


**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ ИМПЕРАТОРА ПЕТРА I»**

Факультет Экономический

Кафедра Экономики АПК

УТВЕРЖДАЮ
Зав. кафедрой

_____  Медеяева З.П.

« 19 » __ апреля 2017 г.

Фонд оценочных средств

по дисциплине Б1.В.ДВ.11.2 «Оценка и управление стоимостью предприятия (организации)»

для направления 38.03.01 Экономика – академический бакалавриат
по профилю «Экономика предприятий и организаций АПК»

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

Индекс	Формулировка	Разделы дисциплины
		1
ОК-5	способность работать в коллективе, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия	+
ОПК-2	способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач	+
ПК-1	способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	+
ПК-2	способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	+
ПК-6	способность анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей	+

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

2.1. Шкала академических оценок освоения дисциплины.

Виды оценок	Оценки	
Академическая оценка по 2-х балльной шкале (зачёт)	не зачтено	зачтено

2.2 .Текущий контроль

Код	Планируемые результаты	Раздел дисциплины	Содержание требования в разрезе разделов дисциплины	Технология формирования	Форма оценочного средства (контроля/ зачтено)	№Задания		
						Пороговый уровень (удовл.)	Повышенный уровень (хорошо)	Высокий уровень (отлично)
ОК-5	<p>знать: сущность, принципы и сферы применения затратного метода оценки</p> <p>уметь: выделять критерии компаний – аналогов иметь навыки: владения методами анализа результатов инвестиционной деятельности</p>	1	<p>Понятие доходного подхода. Теория DCF. Прогнозирование будущих доходов. Оценка риска. Модель оценки капитальных активов. Стоимость в остаточный период. Определение стоимости предприятия доходным методом. Общая характеристика сравнительного подхода. Принципы отбора предприятий-аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов. Формирование итоговой величины стоимости.</p>	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 1-23,раздел 3.2 тестовые задания 1-45,раздел 3.3(практические задания)	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 1-23 раздел 3.2 тестовые задания 1-45,раздел 3.3(практические задания)	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 1-23,раздел 3.2 тестовые задания 1-45,раздел 3.3(практические задания)
ОПК-2	<p>знать: традиционные и стоимостные показатели оценки эффективности бизнеса принципы сравнительной оценки стоимости предприятия</p> <p>уметь:</p>	1	<p>Финансовый анализ предприятия как необходимый элемент оценки. Анализ финансовой отчетности в оценке бизнеса. Анализ финансовых коэффициентов. Отчет о движении денежных средств. При-</p>	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 23-44, раздел 3.2 тестовые задания 1-45,раздел 3.3(практические задания)	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 23-44, раздел 3.2 тестовые задания 1-45,раздел 3.3(практические задания)	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 23-44, раздел 3.2 тестовые задания 1-45,раздел 3.3(практические задания)

	<p>применять экономико-математические методы в оценке стоимости предприятия;</p> <p>определять ключевые факторы стоимости бизнеса, итоговые показатели эффективности бизнеса</p> <p>иметь навыки:</p> <p>владения экономико-математическими методами и моделями оценки стоимости предприятия;</p> <p>методами сравнительной оценки стоимости предприятия;</p> <p>методикой разработки модели управления стоимостью предприятия</p>		<p>менение финансового калькулятора, специализированных программ по финансовому анализу</p>			ские задания)	кие задания)	ские задания)
ПК-1	<p>знать: определение и сущность понятия стоимости предприятия</p> <p>особенности доходного подхода в оценке стоимости предприятия</p> <p>уметь:</p> <p>организовать процесс оценки, выявлять и</p>	1	<p>Понятие доходного подхода. Дисконтирование. Ставки дисконта. Метод кумулятивного построения. Оценка риска. Модель оценки капитальных активов. Стоимость в остаточный период. Модель Гордона. Средневзвешенная стоимость ка-</p>	<p>Лекции, практические занятия, самостоятельная работа</p>	<p>Устный опрос, тестирование</p>	<p>Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 1-10;22-30, раздел 3.2 тестовые задания 1-45,раздел 3.3(практические задания)</p>	<p>Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 1-10;22-30, раздел 3.2 тестовые задания 1-45,раздел 3.3(практические задания)</p>	<p>Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 1-10;22-30, раздел 3.2 тестовые задания 1-45,раздел 3.3(практические задания)</p>

	анализировать факторы, учитываемые при оценке бизнеса иметь навыки: применения методов дисконтирования денежных потоков, методов и моделей определения ставки дисконтирования		питала. Коэффициент капитализации. Определение стоимости предприятия доходным методом. Оценка контрольного пакета акций. Анализ и корректировка финансовых счетов					ния)
ПК-2	знать: теории стратегического менеджмента в управлении стоимостью предприятия; теорию экономико-математического моделирования; особенности оценки отдельных активов предприятия уметь: подготовить данные финансовой отчетности для оценки иметь навыки: владения методикой сбора и подготовки информации для оценки	1	Применение теории опционов в практике оценки бизнеса Модель опционного ценообразования в оценке активов предприятия. Преимущество опционных моделей	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 5-44, раздел 3.2 тестовые задания 1-45, раздел 3.3(практические задания)	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 5-44, раздел 3.2 тестовые задания 1-45, раздел 3.3(практические задания)	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 5-44, раздел 3.2 тестовые задания 1-45, раздел 3.3(практические задания)
ПК-6	знать: принципы и стандарты оценки бизнеса, нормативно-правовую ба-	1	Стоимость денег во времени. Будущая стоимость денежной единицы. Текущая	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	Устный опрос, тестирование	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 24-	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 24-	Задания из разделов: Раздел 3.1 - вопросы 24-

	зу оценочной деятельности; уметь: дисконтировать денежные потоки, выбирать метод дисконтирования, определять ставки дисконтирования иметь навыки: проведения сравнительного анализа на предприятии		стоимость денежной единицы. Накопление денежной единицы за период			34, раздел 3.2 тестовые задания 1-45, раздел 3.3(практические задания)	34, раздел 3.2 тестовые задания 1-45, раздел 3.3(практические задания)	34, раздел 3.2 тестовые задания 1-45, раздел 3.3(практические задания)
--	--	--	---	--	--	--	--	--

2.3 Промежуточная аттестация

Код	Планируемые результаты	Технология формирования	Форма оценочного средства (контроля)	№Задания		
				Пороговый уровень (удовл./зачтено)	Повышенный уровень (хорошо)	Высокий уровень (отлично)
ОК-5	знать: сущность, принципы и сферы применения затратного метода оценки уметь: выделять критерии компаний – аналогов иметь навыки: владения методами анализа результатов инвестиционной деятельности	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	зачет	Задания из раздела 3.1 – 10-17, 24-34 раздел 3.3 тестовые задания 1-45		
ОПК -2	знать: традиционные и стоимостные показатели оценки эффективности бизнеса принципы сравнительной оценки стоимости предприятия уметь:	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	зачет	Задания из раздела 3.1 – 20-44, раздел 3.3 тестовые задания 1-45		

	<p>применять экономико-математические методы в оценке стоимости предприятия; определять ключевые факторы стоимости бизнеса, итоговые показатели эффективности бизнеса</p> <p>иметь навыки: владения экономико-математическими методами и моделями оценки стоимости предприятия; методами сравнительной оценки стоимости предприятия; методикой разработки модели управления стоимостью предприятия</p>					
ПК -1	<p>знать: определение и сущность понятия стоимости предприятия особенности доходного подхода в оценке стоимости предприятия</p> <p>уметь: организовать процесс оценки, выявлять и анализировать факторы, учитываемые при оценке бизнеса</p> <p>иметь навыки: применения методов дисконтирования денежных потоков, методов и моделей определения ставки дисконтирования</p>	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	зачет	Задания из раздела 3.1 – 25-30, раздел 3.3 тестовые задания 1-45		
ПК -2	<p>знать: теории стратегического менеджмента в управлении стоимостью предприятия; теорию экономико-математического моделирования; особенности оценки отдельных активов предприятия</p>	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	зачет	Задания из раздела 3.1 – 25-35, раздел 3.3 тестовые задания 1-45		

	<p>уметь: подготовить данные финансовой отчетности для оценки</p> <p>иметь навыки: владения методикой сбора и подготовки информации для оценки</p>					
ПК -6	<p>знать: принципы и стандарты оценки бизнеса, нормативно-правовую базу оценочной деятельности;</p> <p>уметь: дисконтировать денежные потоки, выбирать метод дисконтирования, определять ставки дисконтирования</p> <p>иметь навыки: проведения сравнительного анализа на предприятии</p>	Лекции, практические занятия, самостоятельная работа	зачет	Задания из раздела 3.1 – 20-25, раздел 3.3 тестовые задания 1-45		

2.4. Критерии оценки на зачете

Оценка экзаменатора, уровень	Критерии
«зачтено», пороговый уровень	Обучающийся показал знание основных положений учебной дисциплины, умение получить с помощью преподавателя правильное решение конкретной практической задачи из числа предусмотренных рабочей программой, знакомство с рекомендованной справочной
«незачтено»,	При ответе обучающегося выявились существенные пробелы в знаниях основных положений учебной дисциплины, неумение с помощью преподавателя получить правильное решение конкретной практической задачи из числа предусмотренных рабочей программой учебной дисциплины, слабо знает рекомендованную литературу

2.5. Критерии оценки устного опроса

Оценка	Критерии
«отлично»	выставляется обучающемуся, если он чётко выражает свою точку зрения по рассматриваемым вопросам, приводя соответствующие примеры
«хорошо»	выставляется обучающемуся, если он допускает отдельные погрешности в ответе
«удовлетворительно»	выставляется обучающемуся, если он обнаруживает пробелы в знаниях основного учебно-программного материала
«неудовлетворительно»	выставляется обучающемуся, если он обнаруживает существенные пробелы в знаниях основных положений учебной дисциплины, неумение с помощью преподавателя получить правильное решение конкретной практической задачи из числа предусмотренных рабочей программой учебной дисциплины

2.6. Критерии оценки тестов

Ступени уровней освоения компетенций	Отличительные признаки	Показатель оценки сформированной компетенции
Пороговый	Обучающийся воспроизводит термины, основные понятия, способен узнавать языковые явления.	Не менее 50% баллов за задания теста.
Продвинутый	Обучающийся выявляет взаимосвязи, классифицирует, упорядочивает, интерпретирует, применяет на практике пройденный материал.	Не менее 75% баллов за задания теста.
Высокий	Обучающийся анализирует, оценивает, прогнозирует, конструирует.	Не менее 90% баллов за задания теста.
Компетенция не сформирована		Менее 50% баллов за задания теста.

2.7 Критерии оценки решения задач

Оценка экзаменатора, уровень	Критерии

вень	
«отлично», высокий уровень	Обучающийся полностью решил предложенную задачу, аргументировано и логически стройно обосновал алгоритм решения, сделал обоснованные выводы по полученному результату решения
«хорошо», повышен- ный уро- вень	Обучающийся самостоятельно смог решить предложенное практическое задание, но испытал некоторые затруднения в аргументации решения, сделал в целом правильные выводы
«удовле- творитель- но», поро- говый уро- вень	Обучающийся показал умение получить с помощью преподавателя правильное решение конкретной практической задачи из числа предусмотренных рабочей программой, испытал затруднения с обоснованием алгоритма решения, допустил некоторые ошибки в выводах по результатам решения
«неудовле- творитель- но»	Обучающийся показал неумение с помощью преподавателя получить правильное решение конкретной практической задачи из числа предусмотренных рабочей программой учебной дисциплины

2.8. Допуск к сдаче зачёта

- 1.Посещение занятий. Допускается один пропуск без предъявления справки.
2. Выполнение домашних заданий.
3. Активное участие в работе на занятиях.

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. Вопросы к зачёту

1. Понятие и значение оценки стоимости предприятия.
2. Принципы оценки бизнеса.
- 3.Характеристика основных этапов оценки.
4. Правовые основы оценки стоимости предприятия.
5. Информационная база оценки бизнеса.
6. Комплексный анализ финансовой отчетности.
7. Отчет о движении денежных средств.
8. Анализ финансовой отчетности в оценке бизнеса.
9. Анализ финансовых коэффициентов.
- 10.Информационная база для проведения оценки финансового состояния предприятия.
- 11.Анализ имущественного положения предприятия.
12. Анализ ликвидности и платежеспособности предприятия.
13. Анализ финансовой устойчивости предприятия.
14. Оценка деловой активности предприятия.
15. Анализ рентабельности предприятия.
16. Стоимость денег во времени.
17. Применение финансового калькулятора, специализированных программ по финансовому анализу.
- 18.Понятие и виды стоимости предприятия.
19. Факторы, влияющие на оценку стоимости предприятия.
20. Понятие и виды риска. Причины возникновения риска в оценке бизнеса.
- 21.Специфика оценки предприятий в Российской Федерации и за рубежом.
22. Доходный подход.

23. Основные понятия доходного подхода к оценке бизнеса и возможности его применения.
24. Дисконтирование. Ставки дисконта.
25. Метод кумулятивного построения. Оценка риска.
26. Модель оценки капитальных активов. Стоимость в остаточный период.
27. Средневзвешенная стоимость капитала.
28. Оценка контрольного пакета акций.
29. Анализ и корректировка финансовых счетов.
30. Составление отчета об оценке.
31. Применение рыночного подхода в оценке бизнеса. Выбор предприятий-аналогов.
32. Характеристика ценовых мультипликаторов.
33. Затратный подход в оценке бизнеса.
34. Сущность и применение метода чистых активов.
35. Затратный подход в оценке бизнеса: особенности метода ликвидационной стоимости
36. Применение теории опционов в практике оценки бизнеса.
37. Методы и особенности оценки стоимости земельного участка.
38. Методы и особенности оценки стоимости зданий и сооружений.
39. Понятие, виды и оценка оборотных активов предприятия.
40. Оценка стоимости действующего предприятия.
41. Особенности определения ликвидационной стоимости предприятия.
42. Оценка стоимости предприятия в целях инвестирования.
43. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации.
44. Оценка бизнеса в целях антикризисного управления

3.2. Тестовые задания

1. К элементам сравнения можно отнести:

- А 1 кв.м
- Б. 1 комнату;
- В. 1 участок земли;
- Г. право собственности на объект;

2. К единицам сравнения можно отнести:

- А Цена за 1 кв.м
- Б. Цена за 1 га;
- В. право собственности на объект;

3. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?

- А. В абсолютном выражении (в денежных единицах)
- Б. В относительных единицах (в процентах)
- В. А и Б.

4. Метод валовой ренты является методом:

- А. Доходного подхода
- Б. Сравнительного подхода
- В. Затратного подхода.

5. Ставка капитализации равна 15%, ипотечная постоянная 17%. Целесообразно ли использовать заемный капитал?

- А. Да, целесообразно
- Б. Нет, нецелесообразно

6. Чем выше ставка капитализации, тем :

- А. Стоимость объекта недвижимости выше
- Б. Стоимость объекта недвижимости ниже
- В. С увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится

7. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:

- А. Дате составления отчета об оценке;
- Б. Дате подписания договора на оценку;
- В. Календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

8. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:

- А. быть позже даты оценки;
- Б. совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки;
- В. быть раньше даты проведения оценки.

9. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра обязательно:

- А. В случае последующей купли-продажи объекта
- Б. В случаях проведения оценки по решению суда
- В. В исключительных случаях.
- Г. Во всех случаях

Д А, Б

Е Б, В

10. В состав операционных расходов входят:

- А. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта;
- Б. Расходы арендатора оцениваемого объекта;
- В. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта.

11. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

- А. Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;
- Б. Рыночную арендную ставку
- В. А и Б.

12. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

- А. Общую площадь объекта;
- Б. Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду
- В. А и Б.

13. Какие потери учитываются при расчете действительного валового дохода?

- А. Потери от недозагрузки;
- Б. Потери от недосбора арендных платежей;
- В. Потери от неэффективного менеджмента;
- Г. А и Б.

Д. А, Б и В.

14. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:

- А. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

15. Какой вид износа можно определить методом капитализации потерь от арендной платы:

- А. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

16. Какой вид износа можно определить методом капитализации избыточных операционных расходов:

- А. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

17. Ставку капитализации можно рассчитать как:

- А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи

- Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
- В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

18. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости.
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. А и Б.

19. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?

- А. Доходный
- Б. Затратный
- В. Сравнительный

20. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?

- А. Доходный
- Б. Затратный
- В. Сравнительный

21. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?

- А. Физический износ
- Б. Функциональный износ.
- В. Внешний износ

22. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?

- А. Да
- Б. Нет

23. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?

- А. Для объектов социального значения
- Б. Для объектов на стадии строительства
- В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Г. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

24. Какой из методов определения ставки капитализации относится к методам инвестиционной группы:

- А. Метод рыночной экстракции;
- Б. Кумулятивный;
- В. Метод связанных инвестиций.

25. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок физической жизни;
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

26. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?

- А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Б. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- В. А и Б

27. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости - это использование:

- А. Которое физически возможно
- Б. Которое юридически допустимо
- В. Которое финансово реализуемо
- Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки

28. Какие премии за риски включает ставка дисконтирования для объектов недвижимости:

- А. Премию за риск изменения политической ситуации;
- Б. Премию за риск нестабильности;
- В. Премию за риск инвестиционного менеджмента;
- Г. Премию за риск изменения рыночной конъюнктуры.
- Д. Все ответы верны.

29. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Внесение в уставный капитал.
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. А и Б

30. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:

- А. Достоверность исходной информации;
- Б. Точность процедур анализа;
- В. Соответствие цели и задачи оценки;
- Г. Трудоемкость расчетов;
- Д. А, Б, В.
- Е. А,Б, В и Г.

31. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости.
- Б. Определение ликвидационной стоимости
- В. А и Б.

32. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?

- А. Затратный
- Б. Сравнительный
- В. Доходный

33. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 2 200 000 рублей в год, операционные расходы равны 2000 руб/ кв.м. в год, площадь здания - 300 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

- А. 16 000 000 рублей
- Б. 22 000 000 рублей
- В. 28 000 000 рублей

34. Цена аналогичного объекта на рынке составляет 50 000 рублей/кв.м., его местоположение хуже, чем у оцениваемого (вклад 20%) и в отличие от оцениваемого проведен ремонт (вклад 10%). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м.

- А. 4 500 000 рублей
- Б. 5 000 000 рублей
- В. 5 500 000 рублей
- Г. 6 500 000 рублей

35. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 2 млн.руб. в год. Ставка капитализации для собственного капитала 20%, ипотечная постоянная 15%, доля заемных средств 50%. Определить инвестиционную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

- А. 10 000 000 рублей
- Б. 11 428 572 рублей
- В. 13 333 333 рублей
- Г. 20 000 000 рублей.

36. Если действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в квартал, коэффициент потерь от недозагрузки и неуплаты арендных платежей

составляет 10%, операционные расходы равны 50 000 рублей/год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

- А. 500 000 рублей
- Б. 3 100 000 рублей
- В. 3 500 000 рублей
- Г. 4 000 000 рублей

37. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 10 500 000 рублей. Чему равна рыночная стоимость земельного участка?

- А. 500 000 рублей
- Б. 1 000 000 рублей
- В. 1 500 000 рублей
- Г. 2 000 000 рублей

38. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей в год. Определить стоимость оцениваемого объекта.

- А. 1 500 000 рублей
- Б. 1 800 000 рублей.
- В. 2 500 000 рублей
- Г. 3 000 000 рублей

39. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

- А. 12 500 000 рублей
- Б. 11 000 000 рублей
- В. 13 000 000 рублей
- Г. 23 500 000 рублей

40. Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./ кв.м. в год, площадь здания - 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

- А. 400 000 рублей
- Б. 500 000 рублей
- В. 1 200 000 рублей
- Г. 10 300 000 рублей

41. Цена сопоставимого объекта 40 000 рублей/кв.м., его состояние лучше, чем у оцениваемого (вклад фактора 25%) и имеется телефон, в отличие от оцениваемого (вклад 50 000 рублей). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 1000 кв.м.

- А. 29 950 000 рублей
- Б. 30 050 000 рублей
- В. 39 950 000 рублей
- Г. 50 050 000 рублей

42. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6. От оцениваемого офисного помещения потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в

квартал, а чистый операционный доход составляет 100 000 рублей в месяц. Определить стоимость оцениваемого объекта.

- А. 600 000 рублей
- Б. 3 000 000 рублей
- В. 7 200 000 рублей
- Г. 12 000 000 рублей.

43. Если чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 300 000 рублей в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 13%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

- А. 10 000 000 рублей
- Б. 13 000 000 рублей
- В. 16 900 000 рублей

44. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Если стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

- А. 8 000 000 рублей
- Б. 12 000 000 рублей
- В. 10 000 000 рублей
- Г. 2 000 000 рублей

45. Ставка капитализации для собственного капитала 21%, ипотечная постоянная 19%, доля заемных средств в стоимости 60%. Определить общую ставку капитализации (с учетом заемного капитала и его доли).

- А. 19,2%
- Б. 19,8%
- В. 20,0%
- Г. 20,6%

3.3. Практические задания к текущему контролю

Практические задачи

1. Определите ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту в сумме 1450000 руб., предоставленному на 5 лет при номинальной годовой ставке 15 %.
2. По состоянию на 30 апреля 2015 года стоимость суммарных активов предприятия равна 1200000 руб., краткосрочная кредиторская задолженность 270000 руб., долгосрочная кредиторская задолженность – 320000 руб. Определить балансовую стоимость предприятия.
3. Квартира стоимостью 3 200 000 руб. куплена в рассрочку. Рассчитать ежегодный взнос в погашение долга, если процентная ставка 17 %, а долг надо погасить за 8 лет равными частями?
4. Предприятие владеет ноу-хау производства изделий. Затраты на производство без использования ноу-хау составляют 5 долл. за единицу. При этом 30% себестоимости составляют затраты труда. Предприятие продает 100000 изделий в год, ноу-хау дает предприятию возможность экономить на каждом выпускаемом изделии 0,5 долл. за счет используемых материалов и 20% трудовых затрат. По прогнозам это преимущество сохранится в течение 3 лет. Необходимо оценить стоимость ноу-хау при ставке дисконта 25%.
5. Определить оборачиваемость в днях (двумя способами) и размах, а также сумму прибыли, полученную на 1 рубль оборотных средств по торговому предприятию. Оборотные средства

составили: на 1.01 тек. года – 155600 руб., на 1.04. – 152300 руб., на 1.07. – 155400 руб., на 1.10. – 152800 руб., на 1.01. след. года – 154800 руб. Розничный товароборот за год составил 2720300 руб. Прибыль 587490 руб. Сделайте вывод.

6.

Облигация номинальной стоимостью 1000 руб. с купонной процентной ставкой 10% была куплена в начале года за 1200 руб. (то есть по цене выше номинальной стоимости). После получения купонного платежа в конце года облигация была продана за 1175 руб. Определить норму прибыли за год.

7.

Компания «Кредо» планирует установить новую технологическую линию по переработке сельскохозяйственной продукции. Стоимость оборудования составляет 10 млн. руб.; срок эксплуатации – 5 лет. В таблице представлена обобщающая характеристика денежного потока, ожидаемого к получению всего срока реализации проекта. На основании данных таблицы требуется:

8

- определить чистую текущую стоимость проекта, если дисконтная ставка составляет 14 %.

- обосновать целесообразность принятия инвестиционного решения.

Кредит в 2500000 руб. выдан на 8 лет с погашением равными ежемесячными платежами. Определить сумму ежегодных выплат по кредиту при ставке процента 10,75 %.

9.

Первоначальная стоимость объекта равна 1700000 руб., накопленная амортизация – 670000 руб., индекс переоценки – 3. Определить восстановительную стоимость объекта, сумму дооценки первоначальной стоимости до восстановительной, сумму износа по отношению к восстановительной стоимости, сумму дооценки износа.

10.

Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 8000 кв.м. Из них 300 кв. м. не занято. Остальная площадь сдана по средней ставке 15 у.е. за кв. м. Операционные расходы составляют 42 % от потенциального валового дохода. Определить величину чистого операционного дохода.

11.

Рассчитать текущую рыночную стоимость товарного знака, если ежегодный дополнительный доход от использования этого нематериального актива составляет 50000 долл. в год, а коэффициент капитализации составляет 15% годовых.

12.

Рассчитайте рентабельность оборотных средств торгового предприятия на основе следующих данных. Сумма оборотных средств предприятия составила (тыс. руб.): на 1.01 тек. года – 522; на 1.04. – 544; на 1.07. – 532; на 1.10. – 540; на 1.01. след. года – 523. Сумма прибыли за отчетный год составила 134,5 тыс. руб. Сделайте вывод.

13.

Облигация номинальной стоимостью 1100 руб. с купонной процентной ставкой 15% и сроком погашения 10 лет была куплена за 820 руб. Определить доходность облигации методом средних.

14.

Определить показатели эффективности использования трудовых ресурсов магазина. Товароборот магазина за предшествующий год составил 4000 тыс. руб., за отчетный год – 4550 тыс. руб. Численность работников: в предшествующем году 25 человек, в отчетном году 27 человек. Прибыль за предшествующий год составила 120 тыс. руб., за отчетный год 165 тыс. руб. Сделайте вывод.

15.

Постоянный темп роста дивидендов 6%, ожидаемая норма прибыли 10%, ожидаемый дивиденд в текущем году 75 руб. на акцию. Определить цену акций.

16

Ожидаемый чистый денежный поток предприятия на конец 1-го года равен 500000 руб., на конец 2-го года – 750000 руб., на конец 3-го года – 900000 руб. В дальнейшем прогнозируется ежегодный рост чистого денежного потока. Средневзвешенная стоимость капитала 15%. Определить текущую стоимость предприятия.

17.

Определить общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость участка земли составляет 30000 у.е., полная стоимость воспроизводства здания 110000 у.е., а общий износ здания оценивается в 25 %.

18.

Компания планирует через 3 года полностью заменить свой автопарк. Для этого она ежегодно переводит на счет в банке по 2 300 000 руб. Банк начисляет по вкладам 12 % годовых. Определить, какой суммой будет располагать компания на замену автопарка.

19.

Определить оборачиваемость оборотных средств предприятия: а) по числу оборотов; б) по продолжительности одного оборота в днях (двумя способами). Оборотные средства предприятия составили за год: на 1.01 тек. года – 326300 руб.; на 1.04. – 344500 руб.; на 1.07. – 422300 руб.; на 1.10.- 375600 руб.; на 1.01. след. года – 428400 руб. Стоимость реализованной продукции 4150000 руб. Сделайте вывод.

20.

Инвестиционный проект предполагает инвестирование 850 млн. руб. и получение затем в течение 7 лет денежных поступлений в размере 250 млн. руб. ежегодно. Определить период окупаемости проекта. Тот же инвестиционный проект, но денежные поступления по нему существенно различаются, нарастая со временем, так, что по годам они составляют: 1 год – 70 млн. руб.; 2 год – 150 млн. руб.; 3 год – 220 млн. руб.; 4 год – 300 млн. руб.; 5 год – 350 млн. руб. Определить период окупаемости проекта.

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

4.1 Положение о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся П ВГАУ 1.1.01 – 2017,

Положение о фонде оценочных средств П ВГАУ 1.1.13 – 2016

4.2 Методические указания по проведению текущего контроля.

1.	Сроки проведения текущего контроля	На лабораторных занятиях
2.	Место и время проведения текущего контроля	В учебной аудитории в течение лабораторного занятия
3.	Требования к техническому оснащению аудитории	В соответствии с ООП и рабочей программой
4.	Ф.И.О. преподавателя (ей), проводящих процедуру контроля	Леонова Н.В.
5.	Вид и форма заданий	Собеседование, опрос
6.	Время для выполнения заданий	В течение занятия
7.	Возможность использования дополнительных материалов.	Обучающийся может пользоваться дополнительными материалами
8.	Ф.И.О. преподавателя (ей), об-	Леонова Н.В.

	рабатывающих результаты	
9.	Методы оценки результатов	Экспертный
10.	Предъявление результатов	Оценка выставляется в журнал/доводится до сведения обучающихся в течение занятия
11.	Апелляция результатов	В порядке, установленном нормативными документами, регулирующими образовательный процесс в Воронежском ГАУ

4.3. Ключи (ответы) к контрольным заданиям, материалам, необходимым для оценки знаний

Находятся у преподавателя осуществляющегося контроль