

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Соловьев Дмитрий Александрович
Должность: ректор ФГБОУ ВО Вавиловский университет
Дата подписания: 14.09.2024 08:12:43
Уникальный программный ключ:
528682d78e671e566ab07f01fe1ba2172f735a12



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение
высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет имени
Н.И. Вавилова»

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
/Меркулова И.Н./
«19» сентября 2024 г.

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Дисциплина	ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА БИЗНЕСА
Направление подготовки	38.04.01 Экономика
Направленность (профиль)	Прикладная экономика и бизнес-аналитика в АПК
Квалификация выпускника	Магистр
Нормативный срок обучения	2 года
Форма обучения	очная
Кафедра-разработчик	Экономика агропромышленного комплекса
Ведущий преподаватель	Потоцкая Л.Н., доцент

Разработчик(и): доцент, Потоцкая Л.Н.


(подпись)

Саратов 2021

Содержание

1	Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ОПОП	3
2	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания	4
3	Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы.....	8
4	Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы их формирования	33

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

В результате изучения дисциплины «Экономическая оценка бизнеса» обучающиеся, в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.04.01 Экономика, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 11.08.2020 № 939, формируют компетенцию указанную в таблице 1.

Таблица 1

Формирование компетенций в процессе изучения дисциплины «Экономическая оценка бизнеса»

Компетенция		Индикаторы достижения компетенций	Этапы формирования компетенции в процессе освоения ОПОП (семестр)	Виды занятий для формирования компетенции	Оценочные средства для оценки уровня сформированности компетенции
Код	Наименование				
1	2	3	4	5	6
ПК-1	Способен готовить аналитические материалы для оценки мероприятий в области экономической политики и принятия стратегических решений на микро- и (или) макроуровне; анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов с использованием современных информационных технологий и программных средств; составлять прогноз основных социально-экономических показателей деятельности предприятия и (или) отрасли, региона, экономики в целом	ПК-1.11 Умеет собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов по экономической оценке бизнеса с целью выявления новых бизнес-возможностей	3	Лекции, практические занятия	Доклад, тестовые задания, типовой расчет, контрольная работа, кейс-задания, собеседование

Примечание:

Профиль подготовки «Прикладная экономика и бизнес-аналитика в АПК»

Компетенция ПК-1 – также формируется в ходе освоения дисциплин: стратегический менеджмент, аграрная экономика, экономическая политика в агропромышленном комплексе, стратегии развития аграрной экономики, экономическая оценка человеческого капитала, бюджетирование на предприятиях АПК, семинар по экономике производства, экономическая безопасность страны, бизнес-аналитика экономических процессов, экономическая оценка инвестиционной привлекательности агробизнеса, пространственная экономика АПК, агропродовольственное импортозамещение, стратегии агропродовольственного импортозамещения, программные средства в бизнес-аналитике, современные информационные технологии в бизнес-аналитике, а также в ходе прохождения ознакомительной практики, практики по профилю профессиональной деятельности, подготовки к процедуре защиты и защиты выпускной квалификационной работы.

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Таблица 2

Перечень оценочных материалов

№ п/п	Наименование оценочного материала	Краткая характеристика оценочного материала	Представление оценочного средства в ОМ
1	контрольная работа	средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по разделу или нескольким разделам	комплект контрольных заданий по вариантам
2	доклад, сообщение	продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы	темы докладов, сообщений
3	собеседование (устный опрос)	средство контроля, организованное как специальная беседа	вопросы по темам дисциплины: – перечень вопросов для

		педагогического работника с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной и рассчитанной на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	устного опроса
4	кейс	случай из практики наглядно демонстрирующий какую-либо теорию	комплект кейсовых заданий
5	тестирование	метод, который позволяет выявить уровень знаний, умений и навыков, способностей и других качеств личности, а также их соответствие определенным нормам путем анализа способов выполнения обучающимися ряда специальных заданий	банк тестовых заданий
6	типовой расчет	метод, который позволяет выявить уровень знаний, умений и навыков, способностей и других качеств личности, а также их соответствие определенным нормам путем расчета заданий по изучаемой теме	комплект заданий

Таблица 3

Программа оценивания контролируемой дисциплины

№ п/п	Контролируемые разделы (темы дисциплины)	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	2	3	4
1	Общетеоретические положения: предмет и задачи курса	ПК-1	Письменный опрос, доклад
2	Отношения собственности	ПК-1	Устный опрос, доклад
3	Функции сложного процента	ПК-1	Типовой расчет, доклад
4	Применение доходного подхода к	ПК-1	Типовой расчет, тестовые задания

№ п/п	Контролируемые разделы (темы дисциплины)	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	2	3	4
	экономической оценке бизнеса		
5	Применение сравнительного подхода к экономической оценке бизнеса	ПК-1	Типовой расчет, доклад
6	Применение затратного подхода к экономической оценке бизнеса	ПК-1	Типовой расчет, доклад
7	Основные подходы к экономической оценке бизнеса и особенности государственной регистрации	ПК-1	Контрольная работа, доклад
8	Оценка стоимости земельного участка	ПК-1	Типовой расчет, доклад
9	Определение показателей эффективности инвестирования бизнес-объектов	ПК-1	Кейс
10	Анализ точки безубыточности бизнес-объекта	ПК-1	Типовой расчет, доклад
11	Эффективность инвестирования бизнес-объектов	ПК-1	Письменный опрос, доклад
12	Влияние цен на финансовые результаты организации	ПК-1	Письменный опрос, доклад
13	Механизм экономической оценки бизнеса	ПК-1	Письменный опрос, доклад

Таблица 4

Описание показателей и критериев оценивания компетенций по дисциплине «Экономическая оценка бизнеса» на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Код компетенции, этапы освоения компетенции	Индикаторы достижения компетенций	Показатели и критерии оценивания результатов обучения			
		ниже порогового уровня (неудовлетворительно)	пороговый уровень (удовлетворительно)	продвинутый уровень (хорошо)	высокий уровень (отлично)

1	2	3	4	5	6
ПК-1, 3 семестр	ПК-1.11 Умеет собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов по экономической оценке бизнеса с целью выявления новых бизнес-возможностей	обучающийся не знает значительной части программного материала, плохо ориентируется в материале, не знает основной понятийный аппарат, характеризующий содержание оценки бизнеса; методы оценки различных бизнес-объектов, особенности их применения, не знает практику применения материала, допускает существенные ошибки	обучающийся демонстрирует знания только основного материала, но не знает деталей, допускает неточности, допускает неточности в формулировках, нарушает логическую последовательность в изложении программного материала	обучающийся демонстрирует знание материала, не допускает существенных неточностей	обучающийся демонстрирует знание материала, знает основной понятийный аппарат, характеризующий содержание оценки бизнеса; методы оценки различных бизнес-объектов; особенности их применения, практики применения материала, исчерпывающие и последовательно, четко и логично излагает материал, хорошо ориентируется в материале, не затрудняется с ответом при видоизменении заданий
		не умеет собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке бизнеса; проводить оценку бизнеса; использовать методы оценки бизнеса, допускает существенные ошибки,	в целом успешное, но не системное умение собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов по оценке бизнеса; провести оценку бизнеса;	в целом успешное, но содержащие отдельные пробелы, умение собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке бизнеса; провести оценку бизнеса;	сформированное умение собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке бизнеса; провести оценку бизнеса; использовать методы

		неуверенно, с большими затруднениями выполняет самостоятельную работу, большинство заданий, предусмотренных программой дисциплины, не выполнено	использовать методы оценки бизнеса, используя современные методы и показатели оценки бизнеса	оценку бизнеса; использовать методы оценки бизнеса, используя современные методы и показатели такой оценки	оценки бизнеса, используя современные методы и показатели такой оценки
		обучающийся не владеет навыками оценки бизнеса, допускает существенные ошибки, с большими затруднениями выполняет самостоятельную работу, большинство предусмотренных программой дисциплины не выполнено	в целом успешное, но не системное владение навыками оценки бизнеса и определения итоговой величины стоимости бизнеса	в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы или сопровождающееся отдельными ошибками владение навыками оценки бизнеса и определения итоговой величины стоимости бизнеса	успешное и системное владение навыками оценки бизнеса и определения итоговой величины стоимости бизнеса

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

3.1. Входной контроль

Примерный перечень вопросов

1. Рынок: понятие, функции и структура.
2. Дайте определение понятиям: бизнес, предприятие, фирма, капитал, производственные фонды. Назовите общие характеристики данных понятий.
3. Виды стоимости.
4. Определение рыночной стоимости. Затраты и цена: понятие и отличие.
5. Опишите понятие экономика.

3.2. Доклад

Выполнение устного доклада в полной мере раскрывает творческий подход обучающихся к самостоятельной проработке нового материала, позволяет оценить степень готовности учащихся к самостоятельному выбору

актуальных проблем дисциплины. Данный вид творческой работы позволяет обучающимся овладеть навыками систематизации материала, развивает умение конкретизировать и обобщать проблемы и перспективы развития рынка недвижимости на основе анализа массива научной и периодической литературы по выбранной теме.

Рекомендуемая тематика устных докладов по дисциплине приведена в таблице 5.

Таблица 5

Темы устных докладов, рекомендуемые к написанию при изучении дисциплины «Экономическая оценка бизнеса»

№ п/п	Темы докладов
1	2
1	Характеристика основных концепций экономической оценки бизнеса
2	Исследование и бизнес-анализ современного состояния рынка.
3	Рынок коммерческого бизнеса
4	Способы расчета функций сложного процента применяемых при экономической оценке бизнеса.
5	Методология применения функций сложного процента при экономической оценке бизнеса
6	Кредитование бизнес-объектов.
7	Методы сравнительного подхода применяемые при экономической оценке бизнеса.
8	Существующие принципы экономической оценки бизнеса.
9	Определение рыночной стоимости бизнес-объекта методами затратного подхода к оценке.
10	Современные методы применения затратного подхода к экономической оценки бизнеса: особенности применения, схемы расчета.
11	Менеджмент на бизнес-рынке.
12	Недвижимые и движимые вещи. Государственная регистрация бизнес-объектов.
13	Современные особенности осуществления сделок с бизнес-объектами.
14	Особенности осмотра и описания бизнес-объектов
15	Государственный мониторинг земель в РФ.
16	Анализ инвестиций и оценка бизнес-объектов Саратовской области.
17	Развитие бизнеса и предпринимательства в Саратовской области.
18	Арендные отношения в области бизнеса и предпринимательства.
19	Бизнес-сделки в предпринимательской деятельности.
20	Договор купли-продажи недвижимости и предприятий
21	Международные стандарты оценки бизнеса
22	Принципы и факторы, влияющие на ценообразование бизнес-объектов в условиях конкуренции.
23	Налоги, взимаемые при продаже бизнеса, налоговые вычеты.
24	Ценовая политика предприятия.
25	Ценовые стратегии: их виды и классификация.
26	Скидки за особые условия продаж как инструмент ценовой стратегии.
27	Экономические стратегии развития бизнеса: их виды и классификация.
28	Скидки за особые условия продаж как инструмент развития бизнеса и предпринимательства.

3.3. Контрольные работы

Контрольная работа – самостоятельная работа, представляющая собой письменный ответ на вопрос или решение задачи, рассматриваемых в рамках дисциплины.

Тематика контрольных работ устанавливается в соответствии с изучаемой темой.

По каждой теме предусмотрено 5 вариантов.

Примеры одного из вариантов по каждой теме контрольных работ.

Тема. Основные подходы к экономической оценке бизнеса и особенности государственной регистрации

Вариант 1.

Задача № 1.

Требуется оценить магазин. Для оценки магазина выявлена следующая информация: валовая рентная плата составляет 156 тыс. руб., цена продажи сопоставимых объектов: №1 – 1560 тыс. руб., №2 – 975 тыс. руб., №3 – 2015 тыс. руб., потенциальная валовая рента за год: объекта №1 – 130 тыс. руб., объекта №2 -145 тыс. руб., объекта №3 – 226 тыс. руб.

Задача №2.

Определить стоимость кафе, годовая прибыль которого равна 311 тыс. руб. Чистый доход (ЧД) по сопоставимым объектам: ЧД объекта №1 - 230 тыс. руб., ЧД объекта №2 - 160 тыс. руб., ЧД объекта №3 - 257 тыс. руб. Цена продажи объекта №1- 1350 тыс. руб., цена продажи объекта №2 - 1575 тыс. руб., цена продажи объекта №3 - 1521 тыс. руб.

Задача №3.

Вычислите все возможные виды мультипликаторов, используя исходную информацию: число акций, находящихся в обращении 25000, рыночная цена одной акции 50 руб., выручка от реализации 400000 руб., затраты 200000 руб., в том числе амортизация 80000 руб., сумма уплаченных дивидендов 30000 руб., ставка налога на прибыль 30%.

Задача №4.

Определите стоимость одной акции предприятия, используя исходную информацию: чистая прибыль 290000 руб., чистая прибыль, приходящаяся на одну акцию 300 руб., балансовая стоимость чистых активов компании 320000 руб., мультипликатор цена/балансовая стоимость 4,6.

Задача №5.

Требуется переоценить стоимость коровника, со строительным объемом 7100 м³, расположенного в Саратовской области. Износ конструктивных

элементов: фундаменты 0%, стены и перегородки 15%, полы 5%, перекрытие и кровля (покрытие) 15%, проемы 10%, отделочные работы 45%, внутренние санитарно технические и электротехнические устройства 5%, прочие работы 5%.

3.4. Кейс-задания

Кейс-задание - это специально подготовленный учебный материал, который отражает конкретную проблемную бизнес-ситуацию, требующую управленческих решений со стороны менеджмента компании. В ходе занятий преподаватель направляет обучающихся в поиске таких решений.

Тематика кейс-заданий устанавливается в соответствии с изучаемой темой.

Тема: Определение показателей эффективности инвестирования бизнес-объектов

Кейс № 1.

Прочитайте приводимые ниже материалы и ответьте на вопросы.

Вопросы для обсуждения:

1. Что предусматривает оценка инвестиционной привлекательности проектов?
2. Почему для оценки инвестиционного проекта необходимо использовать несколько показателей эффективности?
3. В каких случаях ставка доходности проекта является обязательной для оценки бизнеса?
4. Какие показатели эффективности инвестирования недвижимости зависят от применяемой аналитиком ставки дисконта?
5. Чем отличается ставка дисконтирования, применяемая к конкретному инвестиционному проекту, от его внутренней ставки доходности?
6. Какова сравнительная характеристика внутренней ставки доходности и коэффициента рентабельности при инвестировании недвижимости?
7. Достоинства и недостатки метода внутренней ставки доходности?
8. В каких случаях показатель внутренней ставки доходности имеет множественное решение?
9. Как определить величину безопасной ликвидной ставки?
10. Опешите различие ВСДП и *MIRR*
11. Опешите схему расчета *MIRR*
12. Дайте определение *FMRR*
13. Опешите схему расчета *FMRR*

Материалы для обсуждения

Метод ЧТСД позволяет классифицировать проекты инвестирования недвижимости и принимать решения на основе сравнения затрат с доходами по инвестиционному проекту, приведенными к текущей стоимости.

Для расчета ЧТСД требуется:

- а) Определить текущую стоимость каждой суммы потока доходов исходя из ставки дисконтирования и периода возникновения доходов.
- б) Суммировать приведенные доходы по проекту.
- в) Сравнить суммарные приведенные доходы с величиной затрат по проекту и рассчитать ЧТСД.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{NCF_t}{(1+r)^t} - C_0$$

где NCF_t - годовые денежные поступления в периоде t . n - продолжительность расчетного периода; C_0 - разовые инвестиции или вложенный капитал; r - ставка дисконтирования.

Проекты, имеющие отрицательную величину ЧТСД, инвестор отклоняет. При рассмотрении нескольких вариантов предпочтение отдается проекту с максимальной величиной данного показателя.

Под чистой текущей стоимостью проекта понимается сумма настоящей стоимости всех денежных доходов за вычетом суммы настоящей стоимости всех затрат. Проект может быть принят, если чистая текущая стоимость проекта больше 0. Это означает, что проект позволяет получить доходность большую, чем средневзвешенная цена капитала. Положительная величина ЧТСД показывает, насколько возрастает стоимость активов инвестора от реализации данного проекта. Поэтому предпочтение отдается проекту с наибольшей величиной ЧТСД. Показатель ЧТСД относится к категории абсолютных, что позволяет суммировать результаты по отобранным проектами для определения ЧТСД по инвестиционному портфелю в целом.

Достоинства метода:

- направлен на увеличение имущества собственников.

Недостатки метода:

- величина чистой текущей стоимости не м.б. правильным критерием при выборе между проектами с различными первоначальными издержками при одинаковой величине чистых текущих стоимостей и если один проект имеет большую настоящую стоимость и длительный период окупаемости, а другой имеет меньшую текущую стоимость и короткий период окупаемости;

- метод не позволяет учесть изменения порога рентабельности предприятия и запас финансовой прочности, поэтому его нельзя использовать при выборе инвестиционного портфеля и при анализе проектов с неравномерными денежными потоками.

Увеличение ставки дисконта снижает величину реального прироста активов. Следовательно, один и тот же проект в разных условиях риска, оцененный ставкой дисконта даст различные результаты и из прибыльного может превратиться в убыточный.

Ставка доходности (коэффициент рентабельности) проекта

Ставка доходности проекта позволяет сравнить инвестиционные проекты, которые различаются по величине затрат и потокам доходов. Выбор оптимального проекта основан на оценке эффективности единицы затрат.

Ставка доходности проекта рассчитывается двумя способами:

$$\text{а) } PI = \frac{NPV}{C_0} \cdot 100\%$$

$$\text{б) } PI = \frac{ДДП}{C_0}$$

В первом случае коэффициент эффективности измеряется в процентах и показывает уровень приведенного дохода на единицу затрат. Во втором случае показатель является индексом, отражающим соотношение положительных и отрицательных денежных потоков по проекту.

Ставка доходности проекта показывает величину прироста активов от реализации проекта на единицу инвестиций. При принятии инвестиционных решений аналитики отдают предпочтение показателю СДП в том случае, если величина ЧТСД в рассматриваемых проектах одинакова. Показатель ЧТСД является абсолютным, поэтому возможна ситуация, когда проекты будут иметь равную ЧТСД.

Кроме того, в условиях ограниченности ресурсов этот показатель позволяет сформировать наиболее эффективный инвестиционный портфель.

Основным *недостатком* является зависимость результатов расчета от ставки дисконта.

ВСДП представляет собой ставку дисконтирования, приравнивающую сумму приведенных доходов от проекта к величине инвестиций (затрат). ВСДП обеспечивает нулевое значение ЧТСД. Оценка инвестиционных проектов с помощью ВСДП основана на определении максимальной величины ставки дисконтирования, при которой проекты станут безубыточными.

При расчете ВСДП:

1. Выбирается произвольная ставка дисконтирования, и на ее основе рассчитывается суммарная текущая стоимость доходов по проекту.
2. Затраты по проекту сопоставляются с полученной приведенной суммой доходов.

3. Если первоначальная произвольная ставка дисконтирования не дает нулевой ЧТСД, то выбирается вторая ставка дисконтирования по такому правилу:

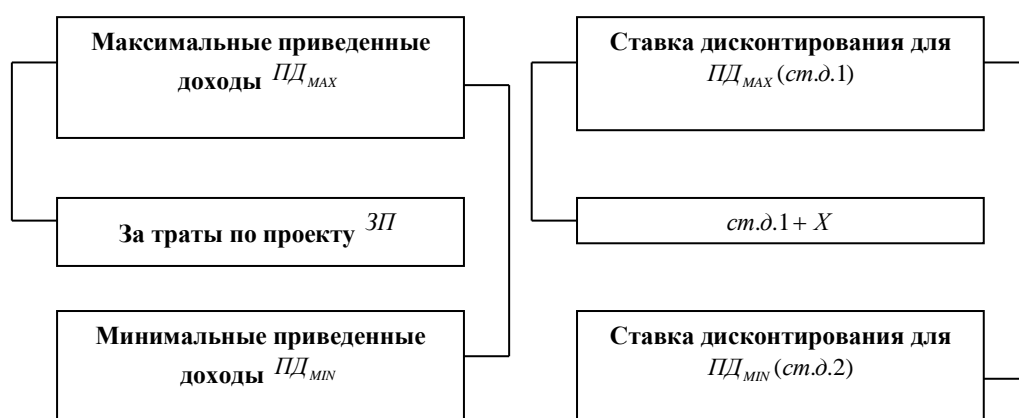
Если ЧТСД > 0, то новая ставка должна быть больше первоначальной;

Если ЧТСД < 0, то новая ставка дисконтирования должна быть меньше первоначальной.

4. Вторая ставка дисконтирования подбирается до тех пор, пока не получится суммарная текущая стоимость доходов как больше, так и меньше затрат по проекту.

5. Рассчитывается внутренняя ставка доходности в три этапа:

а) определяется интервал:



б) составляется пропорция и решается уравнение

$$\frac{ПД_{МАХ} - ЗП}{ПД_{МАХ} - ПД_{МИН}} = \frac{см.д.1. - (см.д.1 + X)}{см.д.1 - см.д.2)}$$

$$X = ?$$

в) рассчитывается

$$ВСДП = см.д.1 + X$$

ВСДП можно толковать как «запас прочности» проекта, отражающий его устойчивость в условиях возможного повышения риска. Неблагоприятные изменения, затрагивающие как экономику в целом, так и конкретный вид бизнеса, требуют адекватного уровня ставки дисконта. Проекты с максимальной величиной ВСДП более привлекательны, так как потенциально способны выдержать большие нагрузки на инвестиционный капитал, связанные с возможным повышением его стоимости.

Наиболее распространенным определением ВСДП является ранее приведенное сравнение ее со ставкой дисконта, уравнивающей сумму приведенных доходов с затратами по проекту.

Возможен другой подход к интерпретации ВСДП, которая в этом случае рассматривается как единая депозитная ставка, обеспечивающая равную инвестиционную привлекательность для двух вариантов вложений. В первом варианте депозит открывается в год осуществления проекта на сумму, равную его стоимости. Во втором варианте на пополняемый счет помещаются средства, совпадающие по сумме и периоду возникновения с потоком доходов по анализируемому проекту. Величина депозитной ставки должна обеспечить совпадение накопленной суммы в конце жизненного цикла проекта.

Расчет показателей ВСДП в мировой практике проектного и финансового анализа является важным этапом. Сравнение расчетной величины ВСДП с требуемой нормой дохода на капитал в данной конкретной сфере позволяет на начальной стадии отклонять неэффективные проекты. Тем не менее, методу оценки проектов, основанному на сравнении показателей ВСДП, присущи серьезные *недостатки*:

- ВСДП сложно использовать для оценки инвестиционного портфеля в целом, так как он в отличие от показателя ЧТСД не суммируется и характеризует только конкретный проект;
- ВСДП требует особого применения при анализе проектов, имеющих несколько крупных отрицательных денежных потоков в течение экономической жизни проекта. Например, приобретение недвижимости в рассрочку или строительство объекта, осуществляемое в течение нескольких лет.

Вследствие неоднократного инвестирования ЧТСД доходов будет принимать нулевое значение несколько раз. Следовательно, ВСДП будет иметь столько же решений. Для анализа рекомендуется использовать минимальное значение ВСДП;

Достоинства метода:

– согласуется с главной целью любого предприятия – увеличение прибыли и имущества собственников.

Модифицированная ставка доходности инвестиционного проекта позволяет устранить недостаток внутренней ставки доходности, который возникает в случае неоднократного оттока денежных средств. Примером такого оттока являются инвестиции в бизнес, осуществляемые в течение нескольких лет. Методика расчета внутренней нормы доходности предполагает реинвестирование сумм, предназначенных для вложения в инвестиционный проект в последующие годы, по ставке равной внутренней норме доходности. На практике это маловероятно

Если затраты по проекту осуществляются в течение нескольких лет, то временно свободные денежные средства которые инвестор должен вложить в проект в будущем, можно инвестировать в другой второстепенный проект.

Основные требования к таким инвестициям – это безопасность и ликвидность, так как вложенные средства должны быть возвращены в соответствии с графиком затрат по основному проекту.

Величина безопасной ликвидной ставки определяется на основе анализа финансового рынка. В российской практике это может быть доходность годового срочного вклада, предлагаемого Сбергательным банком России.

Схема расчета (*MIRR*):

- а. Определяется величина безрисковой ликвидной ставки доходности;
- б. Затраты по проекту, распределенные по годам инвестирования, инвестируются по безрисковой ликвидной ставке;
- с. Составляется модифицированная ставка доходности по схеме внутренней нормы доходности, но на основе модифицированного денежного потока.

Улучшение методов оценки привлекательности инвестиционных проектов затрагивает проблему использования инвестором доходов, получаемых от реализации проектов. Эти средства будут инвестированы в различные новые проекты исходя из финансовых возможностей и политики инвестора. Допустимый уровень риска по таким проектам может быть выше, чем при вложении временно свободных средств, предназначенных для основного проекта. Возможна также диверсификация (разделение) инвестиций, следовательно, множественность ставок доходности. Финансовый менеджер, определяющий финансовую политику на стадии получения доходов от основного проекта, рассчитывает среднюю, или «круговую», ставку доходности будущих инвестиций.

Схема расчета (*FMRR*):

1. Определяется безопасная ликвидная ставка доходности.
2. Рассчитывается сумма затрат по инвестиционному проекту, продисконтированных по безопасной ликвидной ставке;
3. Определяется «круговая» ставка доходности;
4. Рассчитывается суммарная будущая стоимость доходов от анализируемого инвестиционного проекта, накопленных по «круговой» ставке доходности;
5. Составляется модифицированный денежный поток;
6. Рассчитывается ставка доходности финансового менеджмента по формуле

$$\sum_{i=1}^n \frac{P_k}{(1+F)^n} = \sum_{j=1}^m \frac{K_j}{(1+A)^m}$$

Разбор ситуации

Приведенная выше информация позволяет рассчитать показатели эффективности инвестирования бизнеса.

Материально-техническое обеспечение: Комплект мультимедийного оборудования.

Порядок проведения: Студенческая группа разбивается на три подгруппы по 5 человек каждая. Работа студентов на занятии начинается с ситуационной задачи. Студенты самостоятельно в течение 10-15 мин анализируют содержание кейса, выписывая при этом цифровые данные и другую конкретную информацию. Знакомство с кейсом завершается обсуждением.

Каждой подгруппе сформулирована ситуационная задача:

1. Аналитик должен выбрать один из 3-ех предложенных проектов инвестирования бизнеса. Инвестиционный проект «Уран», требующий затрат в размере 1500,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 700,0 тыс. руб., во второй - 500,0 тыс. руб., в третий год 600,0 тыс. руб., в четвертый год - 200,0 тыс. руб. Инвестиционный проект «Марс», требующий затрат в размере 1500,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 800,0 тыс. руб., во второй - 400,0 тыс. руб., в третий год 400,0 тыс. руб., в четвертый год - 400,0 тыс. руб. Инвестиционный проект «Сатурн», требующий затрат в размере 1500,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 500,0 тыс. руб., во второй - 700,0 тыс. руб., в третий год 600,0 тыс. руб., в четвертый год - 400,0 тыс. руб. Ставка дисконтирования 12,0%, безрисковая ставка дохода 4,0 %, круговая ставка доходности 12,0% для каждого проекта.

2. Аналитик должен выбрать один из 3-ех предложенных проектов инвестирования бизнеса. Инвестиционный проект «Звезда», требующий затрат в размере 2800,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 700,0 тыс. руб., во второй - 2000,0 тыс. руб., в третий год 900,0 тыс. руб., в четвертый год - 200,0 тыс. руб. Инвестиционный проект «Север», требующий затрат в размере 700,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 300,0 тыс. руб., во второй - 400,0 тыс. руб., в третий год 400,0 тыс. руб., в четвертый год - 100,0 тыс. руб. Инвестиционный проект «Восход», требующий затрат в размере 890,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 300,0 тыс. руб., во второй - 700,0 тыс. руб., в третий год 600,0 тыс. руб., в четвертый год - 400,0 тыс. руб. Ставка дисконтирования 14,0%, безрисковая ставка дохода 4,0 %, круговая ставка доходности 14,0% для каждого проекта.

3. Аналитик должен выбрать один из 3-ех предложенных проектов инвестирования бизнеса. Инвестиционный проект «Омега», требующий затрат в размере 320,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 70,0 тыс. руб., во второй - 150,0 тыс. руб., в третий год 200,0 тыс. руб., в четвертый год - 90,0 тыс. руб. Инвестиционный проект «Альфа», требующий затрат в размере 540,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 120,0 тыс. руб., во второй - 170,0 тыс. руб., в третий год 300,0 тыс. руб., в четвертый год - 200,0 тыс. руб. Инвестиционный проект «Антей», требующий затрат в размере 170,0 тыс. рублей., поток доходов: в первый год - 80,0 тыс. руб., во второй - 90,0 тыс. руб., в третий год 70,0 тыс. руб., в четвертый год - 90,0 тыс. руб.

Ставка дисконтирования 12,0%, безрисковая ставка дохода 4,0 %, круговая ставка доходности 14,0% для каждого проекта.

Вопросы:

1. Необходимо определить срок окупаемости инвестиционных проектов.
2. Определить ЧТСД инвестиционных проектов.
3. Определить СДП.
4. Определить ВСДП.
5. Определить модифицированную ставку доходности проектов инвестирования недвижимости.
6. Определить ставку доходности финансового менеджмента инвестиционных проектов.
7. Необходимо составить таблицу эффективности инвестиционных проектов по форме:

Показатели	ед. изм.	Проекты		
		А	В	С
Чистый дисконтированный доход (ЧДД)	тыс. руб.			
Период окупаемости (T_{OK})	год			
Индекс рентабельности, доходности (PI)	-			
Внутренняя норма доходности (IRR)	%			
Модифицированная ставка доходности ($MIRR$)	%			
Ставка доходности финансового менеджмента ($FMRR$)	%			

8. Проанализировать показатели эффективности и сделать вывод о наиболее выгодном проекте инвестирования недвижимости.

В подгруппе каждый человек рассчитывает один из коэффициентов эффективности инвестиционного проекта. По окончании расчетов происходит обмен информацией и обсуждение результатов. Каждая подгруппа выбирает модератора (руководителя). На модераторе лежит ответственность за организацию работы подгруппы, распределение вопросов между участниками и за принимаемые решения.

Во время работы группы модератор осуществляет следующие функции:

1. На этапе формирования идей:
 - фиксирует все идеи, высказанные в ритме мозговой атаки
 - регулирует поток идей
 - не допускает критики идей
2. На этапе дискуссии
 - фиксирует высказывания об идеях
 - регулирует поток высказываний
 - группирует высказывания
 - определяет технику принятия окончательного решения
 - фиксирует окончательное решение
3. На этапе защиты идей:

- делает доклад в пределах 10 минут о результатах работы своей подгруппы.

После распределения задач студентам необходимо изучить соответствующий теоретический материал, используя конспект лекций, учебные пособия.

Последовательность работы подгруппы над кейсом:

1. Записать тему, над которой предстоит работать.
2. Выписать вопросы, сформулированные в настоящем пособии для данной темы;
3. По каждому вопросу кратко высказать мнения
4. Сформулировать общее мнение, которое будет являться решением поставленной цели.

При работе в подгруппе каждый участник должен придерживаться следующих правил:

- активно принимать участие в высказывании идей и обсуждении
- терпимо относиться к мнениям других участников.
- не прерывать других участников группы.
- четко сформулировать свое окончательное мнение.

Обсуждение темы заканчивается подведением итогов преподавателем.

3.5. Типовой расчет

По дисциплине «Экономическая оценка бизнеса» предусмотрено проведение типового расчета. Типовой расчет рассматривается как текущий контроль успеваемости и проводится после изучения определенной темы дисциплины.

По каждой теме предусмотрено 5 вариантов.

Тематика типового расчета устанавливается в соответствии с изучаемой темой.

Примеры типового расчета по каждой теме.

Тема: Применение доходного подхода к экономической оценке бизнеса.

Вариант 1.

Типовой расчет 1.

Требуется оценить кафе, если известно, что валовая рентная плата составляет 190 тыс. руб. в год. Рыночная информация по трем аналогичным объектам представлена в таблице 1.

Решение.

Таблица 1

Исходные данные

Сопоставимые	Продажная	Потенциальная валовая рента	ВРМ
--------------	-----------	-----------------------------	-----

объекты	цена, тыс. руб.	за год, тыс. руб.	
Кафе №1	1700	187	9,1
Кафе №2	620	120	5,2
Кафе №3	1810	211	8,6

Поскольку предполагаемый доход от сдачи объекта в аренду составит 190 тыс. руб. в год, то стоимость кафе будет равна:

$$190 \cdot 7,6 = 1444 \text{ (тыс. руб.)}$$

Типовой расчет 2.

Определить стоимость магазина, годовая прибыль от которого равна 312 тыс. руб., рыночные данные по другим продажам указаны в таблице 2.

Решение.

Таблица 2.

Расчет ставки капитализации

Показатель	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Чистый доход, тыс. руб./ год	213	231	296
Цена продажи, тыс. руб.	1725	2013	1944
Коэффициент капитализации	0,123	0,115	0,152

Рассчитав коэффициенты капитализации по аналогичным объектам, определим общий коэффициент капитализации:

$$(0,123 + 0,115 + 0,152) / 3 = 0,13$$

Тогда стоимость оцениваемого объекта будет равна:

$$312 / 0,13 = 2400 \text{ (тыс. руб.)}$$

Тема: Применение сравнительного к экономической оценки бизнеса

Вариант 1.

Типовой расчет 1. Оценить бизнес-объект А методом рынка капитала.

Цена сопоставимого объекта С 1944,0 тыс. руб. Чистый доход сопоставимого объекта 296,0 тыс. руб. Чистый доход оцениваемого объекта 312,0 тыс. руб.

Решение.

1. Выберем в качестве сопоставимого объекта объект С

2. Рассчитаем по объекту аналогу мультипликатор цена/чистый доход
 $1944 / 296 = 6,6$

3. Определим стоимость оцениваемого объекта

$$312 \cdot 6,6 = 2059,2 \text{ (тыс. руб.)}$$

Типовой расчет 2.

Определить стоимость загородного дома, если имеется рыночная стоимость о двух недавних продажах аналогичных объектов. Исходные данные и решение представлены в табл. 3.

Решение.

Таблица 3.

Оценка объекта сравнительным методом

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты	
		1	2
Цена продажи, тыс. руб.	?	500	450
Наличие бассейна Корректировка на бассейн: 25 тыс. руб.	нет	есть -25	нет 0
Наличие телефона Корректировка на телефон: 3 тыс. руб.	есть	нет +3	есть 0
Наличие гаража Корректировка на гараж: 15 тыс. руб.	есть	есть 0	нет +15
Итоговая корректировка		-22	+15
Откорректированная цена, тыс. руб.	472	478	465

Стоимость оцениваемого объекта в данном примере, рассчитанная как средняя арифметическая величина, составляет 472 тыс. руб.

$$(478 + 465) / 2 = 472 \text{ тыс. руб.}$$

Тема: Применение затратного подхода к экономической оценке бизнеса

Вариант 1.

Типовой расчет 1.

Определите стоимости предприятия методом затрат. Площадь земельного участка – 590 м². Нормативная цена земли 12000 руб. за 1 м².

Решение.

1. Стоимость земельного участка: $12 \cdot 590 = 7080$ тыс. руб.
2. Стоимость главного здания по смете 1000 тыс. руб.
3. Накладные расходы 20 % от стоимости строительства:
 $1000 \cdot 0,2 = 200$ тыс. руб.
4. Прибыль предпринимателя: 25% на вложенный капитал (строительство и покупка земли): $(7080 + 1000 + 200) \cdot 0,25 = 2070$ тыс. руб.
5. Износ сооружения 5% от стоимости строительства $1000 \cdot 0,05 = 50$ тыс. руб.
6. Общая стоимость строительства с учетом износа:

$$1000 + 200 + 2070 - 50 = 3220 \text{ тыс. руб.}$$

7. Стоимость вспомогательных зданий, определенная по смете – 65 тыс. руб., износ 10%: $65 - 0,01 \cdot 65 = 58,5$ тыс. руб.

8. Рыночная стоимость права собственности на бизнес:

$$7080 + 3220 + 58,5 = 10358,5 \text{ тыс. руб.}$$

Типовой расчет 2.

Требуется переоценить стоимость коровника четырехрядного, привязного содержания, с молочным блоком, со строительным объемом 8836 м³. Стены кирпичные, покрытие железобетонное, совмещенное с рубероидной кровлей. Фундаменты ленточные и имеют сантехнические устройства. Коровник расположен в Саратовской области.

Решение.

1. Определяем полную восстановительную стоимость здания коровника. Согласно УПВС восстановительная стоимость 1 м³ здания составит:

$$17,3 \cdot 1,0 = 17,3 \text{ руб.}$$

где 17,3 – восстановительная стоимость 1 м³ здания для I территориального пояса.

1,0 – поправочный коэффициент для II климатического района.

Полная восстановительная стоимость здания коровника составит:

$$17,3 \cdot 8836 = 152863 \text{ руб.}$$

2. Определяем физический износ этого здания в процентах и денежном выражении.

Для определения физического износа составляем следующую расчетную таблицу 4. В графе «а» помещены удельные веса отдельных конструктивных элементов. В графе «б» помещены проценты износа отдельных конструктивных элементов определяемых инвентаризационной комиссией. В графе «в» помещен износ отдельных конструктивных элементов в процентах от полной стоимости, полученной перемножением показателей графы «а» на данные графы «б».

Таблица 4

Исходные данные

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов в %	Износ конструктивных элементов в %	Износ конструктивных элементов в %
		а	б	в
1	Фундаменты	8	-	-
2	Стены и перегородки	20	20	4
3	Полы	9	10	0,9
4	Перекрытия и кровля (покрытие)	36	10	3,6
5	Проемы	6	5	0,3
6	Отделочные работы	2	40	0,8
7	Внутренние санитарно-технические и электротехнические	13	10	1,3

	устройства			
8	Прочие работы	6	5	0,3
	Итого	100	-	11,2

Таким образом, общий физический износ здания составляет 11,2%. Физический износ здания коровника с молочным блоком в денежном выражении составляет:

$$152863 \cdot 0,112 = 17121 \text{руб.}$$

Переоцененная стоимость коровника:

$$152863 - 17121 = 135742 \text{руб.}$$

Тема: Оценка стоимости земельного участка

Вариант 1.

Типовой расчет 1.

Нужно определить стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции (АЭС) на пять колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 35400 долл., возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции – 16%, срок экономической жизни – 9 лет, При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:

- в течение одного часа с одной колонки в среднем в сутки продают 28л бензина;
- средний доход от продажи 1 л бензина составляет 6 центов;
- с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЭС работает 300 дней в году.

Решение.

1. Определяем стоимость строительства АЭС: $35400 \cdot 5 = 177\,000$ долл.
2. Находим коэффициент капитализации для сооружений: $16\% + (100\% : 9) = 27,11\%$.
3. Определяем чистый операционный доход, приносимый сооружениями: $177000 \cdot 0,2711 = 47984,7$ долл.
4. Определяем чистый операционный доход от АЭС (земельного участка и сооружений): $5 \cdot 300 \cdot 24 \cdot 28 \cdot 0,06 = 60480$ долл.
5. Находим остаток чистого операционного дохода, приходящийся на земельный участок: $60480 - 47984,7 = 12495,3$ долл.
6. Определяем стоимость земельного участка: $12495,3 : 0,16 = 78095,63$ долл.

Таким образом, стоимость земельного участка, предоставленного под строительство автозаправочной станции, составляет 78096 долл.

Техника остатка для земли используется в тех случаях, когда здания и сооружения коммерческого назначения сравнительно новые или еще не построены. Их стоимость или предполагаемые затраты на строительство могут быть определены с высокой степенью точности, так же, как и продолжительность их экономической жизни. Данный метод также

применяется для определения варианта лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Тема: Анализ точки безубыточности бизнес-объекта

Вариант 1.

Типовой расчет 1.

Определить точку безубыточности инвестирования предприятия, как объекта недвижимости в натуральном и денежном выражении, минимально допустимую цену, прибыль от реализации продукции, а также объем реализации продукции при планируемой прибыли и цену, которую требуется установить для получения запланированного размера прибыли, используя исходные данные:

Постоянные затраты, тыс. руб. 5200,00

Переменные затраты, тыс. руб. 27781,00

Выручка от реализации, тыс. руб. 34621,00

Объем реализации, ед. 47879,00

Планируемая прибыль тыс. руб. 1900,0

Решение.

Определим средние переменные затраты $AVC = \frac{VC}{Q} = \frac{27781,0}{47879,0} = 0,58$ тыс.

руб.

Определим цену за единицу продукции $P = \frac{AVC + D_{i\bar{e}}}{Q} = \frac{34621,0}{47879,0} = 0,72$ тыс.

руб.

Определим точку безубыточности в натуральном выражении

$$Q^* = \frac{FC}{P - AVC} = \frac{5200,0}{0,72 - 0,58} = 36399,24 \text{ ед.}$$

Определим точку безубыточности в денежном выражении

$$Q_{i\bar{e}}^* = Q^* \cdot P = 36399,24 \cdot 0,72 = 26320,06 \text{ тыс. руб.}$$

Рассчитаем минимально допустимую цену продукции

$$P_{MIN} = \frac{(FC + AVC \times Q)}{Q} = \frac{(5200,0 + 0,58 \times 47879,0)}{47879,0} = 0,69 \text{ тыс. руб.}$$

Установим прибыль от реализации продукции

$$D = P \times Q - FC - AVC \times Q = 0,72 \times 47879,0 - 5200,0 - 0,58 \times 47879,0 = 1640,0 \text{ тыс. руб.}$$

Искомый объем реализации продукции при планируемой прибыли

$$Q_{i\bar{e}} = \frac{(D_{i\bar{e}} + FC)}{(P - AVC)} = \frac{(1900,0 + 5200,0)}{(0,72 - 0,58)} = 49698,96 \text{ ед.}$$

Планируемая цена

$$P_{i\bar{e}} = \frac{(FC + AVC \times Q + D_{i\bar{e}})}{Q} = \frac{(5200,0 + 0,58 \times 47879,0 + 1900,0)}{47879,0} = 0,73 \text{ тыс. руб.}$$

3.6. Тестовые задания

По дисциплине «Экономическая оценка бизнеса» предусмотрено проведение письменного тестирования. Письменное тестирование рассматривается как текущий контроль успеваемости и проводится после изучения определенного раздела дисциплины.

Результаты тестирования не учитываются при проведении промежуточной аттестации.

Пример одного из вариантов тестовых заданий по теме Применение доходного подхода к экономической оценке бизнеса

Пример одного тестового задания из 5 вариантов (общий объем тестовых заданий 45 заданий)

Вариант 1 из 5 вариантов.

1. Доходный подход не содержит
 - а. метод рынка капиталов
 - б. метод сделок
 - в. метод дисконтирования денежных потоков
 - г. метод капитализации прибыли

2. Метод дисконтирования денежных потоков основан на предположении
 - а. владельцы предприятия будут продавать его по цене ниже, чем текущая стоимость прогнозируемых денежных доходов
 - б. владельцы предприятия не будут продавать его по цене ниже, чем текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков
 - в. потенциальный инвестор будет вкладывать денежные средства на сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от деятельности
 - г. доход от аренды не покрывает эксплуатационные расходы

3. Денежный поток может быть рассчитан
 - а. в текущих ценах
 - б. с учетом инфляции
 - в. в текущих ценах и с учетом инфляции

4. При оценке недвижимости доходным методом предполагается, что в постпрогнозный период
 - а. имеет место бесконечный поток доходов
 - б. имеет место кратковременный поток доходов
 - в. имеет место бесконечный поток расходов
 - г. имеет место нестабильный поток доходов

5. Чем длиннее постпрогнозный период, тем

- а. достовернее прогноз
 - б. сложнее прогнозировать величину выручки от реализации
 - в. проще прогнозировать величину выручки от реализации
 - г. проще прогнозировать темпы инфляции
6. При ретроспективном анализе и прогнозе валовой выручки рассматриваются факторы
- а. номенклатура выпускаемой продукции
 - б. ассортимент выпускаемой продукции
 - в. цены на выпускаемую продукцию
 - г. номенклатура и цены на выпускаемую продукцию
7. Текущая стоимость предприятия – это
- а. стоимость денежного потока от производственной деятельности
 - б. стоимость денежного потока от производственной деятельности и выручки от перепродажи объекта
 - в. выручка от перепродажи объекта
 - г. доход от аренды
8. Не существует следующего способа расчета ставки дисконта
- а. по ликвидационной стоимости
 - б. по модели Гордона
 - в. по предполагаемой покупке
9. Процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость - это
- а. капитализация
 - б. дисконтирование
 - в. накопление
 - г. потребление

Ключ теста

1	а
2	б
3	в
4	а
5	б
6	г
7	б
8	в
9	а

3.7. Рубежный контроль

Вопросы рубежного контроля № 1

Вопросы, рассматриваемые на аудиторных занятиях

1. Отношения собственности, их структура и социально-экономическое содержание.
2. Основные понятия оценки бизнеса.
3. Особенности бизнеса как объекта оценки.
4. Необходимость и цели оценки бизнеса.
5. Субъекты и объекты оценки бизнеса.
6. Стороны, заинтересованные в оценке бизнеса.
7. Факторы, влияющие на стоимость бизнеса как объекта оценки.
8. Функции сложного процента и дисконтирования.
9. Функции текущей стоимости аннуитета и периодического взноса на погашение кредита.
10. Функции будущей стоимости аннуитета и периодического взноса в фонд накопления.
11. Принципы и методы оценки бизнеса.
12. Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса.
13. Инфляционная корректировка отчетности.
14. Нормализация бухгалтерской отчетности.
15. Трансформация бухгалтерской отчетности.
16. Вычисление относительных показателей.
17. Метод дисконтирования денежных потоков.
19. Метод капитализации прибыли.
20. Доходный подход к оценке бизнеса.
21. Сравнительный подход к оценке бизнеса.
22. Метод рынка капитала.
23. Метод сделок.
24. Метод отраслевых коэффициентов.
25. Основные принципы отбора предприятий-аналогов при использовании сравнительного подхода к оценке бизнеса.
26. Характеристика ценовых мультипликаторов.
27. Особенности применения затратного подхода при оценке бизнеса.
28. Метод ликвидационной стоимости.
29. Метод стоимости чистых активов.
30. Особенности составления отчета об оценке бизнеса.
31. Задачи, структура и содержание отчета.
32. Определение цели и задач оценки бизнеса, заключение договора.

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Охарактеризуйте существующие типы и формы собственности.
2. Расскажите о собственности юридических лиц в сельском хозяйстве.

3. Назовите основных участников классических схем жилищного инвестирования
4. Приведите пример псевдо кредитных схем, применяемых в РФ
5. Охарактеризуйте понятия действительный валовой доход и потенциальный доход от арендной платы.
6. Преимущества и недостатки сравнительного подхода
7. Опишите технику определения стоимости объекта затратным методом.
8. Дайте характеристику определения наиболее эффективного способа использования объекта.
9. Опишите алгоритм применения затратного метода
10. Вывод итоговой величины стоимости.
11. Назовите принципы, на которых базируется система государственной регистрации.
12. Расскажите об органах осуществляющих государственную регистрацию.

Вопросы рубежного контроля 2

Вопросы, рассматриваемые на аудиторных занятиях

1. Земельный участок как объект оценки.
2. Виды земельной ренты.
3. Целевое назначение земель в РФ.
4. Категории земель согласно Земельного Кодекса РФ.
5. Понятие инвестиций, их виды и источники.
6. Оценка экономической эффективности инвестиционных проектов.
7. Продолжительность экономической жизни инвестиций.
8. Внутренние факторы развития объекта оценки.
9. Внешние факторы развития объекта оценки.
10. Оценка предполагаемого проекта реорганизации предприятия.
11. Методика расчета срока окупаемости, как одного из показателей эффективности бизнес - проекта.
12. Методика расчета чистой текущей стоимости дохода объекта оценки.
13. Методика расчета внутренней ставки доходности объекта оценки.
14. Методика расчета модифицированной ставки доходности объекта оценки.
15. Методика расчета ставки доходности финансового менеджмента объекта оценки.
16. Для чего проводится зонирование землепользования?
17. Что такое государственный кадастровый учет земельных участков?
18. Назовите существующие сделки с объектами недвижимости.
19. Расскажите о целях и задачах Государственной регистрации объектов оценки.
20. Расскажите о плате за землю и порядке ее уплаты.
21. Понятие простого и расширенного воспроизводства.
22. Экономическая эффективность расширенного воспроизводства.
23. Участники и виды подрядных торгов.
24. Критерии оценки участников подрядных торгов.

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Что понимается под землеустройством и землеустроительным процессом?
2. К чему приводит отсутствие категории земель в актах органов исполнительной власти и что необходимо сделать для устранения?
3. Что является объектом государственного мониторинга земель?
4. Приведите классификацию банковских кредитов, относящихся к кредитованию бизнеса и предпринимательства.
5. Назовите виды налогов, которые применяются в сфере бизнеса и предпринимательства.
6. Объясните сущность налогов на имущество предприятий и физических лиц.
7. В чем состоит основной смысл введения Единого налога на бизнес?
8. Охарактеризуйте существующие виды предпринимательской деятельности на рынке.
9. Составьте схему «Способы управления многоквартирным жилым домом»
10. Назовите методы определения экономической эффективности инвестиций в бизнес.
11. Охарактеризуйте продолжительность экономической жизни инвестиций.
12. Охарактеризуйте понятия простого и расширенного воспроизводства.
13. Назовите показатели экономической эффективности расширенного воспроизводства.
14. Охарактеризуйте функции налога.
15. Назовите критерии применения упрощенной системы налогообложения.
16. Охарактеризуйте процедуру участия строительных организаций в подрядных торгах.
17. Назовите критерии участников подрядных торгов.

3.8. Промежуточная аттестация

Вид промежуточной аттестации – экзамен в соответствии с учебным планом по направлению подготовки 38.04.01 Экономика.

При сдаче экзамена практические (расчетные) задания не предусмотрены.

Тематика вопросов, выносимых на экзамен

1. Отношения собственности, их структура и социально-экономическое содержание.
2. Основные понятия оценки бизнеса.
3. Особенности бизнеса как объекта оценки.
4. Необходимость и цели оценки бизнеса.
5. Субъекты и объекты оценки бизнеса.
6. Стороны, заинтересованные в оценке бизнеса.
7. Факторы, влияющие на стоимость бизнеса как объекта оценки.

8. Функции сложного процента и дисконтирования.
9. Функции текущей стоимости аннуитета и периодического взноса на погашение кредита.
10. Функции будущей стоимости аннуитета и периодического взноса в фонд накопления.
11. Принципы и методы оценки бизнеса.
12. Виды стоимости, определяемые при оценке бизнеса.
13. Инфляционная корректировка отчетности.
14. Нормализация бухгалтерской отчетности.
15. Трансформация бухгалтерской отчетности.
16. Вычисление относительных показателей.
17. Метод дисконтирования денежных потоков.
18. Метод капитализации прибыли.
19. Доходный подход к оценке бизнеса.
20. Сравнительный подход к оценке бизнеса.
21. Метод рынка капитала.
22. Метод сделок.
23. Метод отраслевых коэффициентов.
24. Основные принципы отбора предприятий-аналогов при использовании сравнительного подхода к оценке бизнеса.
25. Характеристика ценовых мультипликаторов.
26. Особенности применения затратного подхода при оценке бизнеса.
27. Метод ликвидационной стоимости.
28. Метод стоимости чистых активов.
29. Особенности составления отчета об оценке бизнеса.
30. Задачи, структура и содержание отчета.
31. Определение цели и задач оценки бизнеса, заключение договора.
32. Охарактеризуйте существующие типы и формы собственности.
33. Расскажите о собственности юридических лиц в сельском хозяйстве.
34. Назовите основных участников классических схем жилищного инвестирования
35. Приведите пример псевдо кредитных схем, применяемых в РФ
36. Охарактеризуйте понятия действительный валовой доход и потенциальный доход от арендной платы.
37. Преимущества и недостатки сравнительного подхода
38. Опишите технику определения стоимости объекта затратным методом.
39. Дайте характеристику определения наиболее эффективного способа использования объекта.
40. Опишите алгоритм применения затратного метода
41. Вывод итоговой величины стоимости.
42. Назовите принципы, на которых базируется система государственной регистрации.
43. Расскажите об органах осуществляющих государственную регистрацию.

44. Земельный участок как объект оценки.
45. Виды земельной ренты.
46. Целевое назначение земель в РФ.
47. Категории земель согласно Земельного Кодекса РФ.
48. Понятие инвестиций, их виды и источники.
49. Оценка экономической эффективности инвестиционных проектов.
50. Продолжительность экономической жизни инвестиций.
51. Внутренние факторы развития объекта оценки.
52. Внешние факторы развития объекта оценки.
53. Оценка предполагаемого проекта реорганизации предприятия.
54. Методика расчета срока окупаемости, как одного из показателей эффективности бизнес - проекта.
55. Методика расчета чистой текущей стоимости дохода объекта оценки.
56. Методика расчета внутренней ставки доходности объекта оценки.
57. Методика расчета модифицированной ставки доходности объекта оценки.
58. Методика расчета ставки доходности финансового менеджмента объекта оценки.
59. Для чего проводится зонирование землепользования?
60. Что такое государственный кадастровый учет земельных участков?
61. Назовите существующие сделки с объектами недвижимости.
62. Расскажите о целях и задачах Государственной регистрации объектов оценки.
63. Расскажите о плате за землю и порядке ее уплаты.
64. Понятие простого и расширенного воспроизводства.
65. Экономическая эффективность расширенного воспроизводства.
66. Участники и виды подрядных торгов.
67. Критерии оценки участников подрядных торгов.
68. Что понимается под землеустройством и землеустроительным процессом?
69. К чему приводит отсутствие категории земель в актах органов исполнительной власти и что необходимо сделать для устранения?
70. Что является объектом государственного мониторинга земель?
71. Приведите классификацию банковских кредитов, относящихся к кредитованию бизнеса и предпринимательства.
72. Назовите виды налогов, которые применяются в сфере бизнеса и предпринимательства.
73. Объясните сущность налогов на имущество предприятий и физических лиц.
74. В чем состоит основной смысл введения Единого налога на бизнес?
75. Охарактеризуйте существующие виды предпринимательской деятельности на рынке.
76. Составьте схему «Способы управления многоквартирным жилым домом»

77. Назовите методы определения экономической эффективности инвестиций в бизнес.
78. Охарактеризуйте продолжительность экономической жизни инвестиций.
79. Охарактеризуйте понятия простого и расширенного воспроизводства.
80. Назовите показатели экономической эффективности расширенного воспроизводства.
81. Охарактеризуйте функции налога.
82. Назовите критерии применения упрощенной системы налогообложения.
83. Охарактеризуйте процедуру участия строительных организаций в подрядных торгах.
84. Назовите критерии участников подрядных торгов.

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»
Кафедра «Экономика агропромышленного комплекса»

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1
по дисциплине «Экономическая оценка бизнеса»

1. Особенности составления отчета об оценке бизнеса.
 2. Принципы и методы оценки бизнеса.
 3. Ситуационная задача
- Оценить бизнес-объект А методом рынка капитала. Цена сопоставимого объекта С 1944,0 тыс. руб. Чистый доход сопоставимого объекта 296,0 тыс. руб. Чистый доход оцениваемого объекта 312,0 тыс. руб.

Дата 27.08.2021

Зав.кафедрой _____ /И.Н. Меркулова/

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

4.1 Процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Контроль результатов обучения обучающихся, этапов и уровня формирования компетенций по дисциплине «Экономическая оценка бизнеса» осуществляется через проведение входного, текущего, рубежных, выходного контролей и контроля самостоятельной работы

Формы текущего, промежуточного и итогового контроля, порядок

начисления баллов и фонды контрольных заданий для текущего контроля разрабатываются кафедрой исходя из специфики дисциплины, и утверждаются на заседании кафедры.

4.2 Критерии оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Описание шкалы оценивания достижения компетенций по дисциплине приведено в таблице 6.

Таблица 6

Уровень освоения компетенции	Отметка по пятибалльной системе (промежуточная аттестация)			Описание
высокий	«отлично»	«зачтено»	«зачтено (отлично)»	Обучающийся обнаружил всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, умеет свободно выполнять задания, предусмотренные программой, усвоил основную литературу и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой. Как правило, обучающийся проявляет творческие способности в понимании, изложении и использовании материала
базовый	«хорошо»	«зачтено»	«зачтено (хорошо)»	Обучающийся обнаружил полное знание учебного материала, успешно выполняет предусмотренные в программе задания, усвоил основную литературу, рекомендованную в программе
пороговый	«удовлетворительно»	«зачтено»	«зачтено (удовлетворительно)»	Обучающийся обнаружил знания основного учебного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справляется с выполнением практических заданий, предусмотренных программой, знаком с основной литературой, рекомендованной программой, допустил погрешности в ответе на зачете и при выполнении заданий, но обладает необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя
–	«неудовлетворительно»	«не зачтено»	«не зачтено (неудовлетворительно)»	Обучающийся обнаружил пробелы в знаниях основного учебного материала, допустил принципиальные ошибки в выполнении

Уровень освоения компетенции	Отметка по пятибалльной системе (промежуточная аттестация)			Описание
				предусмотренных программой практических заданий, не может продолжить обучение или приступить к профессиональной деятельности по окончании образовательной организации без дополнительных занятий

4.2.1. Критерии оценки устного ответа при промежуточной аттестации

При ответе на вопрос обучающийся демонстрирует:

знания: основной понятийный аппарат, характеризующий содержание бизнес-операций ; методы оценки различных бизнес-объектов, особенности их применения;

умения: собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке бизнеса; проводить оценку бизнеса;

владение навыками: методами оценки бизнеса и определения итоговой величины стоимости бизнеса.

Критерии оценки

отлично	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - знание материала, знает основной понятийный аппарат, характеризующий содержание бизнес-операций; методы оценки различных бизнес-объектов, особенности их применения, практики применения материала, исчерпывающе и последовательно, четко и логично излагает материал, хорошо ориентируется в материале, не затрудняется с ответом при видоизменении заданий; - умение собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке бизнеса; провести оценку бизнеса; использовать методы оценки бизнеса, используя современные методы и показатели такой оценки; - успешное и системное владение навыками оценки бизнеса и определения итоговой величины стоимости бизнеса
хорошо	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - знание материала, не допускает существенных неточностей; - в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы, умение собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке бизнеса; провести оценку бизнеса; использовать методы оценки бизнеса и показатели такой оценки; - в целом успешное, но содержащее отдельные пробелы или сопровождающееся отдельными ошибками владение навыками оценки бизнеса и определения итоговой величины стоимости бизнеса

удовлетворительно	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - знания только основного материала, но не знает деталей, допускает неточности, допускает неточности в формулировках, нарушает логическую последовательность в изложении программного материала; - в целом успешное, но не системное умение собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке бизнеса; провести оценку бизнеса; использовать методы оценки бизнеса и показатели оценки; - в целом успешное, но не системное владение навыками оценки бизнеса и определения итоговой величины стоимости бизнеса
не удовлетворительно	<p>обучающийся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не знает значительной части программного материала, плохо ориентируется в материале, не знает основной понятийный аппарат, характеризующий содержание бизнес-операций; методы оценки различных бизнес-объектов, особенности их применения, не знает практику применения материала, допускает существенные ошибки; - не умеет собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке бизнеса; проводить оценку бизнеса; использовать методы оценки бизнеса, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет самостоятельную работу, большинство заданий, предусмотренных программой дисциплины, не выполнено; - обучающийся не владеет навыками оценки бизнеса и определения итоговой величины стоимости бизнеса, допускает существенные ошибки, с большими затруднениями выполняет самостоятельную работу, большинство предусмотренных программой дисциплины не выполнено

4.2.2. Критерии оценки доклада

При выполнении доклада обучающийся демонстрирует:

знания: сформировать новые, закрепить, углубить, систематизировать имеющиеся знания, умения и навыки по учебной дисциплине, предусмотренные образовательной программой, а также в результате интеграции знаний из смежных учебных дисциплин, путем активизации учебно-познавательной деятельности обучающихся.

умения: подготовка доклада подразумевает умение самостоятельного изучения студентом нескольких литературных источников (монографий, научных статей и т.д.) по определённой теме, показать свое умение анализировать содержание прочитанной литературы, выделять главную проблему, формулировать своё отношение к ней, систематизацию материала и краткое его изложение.

владение навыками: привитие студенту навыков краткого и лаконичного представления собранных материалов и фактов в соответствии с

требованиями, предъявляемыми к научным отчетам, обзорам и статьям.

Критерии оценки доклада

отлично	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - знание материала согласно заданной теме; - материал доклада проработан выступающим, в докладе отражены различные точки зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция, сформулированы выводы, соблюдены требования к продолжительности доклада; - доклад отличается последовательностью, логикой изложения, легко воспринимается аудиторией; - владеет фактологическим материалом, отвечает на дополнительные вопросы. При ответе на вопросы обучающийся демонстрирует глубину владения представленным материалом. Ответы формулируются аргументировано, обосновывается собственная позиция в проблемных ситуациях.
хорошо	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные требования к докладу выполнены, но при этом допущены недочёты, в частности, имеются неточности в изложении материала; - доклад отличается последовательностью, логикой изложения, но обоснование сделанных выводов недостаточно аргументировано; - неполно раскрыто содержание проблемы.
удовлетворительно	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имеются существенные отступления от требований к докладу, в частности тема освещена лишь частично; обучающийся передает содержание проблемы, но не демонстрирует умение выделять главное, существенное; - допущены фактические ошибки в содержании, не соблюдены требования к продолжительности доклада; - выступление воспринимается аудиторией сложно.
не удовлетворительно	<p>обучающийся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не выполнил задание, или выполнил его формально, не высказывал своего мнения, не проявил способность к анализу, то есть в целом цель доклада не достигнута; - тема доклада не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы.

4.2.3. Критерии оценки выполнения контрольных работ

знания: основной понятийный аппарат, характеризующий содержание бизнес-операций ; методы оценки различных бизнес-объектов, особенности их применения;

умения: собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке бизнеса; проводить оценку бизнеса;

владение навыками: методами оценки бизнеса и определения

ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА.

Критерии оценки выполнения контрольных работ

отлично	обучающийся демонстрирует: <ul style="list-style-type: none">- обнаруживает усвоение всего объема программного материала; свободно применяет полученные знания при решении задач;- не допускает ошибок в воспроизведении изученного материала, а также в письменных работах и выполняет последние уверенно и аккуратно, качественное внешнее оформление;- все задачи контрольной работы имеют верные решения, грамотно оформлены, работа не содержит ошибок и помарок.
хорошо	обучающийся демонстрирует: <ul style="list-style-type: none">- обучающийся знает весь изученный материал;- умеет применять полученные знания при решении задач;- не допускает серьезных ошибок, легко устраняет отдельные неточности с помощью дополнительных вопросов преподавателя, в письменных работах делает незначительные ошибки;- более 75 % заданий контрольной работы имеют верные решения, грамотно оформлены, работа не содержит существенных ошибок и помарок.
удовлетворительно	обучающийся демонстрирует: <ul style="list-style-type: none">- обучающийся 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;- если 50-74 % заданий контрольной работы имеют верные решения, в работе имеются существенные ошибки и помарки в оформлении.
не удовлетворительно	обучающийся: <ul style="list-style-type: none">- у обучающегося имеются отдельные представления об изученном материале, но все же большая часть материала не усвоена,- в контрольной работе обучающийся допускает грубые ошибки, если более 50 % заданий имеют неверные решения, либо решения отсутствуют.

4.2.4. Критерии оценки выполнения кейс-заданий

При выполнении кейс-заданий обучающийся демонстрирует:

знания: основного понятийного аппарата, характеризующего содержание бизнес-операций; методы оценки различных бизнес-объектов, особенности их применения;

умения: отработка умений работы с информацией, в том числе умения затребовать дополнительную информацию, необходимую для уточнения

ситуации; моделирование решений данных ситуаций и в соответствии с заданием, представлении различных подходов к разработке планов действий, ориентированных на конечный результат;

владение навыками: приобретение навыков четкого и точного изложения собственной точки зрения в устной и письменной форме, убедительно отстаивать и защищать свою точку зрения; овладении навыками анализа ситуаций и нахождение оптимального количества ситуаций; принятии правильного решения на основе группового анализа ситуации; выработке навыков критического оценивания различных точек зрения, осуществлении самоанализа, самоконтроля и самооценки.

Критерии оценки выполнения кейс-заданий

отлично	обучающийся демонстрирует: – если решение обучающегося имеет признаки практикоориентированности; – выводы достаточно аргументированы и подтверждены верными расчетами; – предложены варианты решения поставленной задачи.
хорошо	обучающийся демонстрирует: – решение обучающегося имеет признаки практикоориентированности; – приведены верные выводы, имеется аргументация выводов, но она носит неполный характер.
удовлетворительно	обучающийся демонстрирует: – приведены недостаточно полные выводы, аргументация не полностью соответствует условиям задания; – расчеты являются частично неверными.
не удовлетворительно	обучающийся: – имеются существенные отступления от условий кейс-задания; – приведены неверные выводы, аргументация не соответствует условиям задания; – отсутствуют или являются полностью неверными расчеты.

4.2.5. Критерии оценки выполнения типовых расчетов

При выполнении типовых расчетов обучающийся демонстрирует:

знания: основной понятийный аппарат, характеризующий содержание бизнес-операций ; методы оценки различных бизнес-объектов, особенности их применения;

умения: собрать и проанализировать исходные данные для проведения расчетов при оценке бизнеса; проводить оценку бизнеса;

владение навыками: методами оценки бизнеса и определения итоговой величины стоимости бизнеса.

Критерии оценки выполнения типовых расчетов

отлично	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обнаруживает усвоение всего объема программного материала; свободно применяет полученные знания при решении задач; - не допускает ошибок и недочетов; - все задачи имеют верные решения, грамотно оформлены.
хорошо	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обучающийся знает весь изученный материал; умеет применять полученные знания при решении задач; - работа выполнена полностью, но при наличии в ней не более одной негрубой ошибки и не более трех недочетов.
удовлетворительно	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обучающийся обнаруживает усвоение основного материала, но испытывает затруднение при его самостоятельном воспроизведении и требует дополнительных и уточняющих вопросов преподавателя; - обучающийся правильно выполнил не менее 2/3 всей работы или допустил не более трех негрубых ошибок.
не удовлетворительно	<p>обучающийся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - у обучающегося имеются отдельные представления об изученном материале, но все же большая часть материала не усвоена; - выставляется, если правильно выполнено менее 2/3 всей работы.

4.2.6. Критерии оценки выполнения тестовых заданий

При выполнении тестовых заданий обучающийся демонстрирует:
знания: усвоение всего объема программного материала.

Критерии оценки выполнения тестовых заданий

отлично	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обнаруживает усвоение всего объема программного материала; свободно применяет полученные знания при выполнении тестовых заданий; - от 91 до 100 % правильных ответов из общего числа предъявленных тестовых заданий
хорошо	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обучающийся знает весь изученный материал; умеет применять полученные знания при выполнении тестовых заданий; - от 81 до 90 % правильных ответов из общего числа предъявленных тестовых заданий
удовлетворительно	<p>обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обучающийся обнаруживает усвоение основного материала, но испытывает затруднение при его самостоятельном воспроизведении при выполнении тестовых заданий и требует дополнительных и уточняющих вопросов преподавателя;

	- от 71 до 80 % правильных ответов из общего числа
не удовлетворительно	обучающийся: - у обучающегося имеются отдельные представления об изученном материале, но все же большая часть материала не усвоена; - менее 70 % правильных ответов из общего числа предъявленных тестовых заданий

Разработчик: доцент *Потоцкая Л.Н.*


 (подпись)