

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Смоленская государственная сельскохозяйственная академия»

Кафедра экономики и бухгалтерского учета

Согласовано
на методическом совете
экономического факультета
« 18 » апреля 2019 г.

Утверждено
решением кафедры экономики и
бухгалтерского учета
«10» апреля 2019 г.
протокол № 8

Рабочая программа дисциплины

«Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК»

Направление подготовки **38.03.01 Экономика**

Направленность (профиль) программы **Бухгалтерский учет, анализ и аудит в предприятиях и организациях АПК**

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **очная, заочная**

Смоленск 2019

Рабочая программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика.

Составитель:

доцент кафедры экономики
и бухгалтерского учета, к.э.н., доцент

Трофименкова Е.В. 09.04.2019 г.

Рецензент:

доцент кафедры
управления производством, к.э.н., доцент

Миронкина А.Ю. 09.04.2019 г.

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины)

В результате изучения дисциплины «Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК» у обучающихся формируются следующие профессиональные компетенции:

Содержательная структура компонентов компетенций

Названия компетенций	Части компонентов
<p>ПК-1 способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов</p>	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> – методы сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; – нормативно-правовые документы, регламентирующие оценочную деятельность в Российской Федерации; основные требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия АПК и его бизнес-линий; – основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения на предприятиях АПК. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> – собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; – формулировать цель оценки бизнеса предприятий АПК; – применять принципы оценки при определении стоимости бизнеса предприятий АПК; – составлять отчет о результатах оценки анализируемого предприятия АПК. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> – методикой сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; – методикой составления отчета об оценке стоимости бизнеса предприятий АПК; – приемами оценки информационных, систематических, диверсифицируемых рисков в оценочной деятельности предприятий АПК; – навыками выбора предприятий АПК (бизнес-линий) для проведения сравнения.

<p>ПК-7</p> <p>способностью, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет</p>	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> – методы сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации; – структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке стоимости бизнеса предприятий АПК; – основные виды стоимости бизнеса предприятий АПК, определяемые в ходе проведения его оценки; – особенности проведения анализа и оценки стоимости бизнеса предприятий АПК для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации <u>и антикризисного управления</u>. <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> – собирать необходимые данные, анализировать их и готовить информационный обзор и/или аналитический отчет, используя отечественные и зарубежные источники информации; – использовать различные методы, приемы и техники оценки стоимости бизнеса предприятий АПК; – проводить соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования; – разрабатывать модель оценки стоимости бизнеса предприятий АПК. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> – методикой сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации; – навыками проведения корректировки стоимости в процессе оценки и анализа деятельности предприятий АПК; – методами определения стоимости бизнеса на основе использования основных подходов к оценке; – навыками использования результатов оценки стоимости бизнеса предприятий АПК при принятии решений и в выборе направлений его реструктуризации.
---	--

2. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина «Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК» входит в вариативную часть и является дисциплиной по выбору. Знания и навыки, полученные при изучении данной дисциплины позволяют расширить возможности будущего бакалавра экономики в области организации эффективной работы предприятия АПК. В процессе обучения и по завершении курса студент должен иметь представление об оценочной деятельности и об основных подходах к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК.

Цель дисциплины: формирование профессиональных компетенций у будущих выпускников, получение и закрепление студентами знаний в области теории и практики оценочной деятельности, при этом особое внимание уделяется анализу и оценке предприятий АПК, как обособленного имущественного комплекса. Особое внимание уделяется основам построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.

Задачи дисциплины: изучение концептуальных основ оценочной деятельности с учетом экономического и правового обеспечения оценки стоимости бизнеса предприятий АПК; рассмотрение затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК.

3. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

3.1 Очная форма обучения

Вид учебной работы	5 семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	3
часов	108
Аудиторная (контактная) работа, часов	48
В том числе занятия лекционного типа	16
занятия семинарского типа	32
Самостоятельная работа обучающихся, часов	58
Контроль	2
Вид промежуточной аттестации	зачет

3.2 Заочная форма обучения

Вид учебной работы	8 семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	3
часов	108
Аудиторная (контактная) работа, часов	4
В том числе занятия лекционного типа	2
занятия семинарского типа	2
Самостоятельная работа обучающихся, часов	100
Контроль	4
Вид промежуточной аттестации	зачет

4. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

4.1 Перечень разделов дисциплины с указанием трудоемкости аудиторной (контактной) и самостоятельной работы, видов контролей и перечня компетенций

Очная форма обучения

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Форма текущего контроля	Перечень компетенций
	всего	аудиторная (контактная) работа	самостоятельная работа		
Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность предприятий АПК	28	12	16	Устный опрос	ПК-1 ПК-7
Тема 1. Экономические основы оценочной деятельности предприятий АПК	12	6	6		
Тема 2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятий АПК	16	6	10		
Раздел 2. Методологические подходы к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	78	36	42	Реферат, Контрольная работа	ПК-1 ПК-7
Тема 1. Затратный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	26	12	14		
Тема 2. Сравнительный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	26	12	14		
Тема 3. Доходный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	26	12	14		
Контроль	2				ПК-1, ПК-7
Итого	108	48	58		

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Форма текущего контроля	Перечень компетенций
	всего	(контактная) работа аудиторная	самостоятельная работа		
Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность предприятий АПК	42	2	40	Устный опрос	ПК-1 ПК-7
Тема 1. Экономические основы оценочной деятельности предприятий АПК	21	1	20		
Тема 2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятий АПК	21	1	20		
Раздел 2. Методологические подходы к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	62	2	60	Реферат Контрольная работа	ПК-1, ПК-7
Тема 1. Затратный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	20	-	20		
Тема 2. Сравнительный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	21	1	20		
Тема 3. Доходный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	21	1	20		
Контроль	4				ПК-1, ПК-7
Итого	108	4	100		

4.2 Содержание дисциплины по разделам и темам

Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность предприятий АПК

Цель – приобретение знаний об основах оценочной деятельности в целом и оценки стоимости бизнеса предприятий АПК.

Задачи – представить студентам экономические основы оценочной деятельности и

правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса. предприятий АПК

Перечень учебных элементов раздела:

Тема 1. Экономические основы оценочной деятельности предприятий АПК

Понятие оценки и оценочной деятельности. Направления оценочной деятельности. Предмет и методы оценки. Субъекты и объекты оценки предприятий АПК. Понятие справедливой рыночной стоимости и текущей рыночной стоимости бизнеса. Необходимость оценки стоимости агробизнеса в условиях рыночной экономики. Основные цели оценки: определение стоимости бизнеса для целей его купли-продажи, залога, страхования; инвестирования капитала и переоценки активов; реструктуризации (совершенствования организационной структуры) и реорганизации предприятий минерально-сырьевого комплекса (разделения, выделения, слияния и поглощения); определения условий выкупа акций или их конвертации в акции с иным номиналом или акции другого общества; исполнения прав наследования и судебных решений.

Основные методы сбора и анализа исходных данных, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, в оценочной деятельности предприятий АПК. Принципы, основанные на представлениях пользователя: полезность, замещение, ожидание. Принципы, основанные на представлениях производителя: вклад, предельная производительность, сбалансированность, разделение. Принципы, связанные с рыночной средой: спрос и предложение, степень конкурентной борьбы, соответствие изменения внешней среды. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования на предприятиях АПК.

Заключение договора на оценку. Сбор и проверка информации: методы сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации. Выбор методов и их применение для оценки анализируемого объекта предприятий АПК. Согласование результатов и подготовка итогового заключения. Отчет о результатах оценки анализируемого объекта. Представление и защита отчета.

Информационная система оценки: внешняя информационная система (макроэкономические, отраслевые и региональные показатели и прогнозы), внутрихозяйственная информационная система (система бухгалтерского учета, финансовая отчетность и учетная политика, дополнительная производственно-техническая и коммерческая информация). Прогностические агентства и их услуги.

Виды рисков в оценочной деятельности: информационные риски, риски систематические и несистематические (диверсифицируемые). Взаимосвязь риска и доходности в минерально-сырьевом комплексе. Приемы оценки информационных и иных рисков. Опасности и приемы фальсификации и укрытия фактических данных финансовой отчетности объекта оценки.

Основные виды корректировок финансовых отчетов: цели, сущность и последовательность выполнения работ по корректировке отчетности. Трансформация и нормализация финансовой отчетности. Корректировка стоимости основных средств, товарно-материальных запасов, дебиторской задолженности и финансовых активов. Оценка текущей стоимости обязательств предприятий АПК. Инфляционная корректировка финансовой отчетности в процессе оценки.

Тема 2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятий АПК

Организация оценочной деятельности в России, в том числе в сфере АПК. Стандарты оценочной деятельности в Российской Федерации. Роль государства в регулировании оценочной деятельности. Оценка недвижимости и отдельных видов имущества в российском законодательстве.

Ведущие международные организации оценщиков. Стандарты IVSC и TEGoVA.

Стандарты оценочной деятельности в других государствах (Великобритании, США).

Раздел 2. Методологические подходы к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК

Цель – приобретение знаний об основных подходах, методах и моделях к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК.

Задачи – представить студентам основы знаний о затратном, сравнительном и доходном подходах к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК.

Перечень учебных элементов раздела

Тема 1. Затратный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК

Сущность, достоинства и недостатки, сфера применения затратного подхода.

Применение методов сбора необходимых данных по предприятиям АПК для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации. Метод накопления активов. Метод «избыточных прибылей». Метод чистых активов. Метод ликвидационной стоимости. Корректировка кредиторской и дебиторской задолженности. Условия применения метода. Ограничения использования и основные этапы. Стоимость восстановления и стоимость замещения. Совокупный износ. Концепция гуд-вилл.

Тема 2. Сравнительный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК

Сущность, достоинства и недостатки, сфера применения сравнительного подхода. Ограничения его применения для предприятий минерально-сырьевого комплекса. Методы и приемы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, условия применения. Основные этапы. Необходимая информационная база и ее актуализация.

Выбор предприятий АПК (бизнес-линий) для сравнения. Подготовка списка предприятий-аналогов. Критерии отбора предприятий-аналогов: масштабы и направление бизнеса, структура капитала и сходство базовых финансовых индикаторов, схожесть производственной и финансовой стратегии и фаз экономического развития. Сравнительный финансовый анализ предприятий-аналогов. Обоснование и сравнительный анализ системы производственно-финансовых индикаторов: объемов производства, коэффициенты оборачиваемости капитала и его структуры, рентабельности, экономического роста. Особенности финансового анализа при использовании приема предприятия-аналога по предприятиям АПК.

Характеристика важнейших ценовых мультипликаторов: цена бизнеса – прибыль на акцию, цена – денежный поток, цена – дивидендные выплаты, цена – объем реализации, цена – балансовая стоимость. Принципы использования ретроспективных данных. Определение стоимости оцениваемого бизнеса предприятий АПК. Обоснование значения мультипликатора, применяемого к оцениваемому предприятию. Выбор значения мультипликатора, применяемого к оцениваемому бизнесу, использование корреляционной зависимости значений мультипликатора от значений важнейших производственных и финансовых показателей-индикаторов, использование корреляционной зависимости значений индикаторов от финансовых индикаторов. Обоснование итогового значения оценки стоимости бизнеса методом средневзвешенной и итоговые корректировки.

Тема 3. Доходный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК

Сущность, достоинства и недостатки, сфера применения доходного подхода. Условия использования для оценки бизнеса предприятий АПК, основные этапы

применения.

Основные методы сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, при использовании доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков. Методы капитализации доходов. Особенности использования методов финансового прогнозирования в оценочной деятельности.

Модели оценки стоимости предприятия АПК минерально-сырьевого комплекса при использовании доходного подхода: модель оценки капитальных активов, модель кумулятивного построения, модель средневзвешенной стоимости капитала, модель Гордона, модель «предполагаемой продажи».

Обоснование ставки дисконтирования. Ставка капитализации. Соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования.

4.3 Тематический план по очной форме обучения

Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность предприятий АПК

Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа)

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1. Экономические основы оценочной деятельности предприятий АПК	1. Экономическая сущность оценочной деятельности предприятий АПК 2. Принципы оценки стоимости бизнеса предприятий АПК 3. Процесс оценки стоимости бизнеса предприятий АПК	2
2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятий АПК	1. Регулирование деятельности по оценке бизнеса в России 2. Международные стандарты оценки стоимости бизнеса предприятий АПК	2

Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа)

Тема	Вид работы (метод проведения)	Трудоемкость, часов
1. Экономические основы оценочной деятельности предприятий АПК	Групповая дискуссия*	4
2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятий АПК	Анализ ситуаций*	4

*учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 1 – 8 часов.

Самостоятельная работа

Тема	Трудоемкость, часов	Контроль
1. Экономические основы оценочной деятельности предприятий АПК	6	Устный опрос
2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятий АПК	10	

Раздел 2. Методологические подходы к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК, сбор необходимых данных, анализ их и подготовка информационного обзора

Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа)

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1. Затратный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	1. Сущность затратного подхода 2. Алгоритм затратного подхода 3. Методы затратного подхода	4
2. Сравнительный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	1. Сущность сравнительного подхода 2. Алгоритм сравнительного подхода 3. Методы и приемы сравнительного подхода	4
3. Доходный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	1. Сущность доходного подхода 2. Алгоритм доходного подхода 3. Методы и модели доходного подхода	4

Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа)

Тема	Вид работы (метод проведения)	Трудоемкость, часов
1. Затратный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	Решение задач, Анализ ситуаций *	8
2. Сравнительный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	Решение задач, Анализ ситуаций *	8
3. Доходный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	Решение задач, Анализ ситуаций *	8

* учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств в разделе 2 – 24 часа.

* учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств всего – 32 часа.

Самостоятельная работа

Тема	Трудоемкость, часов	Контроль
1. Затратный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	14	Реферат Контрольная работа
2. Сравнительный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	14	
3. Доходный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	14	

4.4 Тематический план по заочной форме обучения

Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность предприятий АПК

Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия лекционного типа)

Тема	Вопросы	Трудоемкость, часов
1. Экономические основы оценочной деятельности предприятий АПК	1. Экономическая сущность оценочной деятельности 2. Принципы оценки стоимости бизнеса 3. Процесс оценки стоимости бизнеса	1
2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятий АПК	1. Регулирование деятельности по оценке бизнеса в России 2. Международные стандарты оценки стоимости бизнеса предприятий АПК	1

Самостоятельная работа

Тема	Трудоемкость, часов	Контроль
1. Экономические основы оценочной деятельности предприятий АПК	20	Устный опрос
2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятий АПК	20	

Раздел 2. Методологические подходы к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК

Контактная работа обучающихся с преподавателем (занятия семинарского типа)

Тема	Вид работы (метод проведения)	Трудоемкость, часов
2. Сравнительный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	Решение задач, Анализ ситуаций *	1
3. Доходный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	Решение задач, Анализ ситуаций *	1

* учебные занятия, обеспечивающие развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств всего –2 часа.

Самостоятельная работа

Тема	Трудоемкость, часов	Контроль
1. Затратный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	20	Реферат Контрольная работа
2. Сравнительный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	20	
3. Доходный подход, применяемый к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК	20	

5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины «Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК»

Основными видами учебных занятий по дисциплине «Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК» и организационными формами обучения являются: лекция, занятия семинарского типа, консультация, самостоятельная работа обучающегося.

Лекция является одним из важнейших видов учебных занятий и составляет основу теоретической подготовки обучающихся. Ее цель - дать систематизированные основы научных знаний по учебной дисциплине (модулю), акцентируя внимание на наиболее сложных и узловых вопросах темы. Лекция должна стимулировать активную познавательную деятельность студентов, способствовать формированию их творческого мышления. Для чтения отдельных лекций могут приглашаться ведущие ученые из других образовательных, научных учреждений, специалисты из учреждений.

Занятия семинарского типа – вид учебного занятия, на котором обучающиеся под руководством преподавателя выполняют определенные соответственно сформулированные задачи с целью усвоения научно-теоретических положений учебной дисциплины (модуля), приобретения умений и навыков их практического применения, опыта творческой деятельности, овладения современными методами практической работы, в том числе с применением технических средств.

Занятия семинарского типа могут проводиться в форме тренировок, решений практических задач, компьютерных практикумов, групповых проектов, мастер-классов, деловых и ролевых игр и т. п.

Занятия семинарского типа проводятся в аудиториях или в учебных лабораториях, оснащенных необходимыми техническими средствами обучения, вычислительной техникой.

Консультация – вид учебного занятия, на котором обучающийся получает от преподавателя ответы на конкретные вопросы или объяснения отдельных теоретических положений и их практического использования. Консультации проводятся регулярно и носят как индивидуальный, так и групповой характер. Основная задача группового консультирования – подробное либо углубленное рассмотрение вопросов теоретического курса, освоение которых, как правило, вызывает затруднение у части обучающихся. По желанию обучающихся возможно вынесение на обсуждение дополнительных вопросов, вызывающих у них особый интерес, которые не получили достаточного освещения в лекционном курсе.

Изучение отдельных тем дисциплины внеаудиторно является одним из видов самостоятельной работы и рекомендуется для студентов заочного обучения.

Студенты очного обучения изучают темы по указанию преподавателя либо по собственной инициативе в случаях допущенных ими необоснованных пропусков занятий или в целях более углубленной проработки определённых тем, вызывающих научно-исследовательский интерес обучающегося.

Контроль успеваемости и качества подготовки обучающихся подразделяется на текущий контроль и промежуточную аттестацию.

Текущий контроль предназначен для проверки хода и качества усвоения учебного материала, стимулирования учебной работы обучающихся и совершенствования методики проведения занятий. Он проводится в ходе всех видов учебных занятий в форме, предусмотренной тематическим планом.

Промежуточная аттестация успеваемости и качества подготовки обучающихся предназначена для определения степени достижения учебных целей по дисциплине и проводится в форме зачета.

Обучающиеся готовятся к промежуточной аттестации самостоятельно. Подготовка заключается в изучении программного материала дисциплины с использованием личных записей, сделанных в рабочих тетрадях, и рекомендованной в процессе изучения дисциплины литературы.

6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине (модулю)

1. Чулкова, Г.В. Трофименкова Е.В. Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК: методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов / Г.В. Чулкова, Е.В. Трофименкова – Смоленск: ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА, 2019. – 36 с. – Режим доступа:

https://www.sgsha.ru/sgsha/biblioteka/metod_rekom_analiziotsenkastoinostibiznesapredpr_apk.pdf

7. Оценочные материалы

Оценочные материалы в виде фонда оценочных средств по дисциплине «Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК» представлены в приложении А к рабочей программе дисциплины.

8. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

Основная литература:

1. Шиврина Т.Б. Оценка недвижимости и бизнеса фирмы: учебное пособие [Электронный ресурс] / Т.Б. Шиврина – Киров: Вятская ГСХА, 2016. - 104 с. – Режим доступа: <http://ebs.rgazu.ru/index.php?q=node/4700>

2. Щепотьев, А.В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебное пособие [Электронный ресурс] / А.В. Щепотьев, А.А. Вязьмов, Т.Е. Карпова.– Тула: Тульский полиграфист, 2013. 124 с. – Режим доступа: <http://ebs.rgazu.ru/index.php?q=node/3416>

Дополнительная литература:

1. Экономика недвижимости: учебное пособие [Электронный ресурс] / Г.В. Чулкова – Смоленск: ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА, 2018. – 104 с. – Режим доступа:

http://www.sgsha.ru/sgsha/biblioteka/Chulkova_ekonomika_nedvizhimosti.pdf

2. Калмыкова Е.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие / Е.Ю. Калмыкова; Томский политехнический университет. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2011. – 139 с. Режим доступа: <http://ebs.rgazu.ru/index.php?q=node/279>

9. Профессиональные базы данных

«Гарант-аналитик» <http://www.garant.ru>

«КонсультантПлюс» <http://www.consultant.ru/>

10. Информационные справочные системы

Информационные системы Минсельхоза России <http://opendata.mcx.ru/opendata/>

Федеральная служба государственной статистики. <http://gks.ru/>

Российское общество оценщиков <http://sroroo.ru/>

Электронный журнал «Недвижимость» <http://nedv.info/index.php>

11. Лицензионное программное обеспечение

1. Операционная система Windows XP, Windows 7, Windows 10 для образовательных организаций (Подписка Microsoft Imagine Premium (renewal) в рамках соглашения №600798690 от 30.01.2018)

2. Офисное ПО из состава пакета Microsoft Office 2003, 2007, 2010, 2013 Pro и Std Корпоративная лицензия OLP (договор с ООО «Ритейл-сервис» №ГРС-000545 от 26.11.2014)

**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Смоленская государственная сельскохозяйственная академия»**

**Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной
аттестации обучающихся по дисциплине
«Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК»**

Направление подготовки **38.03.01 Экономика**

Направленность (профиль) программы **Бухгалтерский учет, анализ и аудит в
предприятиях и организациях АПК**

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **очная, заочная**

1. Описание показателей и критериев оценивания сформированности компетенций

Код и наименование компетенции	Критерии освоения компетенции	Показатели оценивания сформированности компетенций	Процедуры оценивания
ПК-1 способностью собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	Пороговый (удовлетворительно)	<p>Знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> -методы сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - нормативно-правовые документы, регламентирующие оценочную деятельность в Российской Федерации; основные требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия АПК и его бизнес-линий; - основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения на предприятиях АПК. <p>Умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - формулировать цель оценки бизнеса предприятий АПК; -применять принципы оценки при определении стоимости бизнеса предприятий АПК; - составлять отчет о результатах оценки анализируемого предприятия АПК. <p>Владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - методикой составления отчета об оценке стоимости бизнеса предприятий АПК; - приемами оценки информационных, систематических, диверсифицируемых рисков в оценочной деятельности предприятий АПК; - навыками выбора предприятий АПК (бизнес-линий) для проведения сравнения. 	Устный опрос, реферат, контрольная работа, тестирование, выполнение практического задания

	<p>Продвинутый (хорошо)</p>	<p>Твердо знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> -методы сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - нормативно-правовые документы, регламентирующие оценочную деятельность в Российской Федерации; основные требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия АПК и его бизнес-линий; - основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения на предприятиях АПК. <p>Уверенно умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - формулировать цель оценки бизнеса предприятий АПК; -применять принципы оценки при определении стоимости бизнеса предприятий АПК; - составлять отчет о результатах оценки анализируемого предприятия АПК. <p>Уверенно владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - методикой составления отчета об оценке стоимости бизнеса предприятий АПК; - приемами оценки информационных, систематических, диверсифицируемых рисков в оценочной деятельности предприятий АПК; - навыками выбора предприятий АПК (бизнес-линий) для проведения сравнения. 	
--	------------------------------------	--	--

	<p>Высокий (отлично)</p>	<p>Сформировавшееся систематическое знание:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методов сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - нормативно-правовых документов, регламентирующих оценочную деятельность в Российской Федерации; - основных требований к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия АПК и его бизнес-линий; - основных видов рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения на предприятиях АПК. <p>Сформировавшееся систематическое умение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - формулировать цель оценки бизнеса предприятий АПК; - применять принципы оценки при определении стоимости бизнеса предприятий АПК; - составлять отчет о результатах оценки анализируемого предприятия АПК. <p>Сформировавшееся систематическое владение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов; - методикой составления отчета об оценке стоимости бизнеса предприятий АПК; - приемами оценки информационных, систематических, диверсифицируемых рисков в оценочной деятельности предприятий АПК; - навыками выбора предприятий АПК (бизнес-линий) для проведения сравнения. 	
--	-------------------------------------	---	--

<p>ПК-7 способностью, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет</p>	<p>Пороговый (удовлетво- рительно)</p>	<p>Знает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методы сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации; - структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке стоимости бизнеса предприятий АПК; - основные виды стоимости бизнеса предприятий АПК, определяемые в ходе проведения его оценки; - особенности проведения анализа и оценки стоимости бизнеса предприятий АПК для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации и антикризисного управления. <p>Умеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - собирать необходимые данные, анализировать их и готовить информационный обзор и/или аналитический отчет, используя отечественные и зарубежные источники информации; - использовать различные методы, приемы и техники оценки стоимости бизнеса предприятий АПК; - проводить соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования; - разрабатывать модель оценки стоимости бизнеса предприятий АПК. <p>Владеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации; - навыками проведения корректировки стоимости в процессе оценки и анализа деятельности предприятий АПК; - методами определения стоимости бизнеса на основе использования основных подходов к оценке; - навыками использования результатов оценки стоимости бизнеса предприятий АПК при принятии решений и в выборе направлений его реструктуризации. 	<p>Устный опрос, реферат, контрольная работа, тестирование, выполнение практического задания</p>
--	---	---	--

	<p>Продвинутый (хорошо)</p> <p>Знает твердо:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методы сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации; - структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке стоимости бизнеса предприятий АПК; - основные виды стоимости бизнеса предприятий АПК, определяемые в ходе проведения его оценки; - особенности проведения анализа и оценки стоимости бизнеса предприятий АПК для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации и антикризисного управления. <p>Умеет уверенно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - собирать необходимые данные, анализировать их и готовить информационный обзор и/или аналитический отчет, используя отечественные и зарубежные источники информации; - использовать различные методы, приемы и техники оценки стоимости бизнеса предприятий АПК; - проводить соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования; - разрабатывать модель оценки стоимости бизнеса предприятий АПК. <p>Владеет уверенно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации; - навыками проведения корректировки стоимости в процессе оценки и анализа деятельности предприятий АПК; - методами определения стоимости бизнеса на основе использования основных подходов к оценке; - навыками использования результатов оценки стоимости бизнеса предприятий АПК при принятии решений и в выборе направлений его реструктуризации. 	
--	---	--

		<p>Сформировавшееся систематическое знание:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методов сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации; - структуры и содержания отчета о проведении работ по оценке стоимости бизнеса предприятий АПК; - основных видов стоимости бизнеса предприятий АПК, определяемых в ходе проведения его оценки; - особенностей проведения анализа и оценки стоимости бизнеса предприятий АПК для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации и антикризисного управления. <p>Сформировавшееся систематическое умение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - собирать необходимые данные, анализировать их и готовить информационный обзор и/или аналитический отчет, используя отечественные и зарубежные источники информации; - использовать различные методы, приемы и техники оценки стоимости бизнеса предприятий АПК; - проводить соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования; - разрабатывать модель оценки стоимости бизнеса предприятий АПК. <p>Сформировавшееся систематическое владение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методикой сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации; - навыками проведения корректировки стоимости в процессе оценки и анализа деятельности предприятий АПК; - методами определения стоимости бизнеса на основе использования основных подходов к оценке; - навыками использования результатов оценки стоимости бизнеса предприятий АПК при принятии решений и в выборе направлений его реструктуризации. 	
--	--	--	--

**Высокий
(отлично)**

2. Шкала оценивания

2.1 Шкала оценивания на этапе текущего контроля

Технология оценивания	Отсутствие усвоения (ниже порогового)*	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Участие в устном опросе	у студента имеются отдельные представления об изученном материале, но все же большая часть материала не усвоена.	обнаруживает усвоение основного материала, но испытывает затруднение при его самостоятельном воспроизведении и требует дополнительных и уточняющих вопросов преподавателя; предпочитает отвечать на вопросы, воспроизводящего характера и испытывает затруднение при ответах на видоизмененные вопросы;	знает изученный материал; отвечает без особых затруднений на вопросы преподавателя; умеет применять полученные знания на практике.	обнаруживает усвоение всего объема материала; выделяет главные положения в изученном материале и не затрудняется при ответах на видоизмененные вопросы; свободно применяет полученные знания на практике
Выступление с рефератом	тема не раскрыта	полнота использования литературных источников, привлечение новейших работ	соответствие содержания теме и плану реферата, полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы	новизна и самостоятельность в постановке проблемы, наличие авторской позиции, самостоятельность суждений
Выполнение контрольной работы	не выполнены задания или не правильно выполнены	выполнено только одно задание	выполнены все задания, но имеются неточности	все задания правильно решены

* Студенты, показавшие уровень усвоения ниже порогового, не допускаются к промежуточной аттестации по дисциплине «Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК».

2.2 Шкала оценивания на этапе промежуточной аттестации (зачет)

Технология оценивания	Отсутствие усвоения (ниже порогового)	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение итогового теста (из 15 возможных вопросов варианта) и решение практического задания	имеет только отдельные представления об изучаемом материале, правильных ответов на предложенный тест менее 8, практическое задание решено не правильно или не решено	испытывает затруднения при самостоятельном воспроизведении материала, практическое задание решено с ошибками, ответов на предложенный тест 9-11	умеет применять полученные знания на практике, в ответах и при решении практического задания не допускает серьезных ошибок, ответов на предложенный тест 12-13	свободно применяет знания на практике, в ответах и при решении практического задания не допускает ошибок, ответов на предложенный тест 14-15

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

Примерные вопросы для подготовки к устному опросу для текущего контроля по дисциплине «Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК»

Примерные вопросы к разделу 1.

Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность предприятий АПК

Тема 1. Экономические основы оценочной деятельности предприятий АПК

1. Проведите взаимосвязь понятий «оценка», «оценочная деятельность», «оценщик».
2. Охарактеризуйте процесс оценки стоимости бизнеса.
3. Раскройте инфраструктуру системы оценки стоимости бизнеса предприятий АПК.
4. Формирование рынка оценочной деятельности.
5. Проведите классификацию целей оценки.
6. В каких случаях необходима оценка стоимости предприятия и оценка стоимости оборудования?
7. Назовите факторы, влияющие на оценку стоимости бизнеса предприятий АПК.
8. Раскройте принципов оценки бизнеса, основанные на представлениях пользователя.
9. Раскройте принципов оценки бизнеса, основанные на представлениях производителя.
10. Раскройте принципов оценки бизнеса, связанные с рыночной средой.
11. Раскройте принцип оценки бизнеса наилучшего и наиболее эффективного использования.

12. Перечислите основные методы сбора и анализа исходных данных предприятий АПК, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.

Тема 2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятий АПК

1. Охарактеризуйте оценочную деятельность как объект правового регулирования предприятий АПК.
2. Назовите основные нормативные правовые акты, регулирующие оценку стоимости предприятия (бизнеса) в РФ.
3. Раскройте Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
4. Раскройте Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2) «Цель оценки и виды стоимости».
5. Раскройте Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3) «Требования к отчёту об оценке».
6. Охарактеризуйте международные стандарты оценки (МСО), разрабатываемые международным комитетом по стандартам оценки (МКСО).
7. Охарактеризуйте европейские стандарты оценки (ЕСО), разрабатываемые Европейской группой ассоциаций оценщиков (ЕГАО).
8. Перечислите условия признания доказательственной силы суждения о стоимости.
9. Почему оценщик должен быть независимым?
10. Назовите основные методы сбора необходимых данных для подготовки отчета об оценке, используя отечественные и зарубежные источники информации

Примерные темы для написания рефератов для текущего контроля по дисциплине «Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК»

Написание реферата является важным элементом самостоятельной работы студентов в целях приобретения ими необходимой профессиональной подготовки, развития умения и навыков самостоятельного научного поиска: изучения литературы по выбранной теме, анализа различных источников и точек зрения, обобщения материала, выделения главного, формулирования выводов и т.п. С помощью рефератов студенты глубже постигают наиболее сложные проблемы курса, учатся лаконично излагать свои мысли, правильно оформлять работу, докладывать результаты своего труда.

Структура реферата:

- Титульный лист.
- Содержание.
- Введение (дается постановка вопроса, объясняется выбор темы, ее значимость и актуальность, указываются цель и задачи реферата, дается характеристика используемой литературы).
- Основная часть (состоит из глав и подглав, которые раскрывают отдельную проблему или одну из ее сторон и логически являются продолжением друг друга).
- Заключение и выводы (подводятся итоги и даются обобщенные основные выводы по теме реферата, делаются рекомендации).
- Список литературы.

В списке литературы должно быть не менее 5 различных источников.

Студенты представляют рефераты на контактных занятиях в виде выступления продолжительностью 5-7 минут и ответов на вопросы слушателей.

Раздел 2. Методологические подходы к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК

1. Особенности оценки стоимости бизнеса предприятий АПК в целях инвестирования.
2. Особенности оценки предприятия (бизнеса) в целях налогообложения.

3. Особенности оценки стоимости инновационных решений на предприятиях минерально-сырьевого комплекса.
4. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструктуризации.
5. Особенности оценки предприятий АПК, имеющих признаки финансовой несостоятельности.
6. Особенности оценки контрольного и неконтрольного пакетов акций (доли капитала).
7. Особенности оценки поглощаемого бизнеса и «миф о разводнении акций».
8. Особенности оценки земельных участков.
9. Особенности оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности.
10. Особенности оценки машин и оборудования предприятий АПК.
11. Особенности оценки недвижимого имущества предприятий минерально-сырьевого комплекса.
12. Особенности оценки прочих активов предприятия минерально-сырьевого комплекса.
13. Особенности применения методов сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.
14. Особенности использования методов сбора необходимых данных для подготовки отчета об оценке, используя отечественные и зарубежные источники информации.

Комплект примерных заданий для выполнения контрольной работы для текущего контроля по дисциплине «Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК»

После изучения соответствующего раздела по дисциплине студенты выполняют контрольную работу. Контрольная работа состоит из трёх задач. Конкретный вариант задания каждому студенту преподаватель определяет индивидуально. Тематика контрольных работ сформирована по принципу сочетания тем дисциплины. Написанию контрольной работы должно предшествовать изучение лекционного материала, решение задач на практических занятиях и в процессе самостоятельной работы. Для выполнения контрольной работы отводится 2 академических часа.

Примерные варианты для написания контрольной работы

Раздел 2. Методологические подходы к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК

ВАРИАНТ 1

Задача 1. Используя методы сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, определите стоимость земельного участка, если известно что: свободные участки в данной местности давно не продавались; цена типового строения с участком колеблется от 200 до 300 тыс. руб.; стоимость аналогичного по размерам земельного участка в ближних окрестностях объекта оценки составляет 90 тыс. руб.; прямые издержки на строительство типового строения – 100 тыс. руб.; косвенные издержки – 80 тыс. руб.

Задача 2. Требуется оценить объект продажи, используя данные отечественных и зарубежных источников информации о парных продажах в информационных обзорах и аналитических отчетах.

Данные об аналогичных объектах

Параметры	Оцениваемый объект	Недавно проданные объекты		
		№ 1	№ 2	№ 3
Индивидуальный вход	+	-	+	-
Этаж / этажность	3/5	1/5	1/5	3/5
Цена продажи, тыс. руб.	-	2350	2360	2375

Задача 3. Инвестор планирует приобрести земельный участок для застройки коммерческим объектом недвижимости. Планируемый доход 27% годовых. Срок инвестиционного проекта 4 года. Безрисковая процентная ставка на аналогичные инвестиции оценивается в 12%. Ожидаемый доход от возведенного объекта в виде арендной платы 300000 руб. в год. Определить рыночную стоимость участка по вариантам расчета ставки капитализации (R) методами Ринга, Инвуда, Хоскольда.

ВАРИАНТ 2

Задача 1. Определить исправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

- современные стандарты требуют установки в здании кондиционера, стоимость установки которого в существующем здании составляет 150 тыс. руб., а стоимость установки в этом же здании при его строительстве – 110 тыс. руб.
- установленная в здании электроарматура не соответствует современным рыночным стандартам, при этом стоимость существующей электроарматуры, включенной в восстановительную стоимость, составляет 350 тыс. руб., физический износ существующей электроарматуры – 200 тыс. руб., стоимость демонтажа существующей электроарматуры – 100 тыс. руб., стоимость монтажа новой электроарматуры – 190 тыс. руб.
- в здании имеется складское помещение и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что в настоящее время данную площадь целесообразно использовать как офисную, при этом текущая восстановительная стоимость складской площади составляет 800 тыс. руб., физический износ – 50 тыс. руб., стоимость ликвидации склада – 80 тыс. руб.

Задача 2. Нужно определить стоимость складского помещения, расположенного в районе «А», если известны следующие данные о недавних продажах объектов-аналогов:

№ продажи	Ценапродажи, тыс. руб.	Характеристики относительно объекта оценки		Район
		подъездные пути	пожароохранная сигнализация	
1	790	Хуже на 15 %	Аналогичная	А
2	940	Аналогичные	Хужена 5 %	С
3	870	Лучше на 10 %	Аналогичная	Д

Известно также, что складские помещения в районе «А» дешевле на 10 %, чем в районе «С», и дороже на 15 %, чем в районе «Д»

Задача 3. Оцениваемый объект недвижимости приобретен с привлечением заемных средств, доля которых составляет 60%. Стоимость собственных вложенных средств равна 600000 руб., которые приносят 150000 руб. годового дохода. Ставка капитализации для заемных средств определена величиной 15%. Определить общую ставку капитализации.

ВАРИАНТ 3

Задача 1. Определить физический износ нежилого здания, если известно, что восстановительная стоимость, эффективный возраст и срок экономической жизни его конструктивных элементов составляют

Наименование элементов здания	Восстановительная стоимость элемента, тыс. руб.	Эффективный возраст, лет	Срок экономической жизни, лет
фундамент	1200	10	15
стены	400	5	10
перекрытия	300	6	15
прочие	900	1	10

Задача 2. Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого склада, если известно что: юрисдикция проданного склада – полное право собственности, обремененное договором аренды (объект полностью сдан до продажи в долгосрочную аренду на 5 лет, сумма контрактов составляет 1 200 тыс. руб.; площадь проданного склада – 4000 м²; цена реализации проданного склада – 1 000 тыс. руб.; площадь оцениваемого склада – 3000 м²; юрисдикция оцениваемого склада – полное право собственности; анализ местного рынка недвижимости выявил следующие показатели: рыночную арендную плату составляет 125 руб. за 1 м², ставка дисконтирования – 25%

Задача 3. Свободный земельный участок под магазином оценен в 500000 руб. Ставка дохода для аналогичных объектов торговли определена в 12%. Размер ежегодного чистого операционного дохода при ведении торгового бизнеса в данном здании составляет 650000 руб. Продолжительность экономической жизни здания 50 лет. Определить стоимость здания магазина.

ВАРИАНТ 4

Задача 1. Определить накопленный износ объекта недвижимости (коттеджа), если известны следующие сведения об объектах-аналогах, тыс. руб.:

Элемент сравнения	Объект-аналог		
	1	2	3
Цена продажи	200	150	350
Стоимость сооружений	150	120	250
Стоимость нового строительства на дату оценки	220	180	360

Задача 2. Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного объекта – 500 тыс. руб.; вариант финансового расчета по проданному объекту – 200 тыс. руб. покупатель выплатил продавцу на дату регистрации сделки, а остальные 300 тыс. руб. согласно договору между покупателем и продавцом оформлены как ипотечный кредит, полученный покупателем от продавца на 10 лет при ставке 10% годовых на условиях ежемесячного погашения задолженности; площадь проданного и оцениваемого объекта – 1000 м²; вариант финансового расчета по оцениваемому объекту – расчет покупателя с продавцом производится за счет собственных средств и на дату продажи; анализ финансового рынка на дату продажи показал рыночную ставку процента, равную 15.

Задача 3. В соответствии с инвестиционным проектом, вкладывая 1,5 млн. руб. в покупку оборудования сейчас, владелец кафе в течение последующих 5 лет получает годовой доход, соответственно 200, 300, 500, 700, 900 тыс. руб. Установить: 1. Какова величина текущей стоимости доходов? 2. Будет ли проект окупаемым в течение 5 лет, если ставка дохода составит 18% годовых?

ВАРИАНТ 5

Задача 1. Определить неисправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

- при определении стоимости нового строительства для рассматриваемого здания не учитывалась установка системы пожаротушения (так как в существующем здании ее нет), при этом предполагается, что чистая потеря дохода, вызванная отсутствием установки, составляет 20 тыс. руб., норма капитализации для зданий – 10%, а стоимость устройства системы пожаротушения при строительстве нового здания – 150 тыс. руб.

- оцениваемое здание имеет большую высоту этажа, которая с точки зрения рынка на дату оценки является избыточной, при этом текущая восстановительная стоимость существующего здания 174,9 тыс. руб., а текущая восстановительная стоимость точно такого же здания, имеющего нормальную, с точки зрения рынка, высоту этажа 172,9 тыс. руб., физический износ определен на уровне 40%, ежегодно владелец несет дополнительные издержки, связанные с большой высотой этажа (отопление, освещение и т.д.), в размере 50 тыс. руб., существующий коэффициент капитализации для зданий составляет 10%.

Задача 2. Определить стоимость офисного здания с парковкой с использованием техники парного сравнения цен сделок, если известно что: цена реализации аналогичного офиса, но без парковки – 2800 тыс. руб.; на местном рынке зафиксированы следующие сделки с объектами недвижимости:

Показатели	Сделка, тыс. руб.				
	1	2	3	4	5
Офисное здание с парковкой	2850	2940	2880	2910	2910
Офисное здание безпарковки	2690	2785	2728	2750	2745
Разница	160	155	152	160	165

Задача 3. Сопоставимый объект был продан за 2700 д.е. При этом он находится в более живописном районе, чем оцениваемый объект недвижимости, и это превосходство пейзажа оценивается на рынке в 45 д.е. Определить скорректированную цену сопоставимого объекта недвижимости.

КОМПЛЕКТ ПРИМЕРНЫХ ЗАДАНИЙ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ (ЗАЧЕТ) по дисциплине

«Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК»

Зачет по дисциплине проводится в виде итогового теста и решения практического задания. Тесты по дисциплине содержат основные вопросы по всем темам, включенным в рабочую программу дисциплины. Для выполнения заданий отводится 90 минут.

Примерные задания итогового теста

1. Сложный процесс, требующий высокой квалификации специалиста, понимания принципов и методов оценки, знания методов сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, свободной ориентации на различных сегментах рынка недвижимости АПК- это

- а) оценка недвижимости;
- б) девелоперская деятельность;
- в) оценочная деятельность;
- г) риэлтерская деятельность.

2. Эксперт по оценке стоимости недвижимости, который в своей деятельности руководствуется определенными правовыми, профессиональными и этическими нормами – это:

- а) риэлтор;
- б) экспедитор;
- в) оценщик;
- г) девелопер.

3. Нормы, связанные с личными качествами оценщика (честность, объективность, независимость в суждениях, непредвзятость) – это:
- а) этические нормы;
 - б) неэтические нормы;
 - в) профессиональные нормы;
 - г) правовые нормы.
4. Ожидаемая цена, которая должна быть результатом определенных условий, т.е. это мера того, сколько покупатель будет готов заплатить за оцениваемую недвижимость:
- а) цена объекта недвижимости;
 - б) стоимость объекта недвижимости;
 - в) затраты на объект недвижимости;
 - г) издержки на объект недвижимости.
5. Законное право собственности на недвижимость, имеющее документальную юридическую основу - это:
- а) отчет об оценке;
 - б) договор на оценку;
 - в) титул объекта недвижимости;
 - г) ограничивающие условия.
6. Деятельность по установлению в отношении объектов гражданских прав рыночной или иной стоимости предприятий АПК – это
- а) оценка недвижимости;
 - б) девелоперская деятельность;
 - в) оценочная деятельность;
 - г) риэлтерская деятельность.
7. Сложная, трудоемкая процедура, состоящая из ряда последовательных стадий и этапов, результатом которой является определение стоимости объекта недвижимости АПК - это
- а) оценка недвижимости;
 - б) принципы оценки недвижимости;
 - в) стандарты стоимости объекта недвижимости;
 - г) процесс оценки недвижимости.
8. Нормы оценщика, связанные с его личными качествами, зафиксированы в:
- а) кодексе чести;
 - б) кодексе этики;
 - в) трудовом кодексе;
 - г) кодексе оценки.
9. Сумма, которая была заплачена за объект недвижимости АПК в результате состоявшейся сделки, т.е. цена указывает какую сумму покупатель заплатил, а продавец получил в соответствии с условиями сделки, называется _____:
- а) стоимость объекта недвижимости;
 - б) цена объекта недвижимости;
 - в) затраты на объект недвижимости;
 - г) издержки на объект недвижимости.
10. Документ, обосновывающий мнение оценщика о стоимости имущества, при составлении которого использованы методы сбора необходимых данных для подготовки

информационного обзора и аналитического отчета, применяя отечественные и зарубежные источники информации - это:

- а) отчет об оценке;
- б) договор на оценку;
- в) титул объекта недвижимости;
- г) ограничивающие условия.

11. Стоимость объекта недвижимости АПК, который после совершения сделки будет продолжать функционировать и приносить доход, называется:

- а) рыночная стоимость;
- б) ликвидационная стоимость;
- в) функционирующая стоимость;
- г) балансовая стоимость.

12. Совокупность методов оценки стоимости бизнеса, основанных на определении затрат, которые необходимо осуществить для возведения данного объекта или его аналога, с учетом износа, это формулировка:

- а) затратного подхода;
- б) сравнительного подхода;
- в) доходного подхода;
- г) рыночного подхода.

13. Постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека, это:

- а) совокупный износ;
- б) функциональный износ;
- в) внешний износ;
- г) физический износ.

14. Максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект недвижимости, называется:

- а) реальный валовой доход;
- б) потенциальный валовой доход;
- в) действительный валовой доход;
- г) общий операционный доход;

15. Установите соответствие методам оценки объектов недвижимости:

1. Доходный подход	А) применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (метод капитализации, метод дисконтирования)
2. Сравнительный подход	В) применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (метод стоимости чистых активов; метод ликвидационной стоимости)
3. Затратный подход	Б) применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (метод рынка

	капитала, метод сделок, метод отраслевых коэффициентов)
--	---

16. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости АПК на основе доходного подхода осуществляется по формуле:

- а) $C_p = ДВД - ОР$;
- б) $C_p = ПВД - ПД$;
- в) $C_p = ЧОД + K_k$;
- г) $C_p = ЧОД : K_k$;

17. Стоимость открытых акционерных обществ по отношению к закрытым должна быть:

- 1) выше
- 2) ниже
- 3) равна

18. Расчетная величина, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате сделки между продавцом и покупателем, называется:

- 1) рыночная стоимость
- 2) инвестиционная стоимость
- 3) ликвидационная стоимость
- 4) кадастровая стоимость

19. Рыночная стоимость может выражаться отрицательной величиной в случае оценки:

- 1) нематериальных активов
- 2) изношенного оборудования
- 3) имущества, сданного в аренду
- 4) устаревших объектов недвижимости, сумма затрат на снос которых превышает стоимость земельного участка

20. Какой документ является основанием для проведения оценки бизнеса?

- 1) лицензия
- 2) договор
- 3) акт
- 4) сертификат

21. Потребителями результатов оценки могут являться:

- 1) только заказчик оценки
- 2) любой участник оценочной деятельности
- 3) органы исполнительной власти
- 4) собственник оцениваемого имущества

22. При балансовой или бухгалтерской оценке активы фирмы равны:

- 1) сумме неосязаемых активов, обязательств и собственного капитала
- 2) сумме обязательств и величины чистого собственного капитала
- 3) чистому собственному капиталу
- 4) сумме стоимости: гарантий, лицензии и страховки

23. Если расчет стоимости бизнеса производится с целью заключения сделки купли-продажи, то рассчитывается:

- 1) инвестиционная стоимость
- 2) стоимость замещения объекта оценки
- 3) рыночная стоимость

- 4) ликвидационная стоимость
24. К какому подходу относятся метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости?
- 1) затратному
 - 2) доходному
 - 3) сравнительному
25. Владея методикой сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, практика оценки бизнеса в России показывает, что наибольшее применение находит:
- 1) доходный подход
 - 2) сравнительный подход
 - 3) затратный подход
26. К какому подходу относятся метод капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков?
- 1) затратному
 - 2) доходному
 - 3) сравнительному
27. Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта идентичного объекту оценки, является:
- 1) нормативной стоимостью
 - 2) рыночной стоимостью
 - 3) стоимостью воспроизводства
 - 4) инвестиционной стоимостью
28. В основу какого подхода к оценке бизнеса положен принцип замещения?
- 1) затратного
 - 2) доходного
 - 3) сравнительного
29. В основу какого подхода к оценке бизнеса положен принцип ожидания?
- 1) затратного
 - 2) доходного
 - 3) сравнительного
30. Какой метод оценки необходимо использовать в случае принятия собранием кредиторов решения о введении на предприятии конкурсного производства?
- 1) дисконтированных денежных потоков
 - 2) капитализации доходов
 - 3) ликвидационной стоимости
 - 4) чистых активов
31. Как называется вероятность того, что доходы от инвестиций в оцениваемый бизнес окажутся больше или меньше прогнозируемых
- 1) риск
 - 2) убыток
 - 3) прибыль
 - 4) дефицит

32. "Чем больше предприятие способно удовлетворить потребность собственника, тем выше его стоимость" - это принцип:
- 1) ожидания
 - 2) предвидения
 - 3) полезности
 - 4) вклада
33. К какому подходу относятся метод рынка капитала, метод сделок и метод отраслевых коэффициентов?
- 1) затратному
 - 2) доходному
 - 3) сравнительному
34. Максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью" - это принцип:
- 1) предвидения
 - 2) полезности
 - 3) вклада
 - 4) замещения
35. В настоящее время в России для осуществления оценочной деятельности необходимо иметь:
- 1) лицензию Министерства экономического развития
 - 2) свидетельство о членстве в СРОО оценщика
 - 3) лицензию Минимущества
 - 4) разрешение Министерства финансов
36. В договоре об оценке должны содержаться следующие условия:
- 1) основания заключения договора
 - 2) вид объекта оценки и вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки
 - 3) сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
 - 4) все перечисленное
37. Что из ниже перечисленного не является фактором, снижающим стоимость контроля пакета акций?
- 1) эффект распределения собственности;
 - 2) принятие решений о ликвидации, распродаже имущества;
 - 3) контрактные ограничения;
 - 4) финансовые условия бизнеса;
 - 5) режим голосования.
38. К факторам, увеличивающим размер скидки за недостаточную ликвидность, не относятся
- 1) низкие дивиденды или невозможность их выплаты;
 - 2) неблагоприятные перспективы продажи акций компании;
 - 3) высокие выплаты дивидендов;
 - 4) ограничения на операции;
 - 5) неблагоприятные перспективы продажи компании.
39. Оценка стоимости бизнеса представляет собой ...
- 1) профессиональную деятельность субъектов оценочной деятельности,

направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости;

2) целенаправленный упорядоченный процесс определения величины стоимости объекта в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка;

3) учет лишь одних затрат на создание или приобретение оцениваемого объекта, его технические характеристики, местоположение, генерируемый им доход, состав и структуру активов и обязательств и т. п. оцениваемого объекта;

4) процесс, в ходе которого эксперт-оценщик должен проделать ряд операций, очередность и содержание которых зависят от цели оценки, характеристик объекта и выбранных методов.

40. К принципам оценки, основанным на представлениях собственника относятся

1) полезности, замещения, ожидания;

2) остаточной продуктивности, предельной производительности, сбалансированности;

3) соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции;

4) зависимости от внешней среды, изменения стоимости, наилучшего и наиболее эффективного использования;

5) вклада, остаточной продуктивности, сбалансированности.

Примерные варианты практического задания

1. В соответствии с инвестиционным проектом, вкладывая 1,5 млн. руб. в покупку оборудования сейчас, владелец столовой в течение последующих 5 лет получает годовой доход, соответственно 200, 300, 500, 700, 900 тыс. руб. Установить: 1. Какова величина текущей стоимости доходов? 2. Будет ли проект окупаемым в течение 5 лет, если ставка дохода составит 18% годовых?

2. Известно, что доходы компании в последнем прогнозном году составят 650 000, ставка дисконта – 20%, долгосрочный темп роста 110%. Определите остаточную стоимость.

3. Известно, что оборотные активы предприятия составляют 200 000 на начало периода и 270 000 на конец, сумма активов 700 000, выручка 1300 000. Определите оборачиваемость оборотных активов, в днях Укажите решение.

4. Оборудование было приобретено в 2006 году за 2,5 млн. руб. Курс рубля по отношению к доллару на дату приобретения 26,94 : 1. На дату оценки курс рубля к доллару составил 31,88 : 1, следовательно, скорректированная стоимость покупки оборудования в 2009 году составила ... млн. руб.

5. Номинальная величина статьи баланса в 2009 г. составила 25 млн. руб. Индекс потребительских цен в 2005 г. составил 109,2 %, а в 2009 г. – 107,4 %. Реальная величина статьи, скорректированная по уровню инфляции, составляет ... млн. руб.

6. Компания А имеет мультипликатор «Цена/Прибыль» – 7,5; компания В – 6. Какая из компаний признается фондовым рынком более перспективной? Ответ обоснуйте.

7. Может ли величина, обратная мультипликатору «Цена/Прибыль», использоваться для консервативной (заниженной) оценки ставки дисконта, по которой должны дисконтироваться доходы, ожидаемые инвестором с акций компании? Ответ обоснуйте.

8. Определите стоимость одной акции СПК «Нива». Информация для расчета:

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

9. По информации о продажах 3-х земельных участков определить ставку капитализации, если годовые доходы от них составили 450, 350 и 550 тыс. руб., а проданы они были соответственно за 2,5, 2,2 и 4 млн. руб.

10. Единственным видом имущества индивидуального частного предприятия является льняная сеялка, которая покупалась пять лет назад и все это время интенсивно использовалась. Стоимость замещения такой машины – 600 у.е. Срок амортизации – 4 года. Технологический износ машины определяется тем, что цена её современного предлагаемого на рынке аналога в расчете на 21 показатель скорости стандартного вязания ниже удельной цены имеющейся у предприятия машины в 1,2 раза. Вес машины – 10 кг. Стоимость металлического утиля – 25 у.е. за 1 кг. Оцениваемое предприятие имеет кредиторскую задолженность в 200 у.е., срок погашения которой наступает через 1 месяц. Долг был выдан с ежемесячным начислением процента (3%). Рекомендуемая, с учетом риска невозврата долга, ставка дисконта – 2% месячных. Какова обоснованная рыночная стоимость предприятия?