для оценки</p> <table border="1" data-bbox="544 1904 1495 2060"> <thead> <tr> <th data-bbox="544 1904 1117 1948">Цель оценки</th> <th data-bbox="1117 1904 1495 1948">Вид стоимости</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="544 1948 1117 2060">Помочь потенциальному покупателю (продавцу) определить предполагаемую Цену</td> <td data-bbox="1117 1948 1495 2060"></td> </tr> </tbody> </table>	Цель оценки	Вид стоимости	Помочь потенциальному покупателю (продавцу) определить предполагаемую Цену	
Цель оценки	Вид стоимости				
Помочь потенциальному покупателю (продавцу) определить предполагаемую Цену					

	Определение доли при разводе	
	Обеспечение заявки на получение ссуды	
	Определение налогооблагаемой базы	
	Определение суммы покрытия по страховому договору или обеспечение требований в связи с потерей или повреждением застрахованных активов	
	Возможная ликвидация (частичная или полная) действующего предприятия	
	<p>9. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 3000 руб./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежей собственника за землю под центром в 1600 тыс. руб. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 11,2 млн дол. в год. Коэффициент капитализации 18%.</p>	

Таблица 7 - ОПК-4: способностью находить организационно-управленческие решения в профессиональной деятельности и готовность нести за них ответственность. Этап 2

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макроуровне как в России, так и за рубежом	<p>1. К принципам оценки, обусловленным действием рыночной среды относятся:</p> <p>а) полезности, замещения, ожидания;</p> <p>б) вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, предельной производительности;</p> <p>в) зависимости от внешней среды, изменения стоимости, наилучшего и наиболее эффективного использования, экономического разделения;</p> <p>г) верны ответы 3 и 4.</p> <p>2.Целью нормализации финансовой отчетности является ...</p> <p>а) приведение ретроспективной информации за прошедшие периоды к сопоставимому</p> <p>б) учёт инфляционного изменения цен при составлении прогнозов денежных потоков и ставок дисконта;</p> <p>в) определение доходов и расходов, характерных для нормально действующего бизнеса;</p> <p>г) приведение ее к единым стандартам бухгалтерского учета.</p> <p>3. Целью трансформации финансовой отчетности является ...</p> <p>а) приведение ретроспективной информации за прошедшие периоды к сопоставимовиду;</p> <p>б) учёт инфляционного изменения цен при составлении прогнозов денежных потоков и ставок дисконта;</p> <p>в) определение доходов и расходов, характерных для нормально действующего бизнеса;</p> <p>г) приведение ее к единым стандартам бухгалтерского учета.</p>
Уметь: разработка	4. Оцените стоимость пакета привилегированных акций предпри-

вариантов управленческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений

ятия по следующим исходным данным:

Количество акций в пакете – 75 шт.

Объявленный уровень дивидендов на 1 акцию – 150 руб.

Требуемая ставка доходности – 18%

5. Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад.

При расчетах использовать следующую информацию:

в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%;

удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

6. Оценивается двухэтажное здание с пристроенной верандой. Имеется здание-аналог, но без гаража, проданный по цене 1000.000 руб. Кроме того, имеются данные по следующим объектам-аналогам: (см. табл.)

Объект	Наличие веранды	Физические характеристики и назначение объекта	Цена, руб.
1	присутствует	Трехэтажное блочное здание	1250.000
2	отсутствует	То же	1180.000

Навыки: участия в разработке проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ

7. Оценивается отдельно стоящее административное трехэтажное кирпичное здание, расположенное в южном округе. Для анализа сравнительных продаж был определен аналог — трехэтажное отдельно стоящее кирпичное здание, расположенное в восточном округе. Аналог был продан за 1.250.000 руб. В базе данных имеются следующие пары сопоставимых объектов:(см. табл. ниже)

Номер объекта	Местоположение, округ	Физические характеристики и назначение объекта	Цена, долл.
1	южный	Одноэтажное блочное здание под офис	400.000
2	восточный	То же	950.000
3	восточный	Двухэтажное кирпичное здание под магазин	1.250.000
4	южный	То же	900.000

8. Взаимосвязь между целью оценки и видами стоимости, используемыми для оценки

Цель оценки	Вид стоимости
	Рыночная стоимость
	Инвестиционная стоимость
	Залоговая стоимость
	Рыночная стоимость или иная стоимость, признаваемая налоговым законо-

	дательством
	Страховая стоимость

9. Одноэтажное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания составляет 1000 кв. м; здание построено 15 лет назад и предполагаемый срок его жизни — 50 лет с момента постройки. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что ставка арендной платы может быть установлена на уровне в 25 дол./кв. м. После модернизации и расширения объекта до 2000 кв. м ставка арендной платы может быть доведена до 40 дол./кв. м. Преобразование здания займет порядка одного года, и удельные затраты составят около 250 дол./кв. м.

Для включения в отчетный доклад оценщика рассчитать следующие оценки: рыночную стоимость существующего здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, а также стоимости земельного участка и здания соответственно после намечаемого альтернативного развития.

Таблица 8 - ПК-3: способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами. Этап 1

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности
Знать: показатели, характеризующие социально-экономические процессы и явления на микро- и макро-уровне как в России, так и за рубежом	<p>1. Метод сделок отличается от метода рынка капитала тем, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг б) ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом в) используется большее число мультипликаторов г) использует более детальную информацию о компании <p>2. Метод отраслевых коэффициентов отличается от метода рынка капитала тем, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом б) используется большее число мультипликаторов в) использует более детальную информацию о компании г) ничего из вышперечисленного <p>3. Метод отраслевых коэффициентов отличается от метода сделок тем, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом б) используется большее число мультипликаторов в) использует более детальную информацию о компании г) ничего из вышперечисленного
Уметь: разработка вариантов управлен-	4. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Пло-

ческих решений, обоснование их выбора на основе критериев социально-экономической эффективности с учетом рисков и возможных социально-экономических последствий принимаемых решений

щадь 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.

5. Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10-этажного офисного здания-башни площадью 10000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 дол. за 1 кв. м, налоговых платежах за землю под зданием в 1000 дол./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в размере 2 млн дол. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

6. Оценить будущую финансовую ситуацию для предпринимателя, намеривающегося взять кредит в 1000000 руб. на два года (с условием единовременного возвращения кредита и процентов по нему в конце договорного периода) для развития объекта недвижимости и рассчитывающего продать его через эти два года за 1300000 руб. Принять в расчет, что по имеющейся рыночной информации плата за пользование капиталом составляет 15% в год.

Навыки: участия в разработке проектных решений в области профессиональной деятельности, подготовке предложений и мероприятий по реализации разработанных проектов и программ

7. Владелец W сдает помещение для магазина арендатору V (на условиях полной ответственности арендатора V за ремонт и страхование; таким образом, арендная плата является чистой прибылью собственника W). Арендная плата фиксирована и составляет 25000 дол. за помещение в год.

Арендатор V хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 15 x 6 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 16 x 5 м был недавно сдан в аренду (аналогично — на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 32000 дол. в год.

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

2. Определить стоимость бизнеса A_w для собственника W и стоимость бизнеса A_v для арендатора V при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду — 10%.

8. В одном городском микрорайоне старой жилой застройки не было продаж незастроенных земельных участков. Однако по трём другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне имеются следующие данные, приведённые в таблице.

Район	Средняя стоимость земли	Средняя стоимость объекта	Доля земли в общей стоимости объекта
1	330 011	1830 962	0,179
2	370 836	1990 954	0,189
3	360 294	1890 090	0,192

	9. Составить план проведения оценки офисного здания «Русское Подворье» в Национальной деревне.
--	---

Таблица 9 - ПК-3: способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами. Этап 2

Наименование знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	Формулировка типового контрольного задания или иного материала, необходимого для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности								
Знать: законодательство и иные нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие финансовую, оценочную деятельность	<p>1. Федеральный стандарт оценки (ФСО №4) определяет:</p> <p>а) цель оценки и виды стоимости</p> <p>б) подходы и требования для проведения оценки</p> <p>в) требования к отчету об оценке</p> <p>г) этику оценщика</p> <p>д) кадастровую стоимость объектов недвижимости</p> <p>2. Какие перечисленные сведения соответствуют понятию кадастровая стоимость:</p> <p>а) рассчитанная методами массовой оценки рыночной стоимости</p> <p>б) рассчитанная для целей залога</p> <p>в) являющаяся базой для формирования реестра недвижимости предприятия;</p> <p>г) подтвержденная кадастровым инспектором</p> <p>д) совокупности земельных участков, сходных с друг другом по площади и назначению</p> <p>3. Какие сведения, соответствующие понятию инвестиционная стоимость:</p> <p>а) рассчитанные на основе реализации активов предприятия по отдельности</p> <p>б) разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации</p> <p>в) учитывающие индивидуальные требования конкретного инвестора</p> <p>г) с учетом требуемых реинвестиций</p> <p>д) рассчитанные для предприятия, которое находится в состоянии банкротства</p>								
Уметь: обработка массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценка, интерпретация полученных результатов и обоснование выводов	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">4. Определить вид стоимости:</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Цель оценки</td> <td>Виды стоимости</td> </tr> <tr> <td>Определение стоимости объекта при инвестиционном кредитовании</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Определение стоимости объекта передаваемого в качестве учредительного взноса в уставный капитал создаваемого предприятия</td> <td></td> </tr> </table>	4. Определить вид стоимости:		Цель оценки	Виды стоимости	Определение стоимости объекта при инвестиционном кредитовании		Определение стоимости объекта передаваемого в качестве учредительного взноса в уставный капитал создаваемого предприятия	
4. Определить вид стоимости:									
Цель оценки	Виды стоимости								
Определение стоимости объекта при инвестиционном кредитовании									
Определение стоимости объекта передаваемого в качестве учредительного взноса в уставный капитал создаваемого предприятия									

Определение стоимости основных фондов для внесения изменений в финансовую отчетность

Определение стоимости имущества при процедуре банкротства.

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

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 дол. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м

6. Инвестор приобретает недвижимость и сдает ее в аренду на 10 лет с получением следующих сумм арендной платы, выплачиваемых авансом. Ставка дисконта 11%.

Год	Годовая арендная плата, руб.	Текущая стоимость единицы при 11%	Текущая стоимость, рубл.
0	60.000		
1	62.000		
2	64.000		
3	66.000		
4	68.000		
5	70.000		
6	72.000		
7	74.000		
8	76.000		
9	78.000		
1	2		
Итого: текущая стоимость арендных платежей			
Ожидается, что к концу срока аренды недвижимость будет стоить порядка 600.000 руб. Текущая стоимость реверсии:			
10	600.000		
Итого: текущая стоимость недвижимости			

Навыки: оперативное управление малыми коллективами и

7. Определить стоимость земельного участка предоставляемого под строительство автозаправочной станции на пять колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 2650 000 рублей,

<p>группами, сформированными для реализации конкретного экономического проекта</p>	<p>возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции 16%, срок экономической жизни 10 лет. Анализ эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением даёт следующие данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 28 литров бензина; • средний чистый доход от продажи одного литра бензина составляет 7 рублей; • с учётом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году. • коэффициент капитализации для земельных участков 17%. <p>8. Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 1300000 руб. (исходя из имеющейся у него рыночной информации и прогнозных оценок развития офисного рынка недвижимости и из того, что известная ему банковская ставка среднесрочных депозитов составляет порядка 10%; и он намерен в своем бизнесе, по крайней мере, превзойти этот показатель, иначе ему было бы целесообразнее вложить свои средства не в офисный бизнес, а в депозит).</p> <p>В то же время консалтинговые фирмы оценивают значение показателя дисконтирования в этой области бизнеса с учетом различных рисков в 25%.</p> <p>9. Рассчитать стоимость сельскохозяйственных участков земли, имеющих различное плодородие, исходя из данных, приведённых в таблице. Ставка капитализации равна 10%.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Показатели</th> <th>Участок 1</th> <th>Участок 2</th> <th>Участок 3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Урожайность (центнер/га)</td> <td>12</td> <td>16</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Цена продажи (руб./центнер)</td> <td>3000</td> <td>3000</td> <td>3000</td> </tr> <tr> <td>Индивидуальные затраты (рублей на центнер)</td> <td>2600</td> <td>2500</td> <td>2400</td> </tr> <tr> <td>Чистый доход (рублей с гектара)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Стоимость земли (рублей за гектар)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Показатели	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Урожайность (центнер/га)	12	16	18	Цена продажи (руб./центнер)	3000	3000	3000	Индивидуальные затраты (рублей на центнер)	2600	2500	2400	Чистый доход (рублей с гектара)				Стоимость земли (рублей за гектар)			
Показатели	Участок 1	Участок 2	Участок 3																						
Урожайность (центнер/га)	12	16	18																						
Цена продажи (руб./центнер)	3000	3000	3000																						
Индивидуальные затраты (рублей на центнер)	2600	2500	2400																						
Чистый доход (рублей с гектара)																									
Стоимость земли (рублей за гектар)																									

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

Многообразие изучаемых тем, видов занятий, индивидуальных способностей студентов, обуславливает необходимость оценивания знаний, умений, навыков с помощью системы процедур, контрольных мероприятий, различных технологий и оценочных средств.

Таблица 10 - Процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности на 1 этапе формирования компетенции

Виды занятий и контрольных мероприятий	Оцениваемые результаты обучения	Описание процедуры оценивания
--	---------------------------------	-------------------------------

1	2	3
Лекционное занятие (посещение лекций)	Знание теоретического материала по пройденным темам	Проверка конспектов лекций, тестирование
Выполнение практических (лабораторных) работ	Основные умения и навыки, соответствующие теме работы	Проверка полученных результатов, устная (письменная) защита выполненной работы, тестирование
Самостоятельная работа (выполнение дополнительных и творческих заданий)	Знания, умения и навыки, сформированные во время самоподготовки	Проверка полученных результатов, тестирование

Таблица 11 - Процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности на 2 этапе формирования компетенции

Виды занятий и контрольных мероприятий	Оцениваемые результаты обучения	Описание процедуры оценивания
1	2	3
Лекционное занятие (посещение лекций)	Знание теоретического материала по пройденным темам	Проверка конспектов лекций, тестирование
Выполнение практических (лабораторных) работ	Основные умения и навыки, соответствующие теме работы	Проверка полученных результатов, устная (письменная) защита выполненной работы, тестирование
Самостоятельная работа (выполнение дополнительных и творческих заданий)	Знания, умения и навыки, сформированные во время самоподготовки	Проверка полученных результатов, тестирование
Промежуточная аттестация	Знания, умения и навыки, соответствующие изученной дисциплине	Зачет, с учетом результатов текущего контроля, в традиционной форме или компьютерное тестирование

В процессе изучения дисциплины предусмотрены следующие формы контроля: текущий, промежуточный контроль, контроль самостоятельной работы студентов.

Текущий контроль успеваемости обучающихся осуществляется по всем видам контактной и самостоятельной работы, предусмотренным рабочей программой дисциплины. Текущий контроль успеваемости осуществляется преподавателем, ведущим аудиторские занятия.

Текущий контроль успеваемости осуществляется преподавателем, ведущим аудиторские занятия.

Текущий контроль успеваемости может проводиться в следующих формах:

- устная (устный опрос, собеседование, публичная защита, доклад по результатам самостоятельной работы и т.д.);
- письменная (письменный опрос и т.д.);
- тестовая (устное, письменное, компьютерное тестирование).

Результаты текущего контроля успеваемости фиксируются в журнале занятий с соблюдением требований по его ведению.

Устная форма позволяет оценить знания и кругозор студента, умение логически построить ответ, владение монологической речью и иные коммуникативные навыки. Проводятся преподавателем с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, рассчитана на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме,

проблеме и т.п.

Уровень знаний, умений и навыков обучающегося при устном ответе во время промежуточной аттестации определяется оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно» по следующим критериям:

Оценка «5» (отлично) ставится, если:

- полно раскрыто содержание материала;
- материал изложен грамотно, в определенной логической последовательности;
- продемонстрировано системное и глубокое знание программного материала;
- точно используется терминология;
- показано умение иллюстрировать теоретические положения конкретными примерами, применять их в новой ситуации;
- продемонстрировано усвоение ранее изученных сопутствующих вопросов, сформированность и устойчивость компетенций, умений и навыков;
- ответ прозвучал самостоятельно, без наводящих вопросов;
- продемонстрирована способность творчески применять знание теории к решению профессиональных задач;
- продемонстрировано знание современной учебной и научной литературы;
- допущены одна – две неточности при освещении второстепенных вопросов, которые исправляются по замечанию.

Оценка «4» (хорошо) ставится, если:

- вопросы излагаются систематизированно и последовательно;
- продемонстрировано умение анализировать материал, однако не все выводы носят аргументированный и доказательный характер;
- продемонстрировано усвоение основной литературы.
- ответ удовлетворяет в основном требованиям на оценку «5», но при этом имеет один из недостатков:

в изложении допущены небольшие пробелы, не исказившие содержание ответа; допущены один –два недочета при освещении основного содержания ответа, исправленные по замечанию преподавателя; допущены ошибка или более двух недочетов при освещении второстепенных вопросов, которые легко исправляются по замечанию преподавателя.

Оценка «3» (удовлетворительно) ставится, если:

- неполно или непоследовательно раскрыто содержание материала, но показано общее понимание вопроса и продемонстрированы умения, достаточные для дальнейшего усвоения материала;
- усвоены основные категории по рассматриваемому и дополнительным вопросам;
- имелись затруднения или допущены ошибки в определении понятий, использовании терминологии, исправленные после нескольких наводящих вопросов;
- при неполном знании теоретического материала выявлена недостаточная сформированность компетенций, умений и навыков, студент не может применить теорию в новой ситуации;
- продемонстрировано усвоение основной литературы

Оценка «2» (неудовлетворительно) ставится, если:

- не раскрыто основное содержание учебного материала;
- обнаружено незнание или непонимание большей или наиболее важной части учебного материала;
- допущены ошибки в определении понятий, при использовании терминологии, которые не исправлены после нескольких наводящих вопросов.
- не сформированы компетенции, умения и навыки.

Письменная форма приучает к точности, лаконичности, связности изложения мысли. Письменная проверка используется во всех видах контроля и осуществляется как в аудиторной, так и во внеаудиторной работе. Письменные работы могут включать: диктан-

ты, контрольные задания.

Контрольное задание - средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме, разделу или всей дисциплины. Контрольное задание – письменное задание, выполняемое в течение заданного времени (в условиях аудиторной работы – от 30 минут до 2 часов). Как правило, контрольное задание предполагает наличие определенных ответов и решение задач.

Критерии оценки выполнения контрольного задания:

- соответствие предполагаемым ответам;
- правильное использование алгоритма выполнения действий (методики, технологии и т.д.);
- логика рассуждений;
- неординарность подхода к решению.

Тестовая форма - позволяет охватить большое количество критериев оценки и допускает компьютерную обработку данных. Как правило, предлагаемые тесты оценки компетенций делятся на психологические, квалификационные (в учебном процессе эту роль частично выполняет педагогический тест) и физиологические.

Современный тест, разработанный в соответствии со всеми требованиями теории педагогических измерений, может включать задания различных типов, оценивающие различные виды деятельности учащихся (например, коммуникативные умения, практические умения).

В обычной практике применения тестов для упрощения процедуры оценивания как правило используется простая схема:

- отметка «3», если правильно выполнено 50 –70% тестовых заданий;
- «4», если правильно выполнено 70 –85 % тестовых заданий;
- «5», если правильно выполнено 85 –100 % тестовых заданий.

Параметры оценочного средства

Предел длительности контроля	45 мин.
Предлагаемое количество заданий из одного контролируемого подэлемента	30, согласно плана
Последовательность выборки вопросов из каждого раздела	Определенная по разделам, случайная внутри раздела
Критерии оценки:	Выполнено верно заданий
«5», если	(85-100)% правильных ответов
«4», если	(70-85)% правильных ответов
«3», если	(50-70)% правильных ответов

Промежуточная аттестация – это элемент образовательного процесса, призванный определить соответствие уровня и качества знаний, умений и навыков обучающихся, установленным требованиям согласно рабочей программе дисциплины. Промежуточная аттестация осуществляется по результатам текущего контроля.

Конкретный вид промежуточной аттестации по дисциплине определяется рабочим учебным планом и рабочей программой дисциплины.

Зачет предполагает проверку усвоения учебного материала практических занятий, а также проверку результатов решения практических заданий. Зачет, как правило, выставляется без опроса студентов по результатам контрольных заданий, других работ, выполненных студентами в течение семестра, а также по результатам текущей успеваемости на практических занятиях, при условии, что итоговая оценка студента за работу в течение семестра (по результатам контроля знаний) больше или равна 60%. Оценка, выставляемая за зачет, является оценкой квалитативного типа (по шкале наименований «зачтено» / «не зачтено»).

6. Материалы для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Полный комплект оценочных средств для оценки знаний, умений и навыков находится у ведущего преподавателя.

6.1. Тестовые задания

1. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность:

- а) субъектов оценочной деятельности
- б) клиентов оценочных компаний
- в) лиц, имеющих высшее образование
- г) эксплуатационных служб предприятия, отвечающих за правильную эксплуатацию оцениваемого имущества

2. Проведение оценки начинается с:

- а) сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки
- б) применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- в) направления задания на оценку
- г) нет правильного ответа

3. Задание на оценку не содержит следующую информацию:

- а) имущественные права на объект оценки
- б) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения
- в) дата оценки
- г) все ответы верны

4. Основание для проведения оценки:

- а) договор, заключенный в простой письменной форме
- б) устное соглашение
- в) официальное письмо Заказчика
- г) требование бухучета

5. Оценка рыночной стоимости помогает принять правильное решение при:

- а) принятии управленческого решения
- б) совершении сделки купли-продажи
- в) подписании договора на оценку
- г) все ответы верны

6. Изначально, регулирование оценочной деятельностью осуществлялось:

- а) государством
- б) оценщиками
- в) заказчиками на оценку
- г) риэлторами

7. Лицензирование оценочной деятельности в России отменено с:

- а) первого июля 2006 года
- б) двадцать седьмого июля 2006 года
- в) двадцатого июля 2007 года
- г) первого января 2008 года

8. Национальный совет по оценочной деятельности образуется:

- а) государственными органами
- б) заказчиками услуг по оценке
- г) экспертами
- в) саморегулируемыми организациями

9. Национальный совет по оценочной деятельности образован для целей:

- а) формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности
- б) выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности
- в) координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков
- г) все ответы верны

10. Национальный совет – это организация:

- а) некоммерческая, созданная саморегулируемыми организациями оценщиков
- б) коммерческая, регулирующая взаимоотношения оценщиков с заказчиками
- в) некоммерческая, регулирующая компенсационный фонд оценщиков
- г) некоммерческая, созданная заказчиками услуг по оценке

11. При оценке бизнеса объектом выступает ...

- а) право бизнеса и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- б) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в т. ч. предприятия);
- в) права требования, обязательства (долги);
- г) работа, услуги, информация;

12. Особенности бизнеса как товара заключаются в том, что:

- а) это товар Производственный;
- б) существует потребность в регулировании как самого бизнеса, так и процесса его оценки, а также необходимость учитывать при оценке качество управления бизнесом;
- в) бизнес является системой, но продаваться может как вся система в целом, так и отдельные ее подсистемы и даже элементы;
- г) верны все перечисленные ответы.

13. К принципам оценки, основанным на представлениях собственника относятся:

- а) полезности, замещения, ожидания;
- б) остаточной продуктивности, предельной производительности, сбалансированности;
- в) соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции;
- г) зависимости от внешней среды, изменения стоимости, наилучшего и наиболее эффективного использования;

14. К принципам оценки, связанным с эксплуатацией бизнеса относятся:

- а) полезности, замещения, ожидания;
- б) вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, предельной производительности;
- в) зависимости от внешней среды, изменения стоимости, наилучшего и наиболее эффективного использования, экономического разделения;
- г) соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции;

15. К принципам оценки, обусловленным действием рыночной среды относятся:

- а) полезности, замещения, ожидания;

- б) вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности, предельной производительности;
- в) зависимости от внешней среды, изменения стоимости, наилучшего и наиболее эффективного использования, экономического разделения;
- г) верны ответы 3 и 4.

16. Целью нормализации финансовой отчетности является ...

- а) приведение ретроспективной информации за прошедшие периоды к сопоставимому
- б) учёт инфляционного изменения цен при составлении прогнозов денежных потоков и ставок дисконта;
- в) определение доходов и расходов, характерных для нормально действующего бизнеса;
- г) приведение ее к единым стандартам бухгалтерского учета.

17. Целью трансформации финансовой отчетности является ...

- а) приведение ретроспективной информации за прошедшие периоды к сопоставимому виду;
- б) учёт инфляционного изменения цен при составлении прогнозов денежных потоков и ставок дисконта;
- в) определение доходов и расходов, характерных для нормально действующего бизнеса;
- г) приведение ее к единым стандартам бухгалтерского учета.

18. Вертикальный анализ финансовой документации является ...

- а) частью экспресс-анализа финансового состояния фирмы и позволяет увидеть в динамике происходящие изменения в структуре капитала компании, источниках финансирования, доходности и т. п.;
- б) представлением различных статей баланса, отчета о финансовых результатах и проч. в % от общей суммы средств компании и сопоставлении данных;
- в) представлением данных в виде индексов по отношению к базисному году или процентном изменении по статьям за анализируемый период и сопоставлением полученных данных;
- г) представлением структуры активов и пассивов предприятия;

19. Горизонтальный анализ финансовой документации является ...

- а) частью экспресс-анализа финансового состояния фирмы и позволяет увидеть в динамике происходящие изменения в структуре капитала компании, источниках финансирования, доходности и т. п.;
- б) представлением различных статей баланса, отчета о финансовых результатах и проч. в % от общей суммы средств компании и сопоставлении данных;
- в) представлением данных в виде индексов по отношению к базисному году или процентном изменении по статьям за анализируемый период и сопоставлением полученных данных;
- г) представлением структуры активов и пассивов предприятия;

20. К традиционным методам затратного подхода при оценке бизнеса относят методы:

- а) чистых активов
- б) DCF
- в) капитализации дохода
- г) ликвидационной стоимости

21. Метод компании-аналога отличается от метода рынка капитала тем, что

- а) ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом

- б) используется большее число мультипликаторов
- в) использует более детальную информацию о компании
- г) ничего из вышеперечисленного

22. Метод сделок отличается от метода рынка капитала тем, что:

- а) используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг
- б) ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом
- в) используется большее число мультипликаторов
- г) использует более детальную информацию о компании

23. Метод отраслевых коэффициентов отличается от метода рынка капитала тем, что:

- а) ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом
- б) используется большее число мультипликаторов
- в) использует более детальную информацию о компании
- г) ничего из вышеперечисленного

24. Метод отраслевых коэффициентов отличается от метода сделок тем, что:

- а) ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом
- б) используется большее число мультипликаторов
- в) использует более детальную информацию о компании
- г) ничего из вышеперечисленного

25. К методам сравнительного подхода при оценке бизнеса относят:

- а) метод рынка капитала
- б) метод равно-эффективного аналога
- в) метод DCF
- г) метод сделок

26. Основанием для проведения оценки является:

- а) договор на проведение оценки
- б) трудовой договор оценщика с компанией
- в) поручение саморегулируемой организации оценщика
- г) требования национального совета по оценочной деятельности

27. К смешанным методам при оценке бизнеса относят:

- а) метод чистых активов
- б) метод избыточных прибылей
- в) метод капитализации дохода
- г) метод EBO

28. К новым методам доходного подхода при оценке бизнеса относят:

- а) метод EVA
- б) метод DCF
- в) модель EBO
- г) ничего из вышеперечисленного

29. Для идентификации объектов оценки числящихся на балансе предприятия в составе основных средств используется:

- а) государственный номер
- б) инвентарный номер
- в) номер завода – изготовителя

г) кадастровый номер

30. Отчет об оценке должен быть подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку:

- а) заключившие трудовой договор с юридическим лицом
- б) представителем саморегулируемой организации оценщиков
- в) руководителем юридического лица
- г) представителем национального совета по оценочной деятельности

6.2. Типовые контрольные задания

6.2.1 Контрольные задания

Задание 1

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.

Задание 2

Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 дол.;

в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 дол.;

экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

Задание 3

Определить стоимость земельного участка предоставляемого под строительство автозаправочной станции на пять колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 2650 000 рублей, возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции 16%, срок экономической жизни 10 лет. Анализ эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением даёт следующие данные:

- в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 28 литров бензина;
- средний чистый доход от продажи одного литра бензина составляет 7 рублей;
- с учётом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.
- коэффициент капитализации для земельных участков 17%.

Задание 4

Пример. Инвестор приобретает недвижимость и сдает ее в аренду на 10 лет с получением следующих сумм арендной платы, выплачиваемых авансом. Ставка дисконта 11%.

Год	Годовая арендная плата, руб.	Текущая стоимость единицы при 11%	Текущая стоимость, рубл.
0	60.000		
1	62.000		
2	64.000		
3	66.000		
4	68.000		
5	70.000		
6	72.000		
7	74.000		
8	76.000		
9	78.000		
1	2		
Итого: текущая стоимость арендных платежей			
Ожидается, что к концу срока аренды недвижимость будет стоить порядка 600.000 руб. Текущая стоимость реверсии:			
10	600.000		
Итого: текущая стоимость недвижимости			

Задание 5

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 200 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. Показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

Задание 6

Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию:

в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%;

удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

Задание 7

Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 дол./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 дол./кв.м.

Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.

Задание 8

Оценить будущую финансовую ситуацию для предпринимателя, намеривающегося взять кредит в 100000 дол. на два года (с условием единовременного возвращения кредита и процентов по нему в конце договорного периода) для развития объекта недвижимости и рассчитывающегося продать его через эти два года за 120000 дол. Принять в расчет, что по имеющейся рыночной информации плата за пользование капиталом составляет 10% в год.

Задание 9

Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса.

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

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

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

Задание 10

Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю

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

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 дол. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн дол.

6.2.2. Контрольные вопросы для промежуточной аттестации

1. Понятие и сущность оценочной деятельности.
2. Субъекты оценочной деятельности.
3. Объекты оценки.
4. Особенности бизнеса как товара.
5. Цели проведения оценки бизнеса.
6. Виды стоимости по степени рыночности.
7. Саморегулирование оценочной деятельности.

8. Определение ставки дисконта.
9. Подготовка информации в процессе оценки.
10. Подготовка финансовой документации в процессе оценки.
11. Инфляционная корректировка отчетности в процессе оценки.
12. Нормализация бухгалтерской отчетности.
13. Трансформация бухгалтерской отчетности.
14. Вычисление относительных показателей в процессе оценки и группы финансовых показателей.
15. Экономическое содержание метода капитализации прибыли.
16. Сущность метода дисконтированных денежных потоков.
17. Методы сравнительного подхода.
18. Преимущества и недостатки метода отраслевых коэффициентов.
19. Метод ликвидационной стоимости.
20. Метод чистых активов.

Разработал _____



В.О. Джораев