

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
Иркутский государственный аграрный университет имени А.А. Ежевского

Кафедра экономики АПК

ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРЕДПРИЯТИЙ АПК

Методические указания по организации самостоятельной работы и контролю
знаний студентов по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика»
Очной, очно-заочной и заочной форм обучения

Составитель: Труфанова С.В.

Молодежный, 2022

Печатается по решению методической комиссии ИЭУПИ ФГБОУ ВО Иркутского государственного аграрного университета имени А.А. Ежевского протокол № 4 от 21 апреля 2022 г.

Рецензент: к.э.н., доцент О.В. Власенко

Труфанова С.В. Практика оценки предприятий АПК: Методические указания по организации самостоятельной работы и контролю знаний студентов по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика» очной, очно-заочной и заочной форм обучения. – 2-е изд., испр. / сост.: С.В. Труфанова; Иркут. гос. аграр. у-т им. А.А. Ежевского. – Молодежный: Изд-во ИрГАУ, 2022. – 39 с.

В современном образовательном процессе наиболее важной проблемой является организация самостоятельной работы студентов в связи с возросшими требованиями к набору профессиональных качеств, которыми должен самостоятельно овладеть студент. Особое значение приобретает педагогическое обеспечение самостоятельной работы студентов вуза.

Методические указания по организации самостоятельной работы и контролю знаний студентов подготовлены на кафедре «Экономика» ИЭУПИ ФГБОУ ВО Иркутский ГАУ. Составлены в соответствии с требованиями ФГОС, образовательной программы по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», учебным планом, учебной программой курса «Практика оценки предприятий АПК». Содержат общие методические рекомендации по изучению дисциплины, контрольные вопросы, задания для выполнения контрольной работы и тесты для контроля знаний студентов.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 ТРЕБОВАНИЯ К УРОВНЮ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ, ЕЕ ОБЪЕМ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ.....	5
2 РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ....	9
3 КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ К ДИФФЕРЕНЦИРОВАННОМУ ЗАЧЕТУ. ВАРИАНТЫ КОНТРОЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ ДЛЯ ЗАОЧНИКОВ	12
4 УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	36
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	38

ВВЕДЕНИЕ

Дисциплина «Практика оценки предприятий АПК» находится в части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 учебного плана по направлению подготовки 38.03.01 Экономика. Дисциплина изучается в 7 семестре.

Цель изучения дисциплины – получение и закрепление студентами знаний в области теории и практики оценки предприятий АПК.

Задачи дисциплины:

- овладеть методиками оценки рыночной стоимости аграрного предприятия в целом, отдельных бизнес-линий, различных категорий имущества;

- научиться выбирать рациональную методику оценки в зависимости от целей ее проведения.

Результатом освоения дисциплины «Практика оценки предприятий АПК» является овладение бакалаврами по направлению подготовки 38.03.01 Экономика профессиональной компетенцией:

ПК-4 – Способен обосновывать и выбирать решение по реализации конкретного экономического проекта.

Успешное усвоение внутренней логики и содержания дисциплины в целом, более эффективное овладение учебным материалом во многом определяется самостоятельной работой студентов (СРС), ставшей в современном мире не просто формой образовательного процесса, а фундаментом для формирования профессиональной самостоятельности студента. СРС стимулирует познавательные и профессиональные интересы, содействует реализации основной цели – формированию коммуникативной компетенции и способствует росту мотивации обучения студентов экономики.

В качестве основных форм учебной СРС по дисциплине «Практика оценки предприятий АПК» автором предлагается использовать такие как:

- доработка конспекта лекции с применением методической литературы;
- подготовка к дифференцированному зачету.

К основным формам научной СРС по дисциплине «Практика оценки предприятий АПК» автором предлагается использовать следующие:

- написание реферата;
- подготовка доклада к конференции.
- участие в НИРС.

Эти формы учебной и научной СРС направлены на повышение как личностных, так и компетентностных качеств будущего специалиста и подробно рассмотрены в данных методических указаниях.

Методические указания по организации самостоятельной работы и контролю знаний студентов составлены в соответствии с требованиями ФГОС, ОП по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», учебным планом университета, учебной программой курса «Практика оценки предприятий АПК». Предназначены для студентов очного, очно-заочного и заочного обучения по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика».

1 ТРЕБОВАНИЯ К УРОВНЮ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ, ЕЕ ОБЪЕМ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Изучение данной дисциплины направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций, соотнесенных с индикаторами достижения компетенций (табл. 1):

Таблица 1 – Компетенции и планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенции

Код компетенции	Результаты освоения ОП	Индикаторы компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ПК-4	Способен обосновывать и выбирать решение по реализации конкретного экономического проекта	ИД-1 ПК-4 Оценивает ресурсы, необходимые для организации коммерческой деятельности хозяйствующего субъекта с учетом экономической ситуации	Знать: способы оценки ресурсов, необходимых для организации коммерческой деятельности хозяйствующего субъекта с учетом экономической ситуации Уметь: оценивать ресурсы, необходимые для организации коммерческой деятельности хозяйствующего субъекта с учетом экономической ситуации Владеть: навыками оценки ресурсов, необходимых для организации коммерческой деятельности хозяйствующего субъекта с учетом экономической ситуации

Общая трудоемкость дисциплины составляет 108 часов – 3 з.е., вид отчетности – зачет с оценкой.

Объем дисциплины и виды учебной работы представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Объем дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов / зачетных единиц	Объем часов / зачетных единиц
	Очная форма	Заочная форма/ очно-заочная форма
Общая трудоемкость дисциплины	108/3	108/3
Контактная работа обучающихся с преподавателем (всего)	44	10
в том числе:		
Лекции (Л)	14	6
Семинарские занятия (СЗ)	30	6
Самостоятельная работа:	64	98
Реферат (Р)	20	20
Контрольная работа	4	10
Самостоятельное изучение разделов	20	28
Самоподготовка	20	40
Подготовка и сдача зачета с оценкой		-

Содержание дисциплины, структурированное по темам с указанием отведенного на них количества часов и видов учебных занятий представлено в таблицах 3, 4.

Таблица 3 – Содержание дисциплины, структурированное по темам с указанием отведенного на них количества часов и видов учебных занятий

Очная форма обучения:

№ п/п	Раздел дисциплины (тема)	Семестр	Неделя семестра	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)			Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции и	Практические занятия	Самостоятельная работа	
1	2	3	4	5	6	8	9
1	Основные понятия, цели и этапы процесса оценки имущества предприятия АПК. Содержание принципов, подходов и методов оценки имущества предприятия АПК	7	1	2	6	4	Тестирование, опрос, реферат
2	Оценка эффективности финансово-хозяйственной деятельности предприятия АПК в целях определения его стоимости	7	2-3	2	4	10	
3	Критерии оценки несостоятельности (банкротства) предприятия АПК. Оценка объектов недвижимости	7	4-5	2	4	10	
4	Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости нематериальных активов. Оценка стоимости товарно-материальных запасов	7	6-7	2	4	10	
5	Оценка стоимости имущества предприятия-должника при банкротстве	7	8-9	2	4	10	
6	Методы и модели оценки человеческого капитала предприятия АПК	7	10	2	4	10	
7	Оценка долей в предприятии. Оценка стоимости предприятия АПК при реструктуризации.	7	11-12	2	4	10	
	Зачет с оценкой			14	30	64	

Таблица 4 – Содержание дисциплины, структурированное по темам с указанием отведенного на них количества часов и видов учебных занятий

Заочная форма обучения (очно-заочная):

№ п/п	Раздел дисциплины (тема)	Курс	Неделя семестра	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)			Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
1	2	3	4	5	6	8	9
1	Основные понятия, цели и этапы процесса оценки имущества предприятия АПК. Содержание принципов, подходов и методов оценки имущества предприятия АПК	4	Согласно расписанию	1	2	14	Тестирование, опрос, реферат
2	Оценка эффективности финансово-хозяйственной деятельности предприятия АПК в целях определения его стоимости	4		1	1	14	
3	Критерии оценки несостоятельности (банкротства) предприятия АПК. Оценка объектов недвижимости	4				14	
4	Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости нематериальных активов. Оценка стоимости товарно-материальных запасов	4		1	2	14	
5	Оценка стоимости имущества предприятия-должника при банкротстве	4				14	
6	Методы и модели оценки человеческого капитала предприятия АПК	4		1	1	14	
7	Оценка долей в предприятии. Оценка стоимости предприятия АПК при реструктуризации.	4				14	
	Зачет с оценкой			4	6	98	

Итоговой формой контроля по дисциплине «Практика оценки предприятий АПК» является дифференцированный зачет, который выставляется по результатам текущего контроля.

Рейтинг-план дисциплины

4 курс, 7 семестр

Лекции – 14 часа. Практические занятия – 30 часа. Зачет с оценкой.

Текущие аттестации: 1 – тестирование, 1 – опрос, 1 – защита реферата

Распределение баллов по разделам (модулям) в 7 семестре

Раздел дисциплины	Максимальный балл	Сроки
Основные понятия, цели и этапы процесса оценки имущества предприятия. Содержание принципов, подходов и методов оценки имущества предприятия. Оценка эффективности финансово-хозяйственной деятельности предприятия в целях определения его стоимости.	20	5 неделя
Критерии оценки несостоятельности (банкротства) предприятия. Оценка объектов недвижимости. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости нематериальных активов. Оценка стоимости товарно-материальных запасов. Оценка стоимости имущества предприятия-должника с целью продажи при банкротстве. Методы и модели оценки человеческого капитала предприятия. Оценка долей в предприятии (бизнесе). Оценка стоимости предприятия при реструктуризации.	20	9 неделя
	20	12 неделя
ИТОГО	60	
Сумма баллов для допуска к экзамену	от 40	
Итоговый рейтинговый балл	от 0 до 100	

Распределение баллов по видам работ:

Вид работы	Единица измерения	Премиальные баллы
Активность на семинарском занятии	семестр	0 - 8
Посещение занятий	семестр	0 - 5
Внеаудиторная самостоятельная работа	семестр	0 - 12
Участие в конференциях, конкурсах	одно участие	0 - 15
Итого		до 40
Экзамен		20-40

Определение итоговой оценки по дисциплине:

Интервал баллов рейтинга	Оценка
Меньше 50	неудовлетворительно
51 - 70	удовлетворительно
71 - 90	хорошо
91 - 100	отлично

По результатам работы в семестре студент может получить автоматически зачет или экзамен при условии, если он набрал более 50 баллов. Если студент набрал менее 40 баллов, то он не допускается к экзамену. Неудачившим студентам предоставляется возможность ликвидировать задолженность (в зависимости от причины неудачиваемости) в предусмотренные кафедрой и деканатом сроки.

По каждой теме дисциплины проводятся установочные лекции, выдается задание для СРС, обеспечиваются индивидуальные консультации по выполнению СРС, проверяется уровень остаточных знаний в форме опроса и тестирования. Неудачившим студентам предоставляется возможность ликвидировать задолженность по контрольным точкам в предусмотренные кафедрой и директоратом сроки на различных условиях в зависимости от причины неудачиваемости.

2 РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ

ТЕМА 1. Основные понятия, цели и этапы процесса оценки имущества предприятия АПК. Содержание принципов, подходов и методов оценки имущества предприятия АПК

Понятие оценки имущества предприятия АПК. Цели и этапы процесса оценки имущества. Правовое регулирование оценочной деятельности. Информационное обеспечение оценочной деятельности. Принципы оценки имущества предприятия АПК. Выбор подхода к оценке имущества предприятия АПК и стандарта стоимости. Методы оценки имущества предприятия АПК. Методы учета фактора риска в оценке предприятия АПК.

ТЕМА 2. Оценка эффективности финансово-хозяйственной деятельности предприятия АПК в целях определения его стоимости

Основные критерии оценки эффективности финансово-хозяйственной деятельности предприятия АПК. Методы измерения экономического эффекта и экономической эффективности. Финансовая устойчивость предприятия АПК как показатель его эффективности. Оценка эффективности инвестиционного проекта.

Тема 3. Критерии оценки несостоятельности (банкротства) предприятия АПК. Оценка объектов недвижимости

Основные понятия, виды и этапы банкротства предприятия АПК. Государственное антикризисное регулирование деятельности хозяйствующих субъектов: формы и методы. Диагностика финансового состояния предприятия в антикризисном управлении. Контроллинг в антикризисном управлении предприятием: цели и функции. Виды стоимости недвижимого имущества. Доходный подход к оценке недвижимости. Рыночный подход к оценке недвижимости. Определение износа зданий и сооружений.

Тема 4. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости нематериальных активов. Оценка стоимости товарно-материальных запасов

Доходный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования. Рыночный подход к оценке стоимости машин и оборудования. Затратный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования. Особенности учета нематериальных активов. Доходный подход к оценке рыночной стоимости нематериальных активов. Рыночный и затратный подходы к оценке нематериальных активов. Особенности оценки нематериальных активов с использованием имущественного подхода. Общая характеристика товарно-материальных запасов. Классификация товарно-материальных запасов по целевому назначению. Особенности учета товарно-материальных запасов. Особенности оценки товарно-материальных запасов.

Тема 5. Оценка стоимости имущества предприятия-должника при банкротстве

Особенности оценки стоимости имущества предприятия АПК в процессе антикризисного управления. Сравнительный подход к оценке стоимости имущества предприятия-должника. Имущественный подход к оценке стоимости имущества предприятия-должника. Доходный подход к оценке стоимости имущества предприятия-должника.

Тема 6. Методы и модели оценки человеческого капитала предприятия АПК

Методы оценки человеческого капитала предприятия АПК. Модели оценки и учета человеческого капитала. Использование модели активов в оценке объектов интеллектуальной собственности (ОИС). Оценка человеческого капитала предприятия. Затратный подход к оценке человеческого капитала. Доходный подход к оценке человеческого капитала. Экспертный подход к оценке человеческого капитала. Сравнительный подход к оценке человеческого капитала.

Тема 7. Оценка долей в предприятии. Оценка стоимости предприятия АПК при реструктуризации

Подходы к оценке долей в бизнесе. Виды стоимости эмиссионных ценных бумаг. Подходы к оценке неконтрольных (миноритарных) пакетов. Премии и скидки в определении рыночной стоимости акций. Модели расчета рыночной стоимости акций и облигаций. Цель реструктуризации. Виды деятельности по стратегическому направлению реструктурирования предприятий. Формы реструктуризации предприятий. Оценка рыночной стоимости предприятия АПК при реструктуризации.

В рамках самостоятельной работы студентам предлагается выполнить следующие виды работ:

- проработка учебного материала;
 - конспектирование учебной литературы;
 - поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации, подготовка заключения по обзору;
 - работа с нормативными документами и законодательной базой;
 - анализ статистических и фактических материалов, составление выводов на основе проведенного анализа;
 - написание реферата. Рекомендуются темы, которые не могут быть достаточно глубоко проработаны в рамках аудиторных занятий:
1. Развитие оценочной деятельности в России.
 2. Правовое регулирование оценочной деятельности.
 3. Саморегулируемая организация в оценочной деятельности.
 4. Стандарты стоимости в оценке бизнеса.

5. Международные стандарты оценочной деятельности.
6. Стандарты российского общества оценщиков и их применение в оценке бизнеса.
7. Особенности финансового анализа в оценке бизнеса.
8. Информационная база оценки стоимости предприятия
9. Порядок подготовки информации для оценки бизнеса.
10. Особенности внесения корректировок в финансовую отчетность оцениваемого предприятия.
11. Виды корректировок, используемые при оценке бизнеса.
12. Приоритетные направления анализа в оценке бизнеса.
13. Финансовый анализ как база проведения оценки стоимости предприятия.
14. Значение перехода на МСФО для проведения оценки бизнеса.
15. Особенности формирования денежных потоков. Денежные потоки постнумерандо и пренумерандо.
16. Методики расчета величины денежных потоков.
17. Место финансовой математики в оценке собственности.
18. Аннуитет: особенности и порядок оценки.
19. Применение методов дисконтирования в оценке бизнеса.
20. Формулы наращения в оценке бизнеса.
21. Временная концепция денег.

3 КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ К ДИФФЕРЕНЦИРОВАННОМУ ЗАЧЕТУ. ВАРИАНТЫ КОНТРОЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ ДЛЯ ЗАОЧНИКОВ

Перечень вопросов к зачету с оценкой для оценивания результатов обучения в виде ЗНАНИЙ.

1. Что понимается под процессом оценки какого-либо объекта? (ПК-5)
2. Что входит в состав нематериальных активов предприятия? (ПК-5)
3. В чем заключаются отличия рыночной цены предприятия от его рыночной стоимости? (ПК-5)
4. В каких целях необходима оценка имущества предприятия? (ПК-5)
5. Какие стандарты (виды) стоимости применяются в зависимости от цели оценки? (ПК-5)
6. Какие выделяют подходы к оценке стоимости имущества предприятия? (ПК-5)
7. Какие существенные условия должен содержать договор об оценке? (ПК-5)
8. Какие разделы содержит отчет об оценке? (ПК-5)
9. Какие требования предъявляются к информации, используемой в процессе оценки? (ПК-5)
10. Какие показатели включает блок внешней информации кроме макроэкономических показателей? (ПК-5)
11. Какие подходы к оценке используются при выборе цели оценки и стандарта стоимости? (ПК-5)
12. Какие методы используются при оценке имущества предприятия? (ПК-5)
13. Какие частные случаи метода капитализации используются в практике оценки предприятия? (ПК-5)
14. Какие методы характерны для имущественного подхода к оценке стоимости предприятия? (ПК-5)
15. Какие основные этапы включает процесс формирования итоговой стоимости предприятия? (ПК-5)
16. Какие виды износа имеют важное значение для определения стоимости зданий и сооружений? (ПК-5)
17. Какие методы учета фактора риска используются в оценке предприятия (бизнеса)? (ПК-5)
18. Какие параметры используют в российской практике в качестве основных критериев оценки эффективности финансово-хозяйственной деятельности предприятий? (ПК-5)
19. Какие два подхода к оценке экономической эффективности финансово-хозяйственной деятельности предприятий существуют? (ПК-5)
20. Что включает в себя система показателей рентабельности финансово-хозяйственной деятельности предприятий? (ПК-5)
21. Какой показатель характеризуется разницей между фактической стоимостью предприятия и балансовой (рыночной) стоимостью его активов? (ПК-5)
22. Какие финансовые коэффициенты ликвидности используют в ходе анализа платежеспособности для выявления финансовой устойчивости

- предприятия? (ПК-5)
23. При каком значении коэффициента автономии предприятие обладает наивысшей финансовой устойчивостью? (ПК-5)
 24. На каких принципах базируется расчет показателей эффективности инвестиционных проектов? (ПК-5)
 25. С использованием каких показателей осуществляют учет фактора инфляции при оценке денежных потоков проекта? (ПК-5)
 26. В чем заключается концепция управления, нацеленного на создание и повышение стоимости предприятия? (ПК-5)
 27. Какие факторы включает цепочка создания стоимости предприятия? (ПК-5)
 28. Какие законодательные акты являются правовой основой оценки предприятия в процессе антикризисного управления? (ПК-5)
 29. Какие группы факторов влияют на платежеспособность предприятия? (ПК-5)
 30. Какие виды банкротства выделяют в законодательной и финансовой практике? (ПК-5)
 31. Какие этапы включает процесс вывода предприятия из кризисного состояния? (ПК-5)
 32. Какими целевыми установками характеризуется процедура банкротства? (ПК-5)
 33. Какие существуют методы государственного антикризисного регулирования? (ПК-5)
 34. Какие этапы включает диагностика финансового состояния в антикризисном управлении? (ПК-5)
 35. В чем заключаются основные функции контроллинга как способа профилактики кризисов? (ПК-5)
 36. Какие основные задачи решаются стратегическим контроллингом? (ПК-5)
 37. Какие основные задачи" решаются оперативным контроллингом? (ПК-5)
 38. Какие этапы включает процесс оценки недвижимости? (ПК-5)
 39. В чем заключаются отличия стоимости и цены объекта недвижимости? (ПК-5)
 40. Какие виды стоимости применяются в процессе оценки недвижимости? (ПК-5)
 41. Какие подходы применяют в оценке недвижимости? (ПК-5)
 42. Какие этапы включает процедура оценки методом капитализации? (ПК-5)
 43. Какой метод используют для вычисления текущей стоимости будущих доходов, которые принесут обладание объектом недвижимости и возможность его реализации? (ПК-5)
 44. Какими методами представлен рыночный подход при оценке недвижимости? (ПК-5)
 45. Какие этапы включает процедура оценки методом валового рентного мультипликатора? (ПК-5)
 46. Какими методами производят оценку стоимости земельных участков? (ПК-5)
 47. Какие методы применяют для определения износа зданий и сооружений? (ПК-5)
 48. Какие права относят к нематериальным активам, используемым в хозяйственной деятельности предприятия? (ПК-5)

49. На основе чего осуществляют определение срока полезного использования нематериальных активов? (ПК-5)
50. Что относят к фактическим расходам на приобретение нематериальных активов? (ПК-5)
51. В какой последовательности осуществляют оценку нематериальных активов? (ПК-5)
52. Какие методы предполагает использование доходного подхода к оценке нематериальных активов? (ПК-5)
53. На применении каких методов базируется затратный подход? (ПК-5)
54. Как называют рыночную стоимость всей совокупности неидентифицируемых нематериальных активов предприятия? (ПК-5)
55. На чем основывается метод избыточных прибылей? (ПК-5)
56. Какие недостатки, ограничивающие его практическое применение, имеет метод избыточных прибылей? (ПК-5)
57. Каким методом определяется ставка капитализации при оценке гудвилла предприятия? (ПК-5)
58. Каковы основные цели института банкротства? (ПК-5)
59. Какие этапы предполагает процедура банкротства? (ПК-5)
60. В каких целях используется метод отраслевых коэффициентов? (ПК-5)
61. В чем заключается "золотое правило" оценки предприятий? (ПК-5)
62. Каковы особенности оценки ликвидационной стоимости предприятия в ситуации банкротства? (ПК-5)
63. В каких случаях производится оценка ликвидационной стоимости предприятия? (ПК-5)
64. В каких случаях используются упорядоченная ликвидационная и принудительная ликвидационная стоимость предприятия? (ПК-5)
65. Каковы преимущества имущественного подхода к оценке предприятия? (ПК-5)
66. В чем заключается содержание метода ценового мультипликатора? (ПК-5)
67. В чем заключается содержание метода капитализации фактических и потенциальных дивидендов? (ПК-5)
68. Какие подходы применяются при обобщенной оценке человеческого капитала предприятия? (ПК-5)
69. На чем основывается прямой метод оценки человеческого капитала предприятия? (ПК-5)
70. На чем основывается косвенный метод оценки человеческого капитала предприятия? (ПК-5)
71. На чем основывается доходный подход к оценке человеческого капитала предприятия? (ПК-5)
72. Какие показатели человеческого капитала предприятия целесообразно оценивать с помощью экспертного подхода? (ПК-5)
73. На чем основывается сравнительный подход к оценке человеческого капитала? (ПК-5)
74. Какую цель преследует необходимость внедрения стандартов, которые определяют профессиональные требования к персоналу? (ПК-5)

75. Когда используется матрица оценки профессиональной зрелости работника? (ПК-5)
76. Как можно получить стоимостную оценку человеческого капитала? (ПК-5)
77. В чем заключается метод управленческой добавленной стоимости (УДС) при оценке человеческого капитала? (ПК-5)
78. Какова цель реструктуризации предприятий? (ПК-5)
79. На чем основывается модель реструктуризации? (ПК-5)
80. Почему при разработке программ реструктурирования используется метод дисконтирования денежных потоков? (ПК-5)
81. Каково экономическое содержание синергического эффекта реорганизации? (ПК-5)
82. Какие причины сдерживают процесс реструктурирования российских предприятий? (ПК-5)
83. Какие виды деятельности по стратегическому направлению реструктурирования предприятий существуют? (ПК-5)
84. Для чего используется обратный выкуп своих акций с премией? (ПК-5)
85. Что включает оценка рыночной стоимости предприятия при реструктуризации? (ПК-5)
86. За счет чего формируется добавленная стоимость объединения? (ПК-5)
87. Что означает изменение мультипликатора (соотношение между ценой и прибылью)? (ПК-5)

Примерный перечень комплексных практических контрольных заданий к зачету с оценкой для оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ:

ТЕСТ №1

- 1) Оценка имущественного интереса в контракте представляет собой (ПК-5):
 - а) оценку рыночной стоимости вероятной контрактной цессии;
 - б) оценку бизнес-линии, представленной данным контрактом;
 - в) оценку рыночной стоимости данного контракта как нематериального актива

- 2) Можно ли продать (ПК-5):
 - а) долю в фирме;
 - б) один из бизнесов фирмы
 - в) все бизнесы фирмы

- 3) Целесообразно ли вычислять специальными методами оценки бизнеса рыночную стоимость ликвидных акций открытых компаний, обращающихся на организованном фондовом рынке (ПК-5):
 - а) да
 - б) нет
 - в) нельзя сказать с определенностью

- 4) Что из перечисленного ниже наиболее вероятно (ПК-5):
- а) оценочная рыночная стоимость закрытой компании окажется ниже балансовой стоимости её собственного капитала;
 - б) оценочная рыночная стоимость закрытой компании окажется выше балансовой стоимости её собственного капитала;
 - в) оценочная рыночная стоимость закрытой компании окажется равна балансовой стоимости её собственного капитала
- 5) Какой из стандартов оценки бизнеса предполагает обязательность оценки рыночной стоимости предприятия всеми методами оценки (ПК-5):
- а) обоснованная рыночная стоимость
 - б) инвестиционная стоимость
 - в) ликвидационная стоимость
 - г) страховая стоимость
- 6) Какой из подходов к оценке бизнеса наиболее подходит для определения ликвидационной стоимости предприятия (ПК-5):
- а) доходный подход
 - б) имущественный (затратный) подход
 - в) рыночный подход
- 7) В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» права, требования и обязательства (долги) (ПК-5):
- а) относятся к объектам оценки;
 - б) не относятся к объектам оценки
- 8) Договор на проведение оценочных работ (ПК-5):
- а) может быть заключен в устной форме;
 - б) заключается в простой письменной форме
- 9) Стандарты оценочной деятельности подразделяются на (ПК-5):
- а) федеральные стандарты оценки
 - б) стандарты и правила оценочной деятельности;
- 10) Саморегулируемой организацией оценщиков признаётся (ПК-5):
- а) некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков;
 - б) коммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включённая в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков;
 - в) коммерческая организация, созданная в целях осуществления оценочной деятельности, включённая в единый государственный реестр

саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков

11) Согласно статье 4 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», субъектами оценочной деятельности признаются (ПК-5):

а) юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона;

б) физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона;

в) физические и юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона

12) Статья 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» гласит (ПК-5):

а) юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее трёх лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 настоящего Федерального закона;

б) юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 настоящего Федерального закона;

в) юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее четырех лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 настоящего Федерального закона;

13) Согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», договор обязательного страхования ответственности оценщика заключается на срок (ПК-5):

а) не менее двух лет;

б) не менее одного года;

в) не менее трех лет

14) В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» датой уплаты страховой премии (страхового взноса) считается (ПК-5):

а) день уплаты страховой премии (страхового взноса) наличными деньгами страховщику;

б) день перечисления страховой премии (страхового взноса) на расчётный счёт страховщика;

в) день, следующий за днем перечисления страховой премии (страхового взноса) на расчётный счёт страховщика

15) О своём решении, принятом на основании материалов проведения проверки, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, извещает саморегулируемую организацию в (ПК-5):

а) письменной форме в срок не позднее трёх дней со дня принятия такого решения; б) устной форме в срок не позднее трёх дней со дня принятия такого решения;

в) письменной форме в срок не позднее пяти дней со дня принятия такого решения

16) К такому виду прав относится статья 10 «Обязательные требования к договору на проведение оценки» Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (ПК-5):

а) диспозитивному виду норм права;

б) императивному виду норм права;

в) запрещающему виду норм права

17. Рентабельность продукции – это (ПК-5):

а) отношение чистой прибыли к полной себестоимости реализованной продукции;

б) отношение прибыли от производства и реализации продукции к текущим затратам на производство продукции;

в) отношение прибыли от производства и реализации продукции к полной себестоимости реализованной продукции;

г) отношение выручки от реализации продукции к прибыли от реализации продукции

18. Оборачиваемость дебиторской задолженности определяется как отношение (ПК-5):

а) выручки от реализации к средней дебиторской задолженности;

б) оборотных активов к дебиторской задолженности

в) сомнительной дебиторской задолженности к дебиторской задолженности;

г) длительности анализируемого периода к дебиторской задолженности

19. Из какого источника выплачиваются дивиденды по акциям (ПК-5):

а) валовой прибыль;

б) чистой прибыли;

в) выручки от реализации продукции;

г) добавочного капитала

20. Ликвидность организации представляет собой (ПК-5):

а) способность организации платить по своим обязательствам;

- б) способность организации трансформировать различные активы в денежные средства с целью погашения своих обязательств;
- в) способность организации организовать эффективную деятельность

21. Какие привлеченные ресурсы являются для организации самыми дешевыми (ПК-5):

- а) дебиторская задолженность;
- б) кредиторская задолженность;
- в) ссуда в банке

22. Эффективность использования оборотных средств характеризуется (ПК-5):

- а) выручкой от реализации продукции;
- б) оборачиваемостью оборотных активов;
- в) остатком денежных средств на расчетном счете

23. К медленно реализуемым оборотным активам относятся (ПК-5):

- а) сырье;
- б) незавершенное производство;
- в) материалы
- г) дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев

24. Чистые оборотные активы – это (ПК-5):

- а) разность между оборотными активами и краткосрочными обязательствами;
- б) разность между внеоборотными и оборотными активами;
- в) сумма денежных средств и дебиторской задолженности;
- г) сумма дебиторской и кредиторской задолженности

25. Отношение прибыли от реализации к выручке от реализации в процентном выражении представляет собой (ПК-5):

- а) ликвидность;
- б) рентабельность продаж;
- в) рентабельность продукции;
- г) маневренность

26. Кредитоспособность – это (ПК-5):

- а) возможность организации погасить долговые обязательства;
- б) ликвидность активов;
- в) способность организации привлекать и возвращать платный заемный капитал

ТЕСТ №2

1. Чему равна ставка дисконтирования для собственного капитала, если известно, что стартовые инвестиции по проекту равны 1 млн. ден. ед. (из них 40%-заемные средства), величина среднегодовой прибыли, начиная со следующего после стартовых инвестиций года, а течение неопределенного длительного времени составит 140 тыс. ден.ед в год? Из чистой прибыли предприятие выплачивает ежегодно проценты по заемному капиталу на сумму 80 тыс. ден. ед. (ПК-5):

- а) 10% б) 14% в) 20% г) нет верных ответов

2. Рассчитайте коэффициент «бета» для предприятия «Альфа», если известно следующее. Текущая доходность его акций в предыдущие годы составляла: в прошлом году – 25%, год назад – 20%, два года назад – 30%. Доходность же по представительному для экономики портфелю акций составляла соответственно 20%, 18% и 22% (ПК-5).

- а) 1,75 б) 2,5 в) 1,92 г) 2,0

3. Можно ли сказать, что ставка дисконтирования для предприятий одной отрасли будет одинакова (ПК-5):

- а) да б) нет в) в зависимости от обстоятельств

4. Определите стоимость предприятия, если в расчетном периоде ожидается получение дохода: 1-й год – 1500 ден. ед., 2-й год – 1700 ден. ед., 3-й год – 1900 ден. ед. Все приведённые цифры даны в постоянных ценах. Внутренняя норма доходности по сопоставимому по рискам предприятию, работающему на конкурентном рынке, равна 20% (в номинальном выражении). Рассматриваемая отрасль в достаточной мере интегрирована в мировую экономику. Индекс инфляции для данного рынка составляет 4%.

- а) 3500 б) 5100 в) 3312

5. Можно ли срок, в расчете на который рассчитывается текущая стоимость ожидаемых с бизнеса доходов, быть меньше полезного срока жизни бизнеса (ПК-5):

- а) да б) нет в) нельзя сказать определенно

6. Из каких информационных источников можно взять адекватное текущему моменту и рассматриваемой отрасли численное значение коэффициента «бета» (ПК-5)?

- а) из статистических отчетов;
б) из сайтов инвестиционных и консультационных компаний в Интернете;
в) из научных монографий и статей

7. Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения предполагает (ПК-5)

- а) суммирование всех надбавок за риск к безрисковой ставке доходности;
- б) умножение безрисковой ставки доходности на коэффициент «бета»;
- в) выбор ставки доходности из аналитических отчетов

8. Верно ли следующее утверждение ставка дисконта, применяемая для дисконтирования номинальных денежных потоков для собственного капитала, не должна включать средней ожидаемой инфляции, так как она уже учтена при прогнозировании указанных денежных потоков (ПК-5):

- а) да
- б) нет

9. Что является нормой дохода для заемного капитала (ПК-5):

- а) ставка дисконта, рассчитываемая по модели оценки капитальных активов;
- б) ставка кредита по имеющимся у оцениваемого предприятия кредитным соглашениям;
- в) рыночная кредитная ставка

10. Что из перечисленного ниже противоречит модели Гордона (ПК-5):

- а) темп роста продаж по бизнесу стабилен и умерен;
- б) темп роста прибыли стабилен и умерен;
- в) прогнозный период больше остаточного периода

11. В какой из упрощенных моделей оценки бизнеса коэффициент капитализации совпадает со ставкой дисконта (ПК-5):

- а) в модели Гордона;
- б) в модели Инвуда;
- в) в модели Хоскальда;
- в) в модели Ринга

12. Какой из перечисленных показателей должен использоваться в качестве норм текущего дохода при оценке бизнеса по модели Ринга (ПК-5):

- а) ставка процента по кредитам оцениваемого предприятия;
- б) ставка дисконта;
- в) рыночная кредитная ставка
- г) средняя ожидаемая за срок бизнеса доходность государственных облигаций

13. Всегда ли верно следующее утверждение: сравнительный подход к оценке предприятия не может быть применен к оценке убыточных предприятий (ПК-5):

- а) да
- б) нет

14. Какой из методов сравнительного подхода наиболее подходит для оценки контрольного пакета акций предприятия (ПК-5):

- а) метод рынка капитала;
- б) метод сделок;
- в) метод отраслевых коэффициентов

15. Ценовой мультипликатор – это (ПК-5):

- а) коэффициент, рассчитываемый как отношение стоимости оцениваемого предприятия к стоимости предприятия-аналога;
- б) коэффициент, показывающий соотношение между рыночной ценой предприятия (контрольного пакета) или акции и финансовой базой

16. Отраслевые коэффициенты рассчитываются... (ПК-5)

- а) оценщиком на основании данных о состоянии предприятий отрасли;
- б) среди представленного вариантов нет верного ответа;
- в) финансовыми службами предприятия на основе анализа конкурентов

17. К группе интервальных ценовых мультипликаторов не относится мультипликатор (ПК-5):

- а) цена/прибыль;
- б) цена/чистые активы предприятия;
- в) цена/дивиденды;
- г) цена/выручка;

18. Определение стоимости предприятия методами сравнительного подхода предполагает (ПК-5):

- а) деление стоимости компании – аналога на ценовой мультипликатор;
- б) умножение базисного показателя оцениваемой компании на соответствующий ценовой мультипликатор;
- в) умножение базисного показателя компании-аналога на соответствующий ценовой мультипликатор;
- г) умножение стоимости компании-аналога на ценовой мультипликатор

19. Величина чистой прибыли предприятия составляет 5000 тыс. ден. ед., компания имеет на рынке 10000 акций, рыночная цена акций – 250 ден. ед. Определите величину ценового мультипликатора «цена/прибыль» для предприятия в целом (ПК-5).

- а) 50
- б) 0,5
- в) 2500

20. Может ли применяться сравнительный подход для оценки убыточных предприятий (ПК-5):

- а) да
- б) нет

21. Всегда ли оценщику необходимы данные финансовой и бухгалтерской отчетности для оценки предприятия методами сравнительного подхода (ПК-5):

4. Стоимость земельного участка, купленного за 150 тыс. руб. ежегодно увеличивается на 14%. Сколько будет стоить участок через 4 года после приобретения? (ПК-5).

5. При оценке земельного участка площадью 20 соток собрана информация о продаже по пяти объектам сравнения:

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена 1 сотки исходная, тыс. руб.	-	11	12	14	15	9
Расстояние от границы города, км	28	35	37	20	23	40
Инженерное обеспечение – 50%: электричество – 20%, газ – 10%, вода – 10%, канализация – 10%	электричество, газ, вода, канализация	электричество, вода	газ	вода	электричество, газ, вода, канализация	электричество
Степень освоения участка, 5% (освоен +5%, не освоен – 5%)	освоен	не освоен	освоен	освоен	не освоен	освоен
Транспортная доступность – 15% (10 мин.±2%)	45 мин.	1 ч. 15 мин.	1 ч. 25 мин.	30 мин.	35 мин.	1 ч. 30 мин.

Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка (ПК-5).

6. Определить стоимость земельного участка методом техники остатка (ПК-5):

№ п/п	Показатели	Значение показателя
1	Площадь здания, кв. м	816
2	Площадь участка застроенная, кв. м	432
3	Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	816
4	Арендная ставка за 1 кв. м, руб. в год	1433
5	Коэффициент недоиспользования, %	8
6	Коэффициент неуплаты, %	2
7	Коэффициент капитализации для здания	17,65
8	Коэффициент капитализации для земли	12,0
9	Стоимость строительства, тыс. руб.	4634
10	Потенциальный валовый доход, тыс. руб.	

11	Потери от недоиспользования, тыс. руб.	
12	Потери от неуплаты, тыс. руб.	
13	Действительный валовый доход (ДВД), тыс. руб.	
14	Операционные расходы:	
15	налог на землю (определить по ставке 67,15 руб. в год за кв. м), тыс. руб.	
16	налог на имущество, тыс. руб.	9
17	расходы на управление – 6% от ДВД, тыс. руб.	
18	эксплуатация и ремонт – 5% от ДВД, тыс. руб.	
19	прочие расходы – 3% от ДВД, тыс. руб.	
20	Чистый операционный доход, тыс. руб.	
21	Чистый операционный доход, относящийся к зданию, тыс. руб.	
22	Чистый операционный доход, относящийся к земле, тыс. руб.	
23	Расчетная стоимость земли, тыс. руб.	

7. Вы хотите обновить для вашего производства необходимый вам комплект оборудования. Полная стоимость его воспроизводства – 36 тыс. усл. ед., стоимость замещения – 30 тыс. усл. ед. Оценщик определил обоснованную рыночную стоимость вашего оборудования в использовании в 18 тыс. усл. ед.. Анализ сопоставимых продаж показал, что данный комплект оборудования идет за 50 тыс. усл. ед.. Определите обоснованную рыночную стоимость при перемещении интересующего вас комплекта, если завод-изготовитель может обеспечить новым оборудованием только через 3 года (ПК-5).

8. Предприятие приобретает оборудование по лизингу стоимостью 12 млн. руб. Срок лизинга – 10 лет. Годовая процентная ставка – 20% с учетом комиссионных. Выплата платежей по лизингу производится равными суммами два раза в год. Рассчитайте сумму платежа по лизингу (ПК-5).

9. Осуществите выбор лучшего из следующих трех проектов (ПК-5):

Проект	0	1	2	3	4	5
A	-1000	100	100	100	100	1100
B	-1000	264	264	264	264	264
C	-1000					1611

- А) рассчитайте NPV каждого проекта при $k=10\%$ и проранжируйте проекты;
- Б) рассчитайте IRR каждого проекта и проранжируйте проекты;
- В) рассчитайте NPV каждого проекта при $k=6\%$ и проранжируйте проекты;
- Г) рассчитайте NPV каждого проекта при $k=15\%$ и проранжируйте проекты.

10. Для строительства фермы необходимы капитальные вложения в размере 35 млн. руб. Ожидаемый годовой денежный доход составляет 6,9 млн. руб. в год. За какой период окупится данный проект и обеспечит годовую доходность инвестору 15% (ПК-5)?

Студентам, обучающимся по заочной форме обучения, для получения допуска к дифференцированному зачету предлагается выполнить контрольную работу. Контрольная работа состоит из теоретической и практической частей.

В теоретической части раскрывается один из предложенных вопросов, в практической части – решение задачи.

Вариант контрольной работы определяются в соответствии с первой буквой фамилии и последней цифрой зачетной книжки (табл. 3)

Таблица 3 – Варианты контрольной работы

Первая буква фамилии	Последняя цифра зачетки									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
А, Б, В, Г	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Д, Е, Ж, З	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
И, К, Л, М	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Н, О, П, Р	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
С, Т, У, Ф	25	26	27	28	29	30	1	2	3	4
Х, Ц, Ч, Ш, Щ, Э, Ю, Я	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Вариант 1

1. Понятие оценки имущества предприятия АПК. Цели и этапы процесса оценки имущества.
2. Осуществите выбор лучшего из следующих трех проектов (ПК-5):

Проект	0	1	2	3	4	5
А	-1000	100	100	100	100	1100
В	-1000	264	264	264	264	264
С	-1000					1611

- А) рассчитайте NPV каждого проекта при $k=10\%$ и проранжируйте проекты;
- Б) рассчитайте IRR каждого проекта и проранжируйте проекты;
- В) рассчитайте NPV каждого проекта при $k=6\%$ и проранжируйте проекты;
- Г) рассчитайте NPV каждого проекта при $k=15\%$ и проранжируйте проекты.

Вариант 2

1. Правовое регулирование оценочной деятельности. Информационное обеспечение оценочной деятельности.
2. Предприятие приобретает оборудование по лизингу стоимостью 12 млн. руб. Срок лизинга – 10 лет. Годовая процентная ставка – 20% с учетом комиссионных. Выплата платежей по лизингу производится равными суммами два раза в год. Рассчитайте сумму платежа по лизингу.

Вариант 3

1. Принципы оценки имущества предприятия АПК. Выбор подхода к оценке имущества предприятия АПК и стандарта стоимости.
2. Вы хотите обновить для вашего производства необходимый вам комплект оборудования. Полная стоимость его воспроизводства – 36 тыс. усл. ед., стоимость замещения – 30 тыс. усл. ед. Оценщик определил обоснованную рыночную стоимость вашего оборудования в использовании в 18 тыс. усл. ед.. Анализ сопоставимых продаж показал, что данный комплект оборудования идет за 50 тыс. усл. ед.. Определите обоснованную рыночную стоимость при перемещении интересующего вас комплекта, если завод-изготовитель может обеспечить новым оборудованием только через 3 года.

Вариант 4

1. Методы оценки имущества предприятия АПК.
2. Рассчитайте суммарную будущую стоимость денежного потока, накапливаемого под 8%. Денежный поток возник в конце года: 1-й год – 100 ден.ед., 2-й год – 800 ден.ед., 3-й год – 0 ден.ед., 4-й год – 300 ден.ед.

Вариант 5

1. Методы учета фактора риска в оценке предприятия АПК
2. Рассчитайте рыночную стоимость предприятия методом сделок на основе следующих данных:
 - объем продаж – 15800 млн. руб.;
 - операционные расходы – 8100 млн. руб.;
 - управленческие расходы – 2300 млн. руб.;
 - амортизация – 400 млн. руб.;
 - проценты по долгосрочным кредитам – 50 млн. руб.;
 - налог на прибыль – 20%;
 - балансовая стоимость капитала – 17 млн. руб.;
 - неиспользуемые активы – 430 млн. руб.;
 - недостаток оборотного капитала – 890 млн. руб.Мультипликаторы, установленные для предприятия: $P/E=7,3$; $P/CF=5,9$; $P/EBIT=6,0$; $P/BV=1,7$.

Вариант 6

1. Основные критерии оценки эффективности финансово-хозяйственной деятельности предприятия АПК. Методы измерения экономического эффекта и экономической эффективности.
2. Объект недвижимости приобретен на 50% собственного капитала и на 50% заемного. Ставка по кредиту – 12%. Кредит выдан на 25 лет при

ежемесячном накоплении. Ставка дохода на собственный капитал – 16%. Определите общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы.

Вариант 7

1. Финансовая устойчивость предприятия АПК как показатель его эффективности.
2. Стоимость земельного участка, купленного за 150 тыс. руб. ежегодно увеличивается на 14%. Сколько будет стоить участок через 4 года после приобретения?

Вариант 8

1. Оценка эффективности инвестиционного проекта.
2. При оценке земельного участка площадью 20 соток собрана информация о продаже по пяти объектам сравнения:

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена 1 сотки исходная, тыс. руб.	-	11	12	14	15	9
Расстояние от границы города, км	28	35	37	20	23	40
Инженерное обеспечение – 50%: электричество – 20%, газ – 10%, вода – 10%, канализация – 10%	электричество, газ, вода, канализация	электричество, вода	газ	вода	электричество, газ, вода, канализация	электричество
Степень освоения участка, 5% (освоен +5%, не освоен – 5%)	освоен	не освоен	освоен	освоен	не освоен	освоен
Транспортная доступность – 15% (10 мин.±2%)	45 мин.	1 ч. 15 мин.	1 ч. 25 мин.	30 мин.	35 мин.	1 ч. 30 мин.

Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Вариант 9

1. Основные понятия, виды и этапы банкротства предприятия АПК.

2. Определить стоимость земельного участка методом техники остатка:

№ п/п	Показатели	Значение показателя
1	Площадь здания, кв. м	816
2	Площадь участка застроенная, кв. м	432
3	Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	816
4	Арендная ставка за 1 кв. м, руб. в год	1433
5	Коэффициент недоиспользования, %	8
6	Коэффициент неуплаты, %	2
7	Коэффициент капитализации для здания	17,65
8	Коэффициент капитализации для земли	12,0
9	Стоимость строительства, тыс. руб.	4634
10	Потенциальный валовый доход, тыс. руб.	
11	Потери от недоиспользования, тыс. руб.	
12	Потери от неуплаты, тыс. руб.	
13	Действительный валовый доход (ДВД), тыс. руб.	
14	Операционные расходы:	
15	налог на землю (определить по ставке 67,15 руб. в год за кв. м), тыс. руб.	
16	налог на имущество, тыс. руб.	9
17	расходы на управление – 6% от ДВД, тыс. руб.	
18	эксплуатация и ремонт – 5% от ДВД, тыс. руб.	
19	прочие расходы – 3% от ДВД, тыс. руб.	
20	Чистый операционный доход, тыс. руб.	
21	Чистый операционный доход, относящийся к зданию, тыс. руб.	
22	Чистый операционный доход, относящийся к земле, тыс. руб.	
23	Расчетная стоимость земли, тыс. руб.	

Вариант 10

1. Государственное антикризисное регулирование деятельности хозяйствующих субъектов: формы и методы.
2. Вы хотите обновить для вашего производства необходимый вам комплект оборудования. Полная стоимость его воспроизводства – 36 тыс. усл. ед., стоимость замещения – 30 тыс. усл. ед. Оценщик определил обоснованную рыночную стоимость вашего оборудования в использовании в 18 тыс. усл. ед. Анализ сопоставимых продаж показал, что данный комплект оборудования идет за 50 тыс. усл. ед.. Определите обоснованную рыночную стоимость при перемещении интересующего вас комплекта, если завод-изготовитель может обеспечить новым оборудованием только через 3 года.

Вариант 11

1. Диагностика финансового состояния предприятия в антикризисном управлении.
2. Предприятие приобретает оборудование по лизингу стоимостью 12 млн. руб. Срок лизинга – 10 лет. Годовая процентная ставка – 20% с учетом комиссионных. Выплата платежей по лизингу производится равными суммами два раза в год. Рассчитайте сумму платежа по лизингу.

Вариант 12

1. Контроллинг в антикризисном управлении предприятием: цели и функции.
2. Осуществите выбор лучшего из следующих трех проектов:

Проект	0	1	2	3	4	5
А	-1000	100	100	100	100	1100
В	-1000	264	264	264	264	264
С	-1000					1611

- А) рассчитайте NPV каждого проекта при $k=10\%$ и проранжируйте проекты;
- Б) рассчитайте IRR каждого проекта и проранжируйте проекты;
- В) рассчитайте NPV каждого проекта при $k=6\%$ и проранжируйте проекты;
- Г) рассчитайте NPV каждого проекта при $k=15\%$ и проранжируйте проекты.

Вариант 13

1. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса.
2. Для строительства фермы необходимы капитальные вложения в размере 35 млн. руб. Ожидаемый годовой денежный доход составляет 6,9 млн. руб. в год. За какой период окупится данный проект и обеспечит годовую доходность инвестору 15%.

Вариант 14

1. Доходный подход к оценке бизнеса.
2. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания, 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.

Вариант 15

1. Рыночный подход к оценке бизнеса.
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.

Вариант 16

1. Определение износа зданий и сооружений.
2. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

Вариант 17

1. Доходный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования. Рыночный подход к оценке стоимости машин и оборудования. Затратный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования.
2. 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.

Вариант 18

1. Особенности учета нематериальных активов. Доходный подход к оценке рыночной стоимости нематериальных активов. Рыночный и затратный подходы к оценке нематериальных активов. Особенности оценки нематериальных активов с использованием имущественного подхода.
2. 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 действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, на котором расположено здание.

Вариант 19

1. Общая характеристика товарно-материальных запасов. Классификация товарно-материальных запасов по целевому назначению. Особенности учета товарно-материальных запасов. Особенности оценки товарно-материальных запасов.
2. 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.

Вариант 20

1. Особенности оценки стоимости имущества предприятия АПК в процессе антикризисного управления.
2. 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%.

Вариант 21

1. Сравнительный подход к оценке стоимости имущества предприятия-должника. Имущественный подход к оценке стоимости имущества предприятия-должника. Доходный подход к оценке стоимости имущества предприятия-должника.
2. Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой равна 100 руб.

До погашения облигации остается 2 года. Номинальная ставка процента по облигации (используемая для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) – 20%. Доходность сопоставимых по рискам (также безрисковых для держания их до того же срока погашения) государственных облигаций – 18%.

Вариант 22

1. Методы оценки человеческого капитала предприятия АПК.
2. 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%.

Вариант 23

1. Модели оценки и учета человеческого капитала.
2. 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%.

Вариант 24

1. Затратный подход к оценке человеческого капитала. Доходный подход к оценке человеческого капитала. Экспертный подход к оценке человеческого капитала. Сравнительный подход к оценке человеческого капитала.
2. 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.

Вариант 25

1. Подходы к оценке долей в бизнесе.
2. Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой равна 100 руб. До погашения облигации остается 2 года. Номинальная ставка процента по облигации (используемая для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) – 20%. Доходность сопоставимых по рискам (также безрисковых для держания их до того же срока погашения) государственных облигаций – 18%.

Вариант 26

1. Виды стоимости эмиссионных ценных бумаг.
2. Рыночная стоимость ликвидной облигации на конкурентном рынке равна 93 руб. Ее номинальная стоимость – 100 руб., номинальная ставка годового купонного процента – 15%. Срок до погашения облигации – 2 года. Какова фактическая ставка дохода по этой облигации?

Вариант 27

1. Подходы к оценке неконтрольных (миноритарных) пакетов.
2. Определите норму дохода для инвестиций отечественного резидента в покупку акций закрытой автосборочной компании «Омега» с численностью занятых 300 человек, если известно, что: доходность государственных облигаций в реальном выражении равна 3%, индекс инфляции – 10%; среднерыночная доходность на фондовом рынке – 20%; дополнительная премия за страновой риск – 8%; дополнительная премия за закрытость компании – на уровне международной принятой аналогичной премии; дополнительная премия за инвестиции в малый бизнес – 8%; текущая доходность акций рассматриваемой компании за прошлый год в среднем колебалась относительно своей средней величины на 5%; текущая среднерыночная доходность на фондовом рынке в прошлом году колебалась относительно своей средней величины на 2% (округление в промежуточных расчетах делать до одной десятой процента).

Вариант 28

1. Премии и скидки в определении рыночной стоимости акций. Модели расчета рыночной стоимости акций и облигаций.
2. Средняя чистая прибыль предприятия, намеревающегося сделать инвестиции в расширение производства ранее освоенной продукции, составила в год в реальном выражении 380 000 руб. Остаточная балансовая стоимость активов фирмы равняется 1 530 000 руб. Первоначальная балансовая стоимость активов предприятия составила 2 300 000 руб. Какую учитывающую риски бизнеса ставку дисконта можно применить для дисконтирования доходов, ожидаемых от расширения производства?

Вариант 29

1. Цель реструктуризации. Виды деятельности по стратегическому направлению реструктурирования предприятий.
2. Оценить долгосрочный бизнес, способный приносить следующие денежные потоки: в ближайшие 15 месяцев с надежностью (по месяцам, в денежных единицах): 80; 85; 90; 95; 100; 100; 100; 100; 100; 100; 110; 110; 100; 90; 85; в дальнейшем (точно прогнозировать невозможно) – примерно по столько же в течение неопределенно длительного периода времени. Учитывающая риски бизнеса рекомендуемая ставка дисконта (получена согласно модели оценки капитальных активов) – 72% годовых. Оценку произвести применительно к двум предположениям:
 - 1) бизнес удастся вести 15 месяцев (например, потому, что в течение этого времени он будет оставаться выгодным);
 - 2) бизнес удастся осуществлять в течение неопределенно длительного периода времени (он будет оставаться выгодным неопределенно долго).

Вариант 30

1. Формы реструктуризации предприятий. Оценка рыночной стоимости предприятия АПК при реструктуризации.
2. Какую максимальную цену можно ожидать за предприятие в настоящий момент, если в его выдержавшем требовательную защиту бизнес-плане намечается, что через 4 года (длительность прогнозного периода) денежный поток предприятия выйдет на уровень 100 000 руб. при выявлении, уже начиная с перехода от второго к третьему году прогнозного периода, стабильного темпа прироста в 3%. Бизнес предприятия является долгосрочным. Указать на время его окончания невозможно. Рекомендуемая ставка дисконта – 25%.

4 УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

а) основная литература:

1. Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие / составители Н.В. Яковлева, А. В. Николаева. – Иркутск: ИрГУПС, 2019. – 120 с. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/157948> (дата обращения: 12.01.2021). – Режим доступа: для авториз. пользователей.
2. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия бизнеса [Электронный ресурс]: учебник / Н.Ф. Чеботарев. – Электрон. дан. – Москва: Дашков и К, 2017. – 256 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/93453>.
3. Шовхалов, Ш. А. Оценка бизнеса: учебное пособие / Ш. А. Шовхалов. – Красноярск: СФУ, 2019. – 104 с. – ISBN 978-5-7638-4110-7. – Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/157679> (дата обращения: 12.01.2021). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

б) дополнительная литература:

1. О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс]: федер. закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 12.03.2014). – Электрон. текстовые дан. // КонсультантПлюс: справ. правовая система.
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014). – Электрон. текстовые дан. // КонсультантПлюс: справ. правовая система.
3. Об утверждении Правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 25.06.2003 N 367. – Электрон. текстовые дан. // КонсультантПлюс: справ. правовая система.
4. Оценка и эффективность использования производственного потенциала предприятия [Электронный ресурс]: учебное пособие / А.В. Белокопытов. – Смоленск: ФБГОУ ВО Смоленская ГСХА, 2015. – 146 с. – Режим доступа: <http://ebs.rgazu.ru/index.php?q=node/4762>
5. Оценка бизнеса [Текст]: учеб. для вузов / А.Г. Грязнова [и др.]; под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 734 с.
6. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс]: электрон. учеб.: рек. УМО / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – Электрон. текстовые дан. и прогр. – М.: КноРус, 2008. – 1 эл. опт. диск (CD-ROM)

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

1. Научная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : <http://www.elibrary.ru/>
2. Национальная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.nns.ru/>
3. Гарант – информационно-правовой портал. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.garant.ru.
4. Официальный Интернет-портал правовой информации: Государственная система правовой информации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.pravo.gov.ru.
5. Официальный сайт компании «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.consultant.ru.
6. Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.minfin.ru.
7. Официальный сайт Счетной палаты Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.ach.gov.ru.
8. Официальный сайт Федерального казначейства России. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.goskazna.ru.
9. Официальный сайт Федеральной налоговой службы Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.nalog.ru.
10. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.cbr.ru.
11. Российская газета. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.rg.ru.
12. Российское общество оценщиков. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sroro.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
Иркутский государственный аграрный университет имени А.А. Ежевского

Институт экономики, управления и прикладной информатики

Кафедра экономики АПК

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА / РЕФЕРАТ

на тему: ...

Выполнил: студент 4 курса
ИЭУПИ
напр. 38.03.01 1 группы
Иванов А.А

Проверил: к.э.н., доцент
кафедры экономики АПК
С.В. Труфанова

Молодежный, 2022