

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

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

Б1.В.08 Оценка и управление стоимостью предприятия (организации)

Специальность: 38.05.01 Экономическая безопасность

Специализация: Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности

Квалификация выпускника: экономист

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

ПК-24: способностью оценивать эффективность формирования и использования государственных и муниципальных финансовых ресурсов, выявлять и пресекать нарушения в сфере государственных и муниципальных финансов

Знать:

Этап 1: методики оценки бизнеса

Этап 2: стандарты стоимости предприятия

Уметь:

Этап 1: определять стоимости различных видов имущества предприятия

Этап 2: определять стоимости активов предприятия

Владеть:

Этап 1: практическими приемами управления стоимостью предприятия

Этап 2: элементами антикризисного управления

ПК-25: способностью оценивать эффективность систем внутреннего контроля и аудита

Знать:

Этап 1: методики оценки бизнеса

Этап 2: стандарты стоимости предприятия

Уметь:

Этап 1: определять стоимости активов предприятия

Этап 2: определять стоимость предприятия доходным подходом

Владеть:

Этап 1: практическими приемами управления стоимостью предприятия

Этап 2: элементами антикризисного управления

ПК-43: способностью принимать оптимальные управленческие решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможностей использования имеющихся ресурсов

Знать:

Этап 1: методики оценки бизнеса

Этап 2: стандарты стоимости предприятия

Уметь:

Этап 1: определять стоимости различных видов имущества предприятия

Этап 2: определять стоимости активов предприятия

Владеть:

Этап 1: практическими приемами управления стоимостью предприятия

Этап 2: элементами антикризисного управления

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
ПК-24	Способен оценивать эффективность формирования и использования государственных и муниципальных финансовых ресурсов, выявлять и пресекать нарушения в сфере государственных и муниципальных финансов	Знать: методики оценки бизнеса Уметь: определять стоимости различных видов имущества предприятия Владеть: практическими приемами управления стоимостью предприятия	устный опрос, письменный опрос, тестирование
ПК-25	Способен оценивать эффективность систем внутреннего контроля и аудита	Знать: методики оценки бизнеса Уметь: определять стоимости активов предприятия Владеть: практическими приемами управления стоимостью предприятия	устный опрос, письменный опрос, тестирование
ПК-43	Способен принимать оптимальные управленческие решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможностей использования имеющихся ресурсов	Знать: методики оценки бизнеса Уметь: определять стоимости различных видов имущества предприятия Владеть: практическими приемами управления стоимостью предприятия	устный опрос, письменный опрос, компьютерное тестирование

Таблица 2 - Показатели и критерии оценивания компетенций на 2 этапе

Наименование компетенции	Критерии сформированности компетенции	Показатели	Процедура оценивания
1	2	3	4
ПК-24	Способен оценивать эффективность формирования и использования	Знать: стандарты стоимости предприятия Уметь: определять	устный опрос, письменный опрос, тестирование

	государственных и муниципальных финансовых ресурсов, выявлять и пресекать нарушения в сфере государственных и муниципальных финансов	стоимости активов предприятия Владеть: элементами антикризисного управления	
ПК-25	Способен оценивать эффективность систем внутреннего контроля и аудита	Знать: стандарты стоимости предприятия Уметь: определять стоимость предприятия доходным подходом Владеть: элементами антикризисного управления	устный опрос, письменный опрос, тестирование
ПК-43	Способен принимать оптимальные управленческие решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможностей использования имеющихся ресурсов	Знать: стандарты стоимости предприятия Уметь: определять стоимости активов предприятия Владеть: элементами антикризисного управления	устный опрос, письменный опрос, тестирование

3. Шкала оценивания.

Университет использует шкалы оценивания, соответствующие государственным регламентам в сфере образования и позволяющие 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)	зачтено
[85;95)	B – (5)		
[70;85)	C – (4)	хорошо – (4)	
[60;70)	D – (3+)	удовлетворительно – (3)	незачтено
[50;60)	E – (3)		
[33,3;50)	FX – (2+)	неудовлетворительно – (2)	
[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	отлично (зачтен)

	сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному.	
В	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.	
С	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)
Д	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)
Е	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.	
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.	неудовлетворительно (незачтено)

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 5 - ПК-24: Способностью оценивать эффективность формирования и использования государственных и муниципальных финансовых ресурсов, выявлять и пресекать нарушения в сфере государственных и муниципальных финансов.

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: методики оценки бизнеса	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
Уметь: определять стоимости различных видов имущества предприятия	4.Задача 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%. 5.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. 6.Задача 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.														
Навыки: практическими приемами управления стоимостью предприятия	7.Задача Предприятие выплатило дивиденды за прошлый год в размере 90 руб. на акцию. Ожидается ежегодный прирост дивидендов на 9%. Определить стоимость 1 акции (после выплаты 89рублей дивидендов), если ставка дисконтирования составляет 17%. 8. Задача. Установите взаимосвязь между целью оценки и видами стоимости, используемыми для оценки <table border="1"> <thead> <tr> <th>Цель оценки</th><th>Вид стоимости</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Помочь потенциальному покупателю (продавцу) определить предполагаемую Цену</td><td></td></tr> <tr> <td>Определение целесообразности инвестиций</td><td></td></tr> <tr> <td>Обеспечение заявки на получение ссуды</td><td></td></tr> <tr> <td>Определение налогооблагаемой базы</td><td></td></tr> <tr> <td>Определение суммы покрытия по страховому договору или обеспечение требований в связи с потерей или повреждением застрахованных активов</td><td></td></tr> <tr> <td>Возможная ликвидация (частичная или полная) действующего предприятия</td><td></td></tr> </tbody> </table> 9. 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. Показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.	Цель оценки	Вид стоимости	Помочь потенциальному покупателю (продавцу) определить предполагаемую Цену		Определение целесообразности инвестиций		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	
Цель оценки	Вид стоимости														
Помочь потенциальному покупателю (продавцу) определить предполагаемую Цену															
Определение целесообразности инвестиций															
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															

Таблица 6 - ПК-24: Способностью оценивать эффективность формирования и использования государственных и муниципальных финансовых ресурсов, выявлять и пресекать нарушения в сфере государственных и муниципальных финансов.
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: стандарты стоимости предприятия	1. 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. 2.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. 3. 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.
Уметь: определять стоимости активов предприятия	4. Задача Оцените стоимость пакета привилегированных акций предприятия по следующим исходным данным: Количество акций в пакете – 75 шт. Объявленный уровень дивидендов на 1 акцию – 150 руб. Требуемая ставка доходности – 18% 5. Задача 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. Задача. 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.

Навыки: элементами антикризисного управления	7. Задача 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: 1. 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%; 2. удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет 8. Задача Взаимосвязь между целью оценки и видами стоимости, используемыми для оценки <table border="1" data-bbox="555 786 1481 1128"> <tr> <th>Цель оценки</th><th>Вид стоимости</th></tr> <tr> <td></td><td>Рыночная стоимость</td></tr> <tr> <td></td><td>Инвестиционная стоимость</td></tr> <tr> <td></td><td>Залоговая стоимость</td></tr> <tr> <td></td><td>Рыночная стоимость или иная стоимость, признаваемая налоговым законодательством</td></tr> <tr> <td></td><td>Страховая стоимость</td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> </table> 9. Задача Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 3000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 80 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 450 дол./кв. м.	Цель оценки	Вид стоимости		Рыночная стоимость		Инвестиционная стоимость		Залоговая стоимость		Рыночная стоимость или иная стоимость, признаваемая налоговым законодательством		Страховая стоимость		
Цель оценки	Вид стоимости														
	Рыночная стоимость														
	Инвестиционная стоимость														
	Залоговая стоимость														
	Рыночная стоимость или иная стоимость, признаваемая налоговым законодательством														
	Страховая стоимость														

Таблица 7 - ПК-25: Способностью оценивать эффективность систем внутреннего контроля и аудита. 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: методики оценки бизнеса	1. 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 2. 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 3.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																
Уметь: определять стоимости активов предприятия	4. 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. 5. Задача Составить коммерческое предложение на проведение оценки предприятия в целях повышения эффективности управления. 6. Задача Оценить будущую финансовую ситуацию для предпринимателя, намеривающегося взять кредит в 150000 дол. 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 130000 дол. Принять в расчет, что по имеющейся рыночной информации плата за пользование капиталом составляет 15% в год.																
Навыки: практическими приемами управления стоимостью предприятия	7. Задача 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 рассчитывающего 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. 8. Задача 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. <table><tr><th>Район</th><th>Средняя стоимость земли</th><th>Средняя стоимость объекта</th><th>Доля земли в общей стоимости объекта</th></tr><tr><td>1</td><td>330 011</td><td>1830 962</td><td>0,179</td></tr><tr><td>2</td><td>370 836</td><td>1990 954</td><td>0,189</td></tr><tr><td>3</td><td>360 294</td><td>1890 090</td><td>0,192</td></tr></table> 9. Задача Составить план проведения оценки офисного здания «Русское Подворье» в Национальной деревне.	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
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														

Таблица 8 - ПК-25: Способностью оценивать эффективность систем внутреннего контроля и аудита. 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: стандарты стоимости предприятия	1. К смешанным методам при оценке бизнеса относят: а) метод чистых активов б) метод избыточных прибылей в) метод капитализации дохода г) метод EBO 2. К новым методам доходного подхода при оценке бизнеса относят: а) метод EVA б) метод DCF в) модель EBO г) ничего из вышеперечисленного 3. 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
Уметь: определять стоимость предприятия доходным подходом	4. Задача 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. 5. Задача 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. 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. Показатель доходности 18%.
Навыки: элементами антикризисного управления	7. Задача 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. 8. Задача 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%. 9. Задача Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 1500000 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 12%; 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 20%.

Таблица 9 - ПК-43: Способностью принимать оптимальные управленческие решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможностей использования имеющихся ресурсов. 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: методики оценки бизнеса	1. Отчет об оценке имущества РФ должен быть составлен в соответствии с: а) ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» б) Европейским стандартами оценки в) стандартами оценки США г) международными стандартами оценки 2. В разделе согласование результатов Отчета об оценке должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных: а) подходов б) методов в) разъяснений г) представлений 3. Информация, используемая в Отчете об оценке должна быть заверена:

	а) заказчиком услуг по оценке б) оценщиком в) представителем саморегулируемой организации оценщиков г) представителем национального совета по оценочной деятельности																
Уметь: определять стоимости различных видов имущества предприятия	4. Задача 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%. 5. Задача. Рассчитать стоимость сельскохозяйственных участков земли, имеющих различное плодородие, исходя из данных, приведённых в таблице. Рентабельность составляет 15% от индивидуальных затрат на производство. Ставка капитализации равна 10%. <table><tr><td>Показатели</td><td>Участок 1</td><td>Участок 2</td><td>Участок 3</td></tr><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></table> 6. Задача. Провести анализ внешней среды предприятий малого бизнеса г. Оренбурга	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
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														
Навыки: практическими приемами управления стоимостью предприятия	7. 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. Показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%. 8. Задача. Определить стоимость земельного участка предоставляемого под строительство автозаправочной станции на пять колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 1000.000 руб., возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции 16%, срок экономической жизни девять 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 доход от продажи одного литра бензина составляет 1.80 руб.; • с учётом пересменок, времени на текущий ремонт и																

	других потерь АЗС работает 300 дней в году. 9. Задача. Провести анализ внутренней информации предприятия
--	--

Таблица 10 - ПК-43: Способностью принимать оптимальные управленческие решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможностей использования имеющихся ресурсов. 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: стандарты стоимости предприятия	1 Какой метод даст более достоверные данные о стоимости предприятия, если оно недавно возникло и имеет значительные материальные активы: а) метод ликвидационной стоимости; б) метода стоимости чистых активов; в) метод капитализации дохода. г) Нет правильного ответа 2 Стоимость затрат на воспроизводство объекта собственности в современных условиях и в соответствии с современными рыночными предпочтениями является стоимостью: а) замещения; б) воспроизводства; в) балансовой; г) инвестиционной. 3 Если в методе дисконтированных денежных потоков используется бездолговой денежный поток, то в инвестиционном анализе исследуется: а) капитальные вложения; б) собственный оборотный капитал; в) изменение остатка долгосрочной задолженности. г) все ответы верны												
Уметь: определять стоимости активов предприятия	4. Задача 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. 5. Задача. Необходимо оценить объект недвижимости с ПВД в 150.000руб. В банке данных имеются следующие сведения о недавно проданных аналогах (см. табл. ниже): <table><tr><td>Аналог</td><td>Цена продажи Санал</td><td>:</td><td>ПВД</td><td>=</td><td>ВРМ</td></tr><tr><td>А</td><td>800.000</td><td></td><td>160.000</td><td></td><td>5</td></tr></table>	Аналог	Цена продажи Санал	:	ПВД	=	ВРМ	А	800.000		160.000		5
Аналог	Цена продажи Санал	:	ПВД	=	ВРМ								
А	800.000		160.000		5								

	B	950.000	170.500	5,43
	C	650.000	130.500	4,8
	6. Задача. Провести анализ внешней среды предприятий общественного питания г. Оренбурга			
Навыки: элементами антикризисного управления	7. Задача 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. Задача 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 рубл. В базе данных имеются следующие пары сопоставимых объектов:			
	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
	9. Задача 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:			
	Объект	Наличие веранды	Физические характеристики и назначение объекта	Цена, руб.
	1	присутствует	Трехэтажное блочное здание	1250.000
	2	отсутствует	То же	1180.000

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.

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 аудиторные занятия.

Текущий контроль успеваемости может проводиться в следующих формах:

- устная (устный опрос, собеседование, публичная защита, защита письменной работы, доклад по результатам самостоятельной работы и т.д.);
- письменная (письменный опрос, выполнение, расчетно-проектировочной и расчетно-графической работ 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.

Доклад–подготовленное студентом самостоятельно публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной проблемы.

Количество и вес критериев оценки доклада зависят от того, является ли доклад единственным объектом оценивания или он представляет собой только его часть.

Доклад как единственное средство оценивания эффективен, прежде всего, тогда, когда студент представляет результаты своей собственной учебно/научно-исследовательской деятельности, и важным является именно содержание и владение представленной информацией. В этом случае при оценке доклада может быть использована любая совокупность из следующих критериев:

–соответствие выступления теме, поставленным целям и задачам;

–проблемность / актуальность;

–новизна / оригинальность полученных результатов;

–глубина / полнота рассмотрения темы;

–доказательная база / аргументированность / убедительность / обоснованность выводов;

–логичность / структурированность / целостность выступления;

–речевая культура (стиль изложения, ясность, четкость, лаконичность, красота языка, учет аудитории, эмоциональный рисунок речи, доходчивость, пунктуальность, невербальное сопровождение, оживление речи афоризмами, примерами, цитатами и т.д.);

–используются ссылки на информационные ресурсы (сайты, литература);

–наглядность / презентабельность (если требуется);

–самостоятельность суждений / владение материалом / компетентность.

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: диктанты, контрольные работы, эссе, рефераты, курсовые работы, отчеты по практикам, отчеты по научно-исследовательской работе студентов.

Контрольная работа - средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме, разделу или всей дисциплины. Контрольная работа – письменное задание, выполняемое в течение заданного времени (в условиях аудиторной работы –от 30 минут до 2 часов, от одного дня до нескольких недель в случае внеаудиторного задания). Как правило, контрольная работа предполагает наличие определенных ответов и решение задач.

Критерии оценки выполнения контрольной работы:

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

Курсовой проект/работа является важным средством обучения и оценивания образовательных результатов. Выполнение курсового проекта/работы требует не только знаний, но и многих умений, являющихся компонентами как профессиональных, так и общекультурных компетенций (самоорганизации, умений работать с информацией (в том числе, когнитивных умений анализировать, обобщать, синтезировать новую информацию), работать сообща, оценивать, рефлексировать).

Критерии оценки содержания и результатов курсовой работы могут различаться в зависимости от ее характера:

–реферативно-теоретические работы – на основе сравнительного анализа изученной литературы рассматриваются теоретические аспекты по теме, история вопроса, уровень разработанности проблемы в теории и практике, анализ подходов к решению проблемы с позиции различных теорий и т.д.;

–практические работы – кроме обоснований решения проблемы в теоретической части необходимо привести данные, иллюстрацию практической реализации теоретических положений на практике (проектные, методические, дидактические и иные разработки);

–опытно-экспериментальные работы – предполагается проведение эксперимента и обязательный анализ результатов, их интерпретации, рекомендации по практическому применению.

Критерии оценивания курсовых работ/проектов складываются из трех составных частей:

1) оценка процесса выполнения проекта, осуществляемая по контрольным точкам, распределенным по времени выполнения проекта (четыре контрольные точки или еженедельно), проводится по критериям:

- умение самоорганизации, в том числе, систематичность работы в соответствии с планом,
- самостоятельность,
- активность интеллектуальной деятельности,
- творческий подход к выполнению поставленных задач,
- умение работать с информацией,
- умение работать в команде (в групповых проектах);

2) оценка полученного результата (представленного в пояснительной записке):

- конкретность и ясность формулировки цели и задач проекта, их соответствие теме;
- обоснованность выбора источников (полнота для раскрытия темы, наличие новейших работ
- журнальных публикаций, материалов сборников научных трудов и т.п.);
- глубина/полнота/обоснованность раскрытия проблемы и ее решений;
- соответствие содержания выводов заявленным в проекте целям и задачам;

- наличие элементов новизны теоретического или практического характера;
- практическая значимость; оформление работы (стиль изложения, логичность, грамотность, наглядность представления информации
- графики, диаграммы, схемы, рисунки, соответствие стандартам по оформлению текстовых и графических документов);

3) оценки выступления на защите проекта, процедура которой имитирует процесс профессиональной экспертизы:

- соответствие выступления заявленной теме, структурированность, логичность, доступность, минимальная достаточность;
- уровень владения исследуемой темой (владение терминологией, ориентация в материале, понимание закономерностей, взаимосвязей и т.д.);
- аргументированность, четкость, полнота ответов на вопросы;
- культура выступления (свободное выступление, чтение с листа, стиль подачи материала и т.д.).

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 (например, эссе или сочинения), а также задания, 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.

Экзамен предполагает проверку учебных достижений обучаемых по всей программе дисциплины и преследует цель оценить полученные теоретические знания, навыки самостоятельной работы, развитие творческого мышления, умения синтезировать полученные знания и их практического применения.

Экзамен в устной форме предполагает выдачу списка вопросов, выносимых на экзамен, заранее (в самом начале обучения или в конце обучения перед сессией). Экзамен включает, как правило, две части: теоретическую (вопросы) и практическую (задачи, практические задания, кейсы и т.д.). Для подготовки к ответу на вопросы и

задания билета, который студент вытаскивает случайным образом, отводится время в пределах 30 минут. После ответа на теоретические вопросы билета, как правило, ему преподаватель задает дополнительные вопросы. Компетентностный подход ориентирует на то, чтобы экзамен обязательно включал деятельностный компонент в виде задачи/ситуации/кейса для решения.

В традиционной системе оценивания именно экзамен является наиболее значимым оценочным средством и решающим в итоговой отметке учебных достижений студента. В условиях балльно-рейтинговой системы балльный вес экзамена составляет 25 баллов.

По итогам экзамена, как правило, выставляется оценка по шкале порядка: «отлично»- 21-25 баллов; «хорошо»- 17,5-21 балл; «удовлетворительно»- 12,5-17,5 баллов; «неудовлетворительно»- 0-12,5 баллов.

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 бухгалтерии

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

Задача 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.

Задача 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.

Задача 3

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. Показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

Задача 4

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. Показатель доходности 18%.

Задача 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%.

Задача 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.

Задача 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.

Задача 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 рассчитывающего 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.

Задача 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%.

Задача 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.

6.3.Комплект билетов

ОГАУ – СМК-Ф-4.1-09

ФГБОУ ВО «ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра Экономики АПК и ЭБ

Специальность 38.05.01 «Экономическая безопасность»

Дисциплина – Б1.В.08 Оценка и управление стоимостью предприятия (организации)

Билет № 1

1. Методологические основы оценки бизнеса (10 баллов)
2. Временная оценка денежных потоков (10 баллов)
3. Задача (5 баллов). 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%.

Утверждено на заседании кафедры Экономики АПК и ЭБ

«30» августа 2018г., протокол № 1

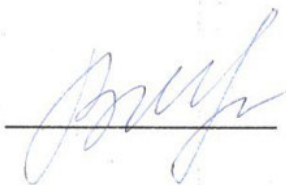
Зав. кафедрой, к.э.н., доцент

Составил, к.э.н., доцент

Добродомова Л.А.

Вискова И. А.

Разработал(и):



И.А. Вискова