

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«СМОЛЕНСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Чулкова Г.В., Трофименкова Е.В.

# **АНАЛИЗ И ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА ПРЕДПРИЯТИЙ АПК**

Методические рекомендации  
по организации самостоятельной работы студентов

Смоленск 2019

УДК 657.421.32  
ББК 65.29  
Ч-89

Рецензенты:

**Подольникова Е.М.**, к.э.н., заведующий кафедрой менеджмента  
ФГБОУ ВО Брянский ГАУ

**Миронкина А.Ю.**, к.э.н., доцент кафедры управления производством  
ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА

**Чулкова Галина Васильевна**  
**Трофименкова Елена Викторовна**

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

Методические рекомендации подготовлены в соответствии с федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата) и основной профессиональной образовательной программой бакалавриата по направлению подготовки 38.03.01 Экономика. Методические рекомендации содержат основные требования по организации, выполнению и контролю самостоятельной работы студентов по дисциплине «Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК»

Печатается по решению Методического совета ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА (протокол №9 от 26 марта 2019 года)

©Чулкова Г.В., Трофименкова Е.В., 2019  
©Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
образования «Смоленская государственная  
сельскохозяйственная академия», 2019

## СОДЕРЖАНИЕ

1. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ	4
2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ .....	9
Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов .....	9
Раздел 2. Методологические подходы к оценке стоимости бизнеса предприятий АПК, сбор необходимых данных, анализ их и подготовка информационного обзора.....	11
3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ .....	13
3.1 Виды самостоятельной работы .....	13
3.2 Формы самостоятельной работы.....	14
3.3 Темы для самостоятельного изучения.....	18
4. СИСТЕМА КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ .....	19
4.1 Устный опрос .....	19
4.2 Реферат.....	20
4.3 Контрольная работа.....	22
4.4 Тест.....	26
ГЛОССАРИЙ.....	29

## **1. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Анализ и оценка стоимости бизнеса – это система процедур, проводимых экспертом для выявления стоимости бизнеса на определенную дату. Оценщик изучает бизнес в комплексе, проверяя все: от учредительных документов и имущества компании до организации рабочего времени сотрудников и деловой репутации руководителей.

Оценка бизнеса может быть не только обязательным мероприятием, навязанным «сверху». Это еще и весьма эффективный инструмент для развития, в том числе и предприятия АПК.

Оценка стоимости дает реалистичное представление о том, как предприятие будет работать в будущем. Это ценно для всех: собственников, управляющих, потребителей, поставщиков, банкиров, работников страховых и налоговых служб, инвесторов. Оценка стоимости стала неотъемлемым инструментом в арсенале современного российского бизнесмена, финансиста, менеджера. Без знаний оценочной деятельности трудно обойтись в условиях рыночной экономики и предпринимателю, и государственному чиновнику, и политику, и простому гражданину.

Оценка рыночной стоимости предприятий АПК позволяет продавцу и покупателю заключить сделку, основываясь на обоснованной стоимости товара, так как рыночная стоимость учитывает не только и не столько индивидуальные затраты и ожидания, сколько ситуацию на рынке в целом, ожидания рынка, общеэкономическое текущее развитие, реакцию рынка на объект сделки. Процесс оценки бизнеса предприятий служит основанием для выработки его стратегии. Знание величины рыночной стоимости дает возможность собственнику объекта усовершенствовать процесс производства, разработать комплекс мероприятий направленных на увеличение рыночной стоимости бизнеса. Периодически проводимая оценка стоимости позволяет повысить эффективность управления и, следовательно, избежать банкротства и разорения. Оценка помогает принять правильное инвестиционное решение, сократив при этом традиционные издержки. Если бы каждый участник предполагаемой сделки попытался самостоятельно оценить тот или иной объект, то его расходы оказались бы довольно существенными т.к. пришлось бы сформировать определенную информационную базу, приобрести компьютерные программы и т.п., которые использовались бы всего один-два раза и не смогли бы себя окупить.

Поэтому в современной экономике оценку стоимости проводят эксперты-оценщики, прошедшие специальную подготовку. Заказывая оценку

профессиональному оценщику, заказчик заключает с ним договор, в котором устанавливаются права и обязанности сторон. Оценщик несет определенную ответственность за качество выполненных работ, следовательно, риск неправильной оценки «ложится на плечи» эксперта, а не заказчика.

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

**Задачи дисциплины:**

- изучение теоретических основ и методик проведения анализа хозяйственной деятельности предприятий АПК и его структурных подразделений;
- изучение концептуальных основ оценочной деятельности с учетом экономического и правового обеспечения оценки стоимости бизнеса;
- рассмотрение затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке стоимости бизнеса.

В результате освоения дисциплины студент должен:

**знать:**

- методы сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;
- нормативно-правовые документы, регламентирующие оценочную деятельность в Российской Федерации;
- основные требования к информации, необходимой для оценки стоимости предприятия АПК и его бизнес-линий;
- основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения на предприятиях АПК;
- методы сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации;
- структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке стоимости бизнеса;

- основные виды стоимости бизнеса, определяемые в ходе проведения его оценки;

- особенности проведения анализа и оценки стоимости бизнеса предприятий АПК для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации и антикризисного управления

**уметь:**

- собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;

- формулировать цель оценки бизнеса;

- применять принципы оценки при определении стоимости бизнеса;

- составлять отчет о результатах оценки анализируемого предприятия АПК;

- собирать необходимые данные, анализировать их и готовить информационный обзор и/или аналитический отчет, используя отечественные и зарубежные источники информации; использовать различные методы, приемы и техники оценки стоимости бизнеса;

- проводить соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования;

- разрабатывать модель оценки стоимости бизнеса предприятий АПК.

**владеть:**

- методикой сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;

- методикой составления отчета об оценке стоимости бизнеса;

- приемами оценки информационных, систематических, диверсифицируемых рисков в оценочной деятельности предприятий АПК;

- навыками выбора предприятий (бизнес-линий) для проведения сравнения;

- методикой сбора необходимых данных, их анализа для подготовки информационного обзора и/или аналитического отчета, используя отечественные и зарубежные источники информации;

- навыками проведения корректировки стоимости в процессе оценки и анализа деятельности предприятий АПК;

- методами определения стоимости бизнеса на основе использования основных подходов к оценке;

- навыками использования результатов оценки стоимости бизнеса при принятии решений и в выборе направлений его реструктуризации.

Обучение студентов по данной программе организуется в форме лекционных и практических занятий. Самостоятельная работа заключается в изучении соответствующих учебных пособий и выполнении индивидуальных заданий с последующим контролем преподавателя.

Методика преподавания дисциплины предполагает чтение лекций, проведение семинарских занятий, решение задач, консультаций по отдельным (наиболее сложным) вопросам курса.

Предусмотрена также самостоятельная внеаудиторная работа студентов в процессе подготовки к семинарским занятиям, тестированию, которая заключается в самостоятельном изучении основной и дополнительной литературы.

Студенту необходимо научиться работать на лекциях, проявлять творчество и деятельную активность на практических занятиях и организовывать самостоятельную внеаудиторную деятельность.

В начале лекции необходимо уяснить цель, которую лектор ставит перед собой и студентами. Важно внимательно слушать лектора, отмечать наиболее существенную информацию и кратко записывать ее в тетрадь. Сравнивать то, что услышано на лекции с прочитанным и усвоенным ранее, укладывать новую информацию в собственную, уже имеющуюся, систему знаний.

По ходу лекции важно подчеркивать новые термины, устанавливая их взаимосвязь с понятиями, научиться использовать новые понятия в процессе анализа положений науки ценообразования.

Очень важно активно участвовать в дискуссиях, анализе творческих задач, моделировании и решении различных проблемных ситуаций, предлагаемых лектором.

Если на лекции студент не получил ответа на возникшие у него вопросы, необходимо в конце лекции задать их лектору. Дома необходимо прочитать записанную лекцию, подчеркнуть наиболее важные моменты, определить словарь новых терминов, определить сущность изученной проблемы, а также какие вопросы оказались сложными для его восприятия.

Зная тему семинарского занятия, необходимо готовиться к нему заблаговременно. Для этого необходимо изучить лекционный материал, соответствующий теме занятия и рекомендованный преподавателем материал из учебной литературы. А также подготовить необходимый

материал, информацию, предложенные для самостоятельного выполнения на предыдущей лекции или практическом занятии.

В процессе подготовки к занятиям необходимо воспользоваться материалами учебно-методического комплекса дисциплины.

Важнейшей особенностью обучения в высшей школе является высокий уровень самостоятельности студентов в ходе образовательного процесса. Эффективность самостоятельной работы зависит от таких факторов как:

- уровень мотивации студентов к овладению конкретными знаниями и умениями;
- наличие навыка самостоятельной работы, сформированного на предыдущих этапах обучения;
- наличие четких ориентиров самостоятельной работы.

Приступая к самостоятельной работе, необходимо получить следующую информацию:

- цель изучения конкретного учебного материала;
- место изучаемого материала в системе знаний, необходимых для формирования специалиста;
- перечень знаний и умений, которыми должен овладеть студент;
- порядок изучения учебного материала;
- источники информации;
- наличие контрольных заданий;
- форма и способ фиксации результатов выполнения учебных заданий;
- сроки выполнения самостоятельной работы.

При выполнении самостоятельной работы рекомендуется:

- записывать ключевые слова и основные термины,
- составлять словарь основных понятий,
- составлять таблицы, схемы, графики и т.д.
- писать краткие рефераты по изучаемой теме.

Следует выполнять рекомендуемые задания, анализировать вопросы.

Результатом самостоятельной работы должна быть систематизация и структурирование учебного материала по изучаемой теме, включение его в уже имеющуюся у студента систему знаний.

После изучения учебного материала необходимо проверить усвоение учебного материала с помощью предлагаемых контрольных вопросов и при необходимости повторить учебный материал.



## 2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ

Оценку агробизнеса проводят в целях:

1. повышения эффективности от принятия управленческих решений на текущий момент;
2. определения стоимости акций (их части) в случае продажи их на фондовом рынке. Для принятия выверенного решения инвесторам нужно оценить собственность сельскохозяйственного предприятия или часть этой собственности, а также рассчитать возможный доход;
3. определения стоимости сельскохозяйственного предприятия в случае его продажи, а также в случаях подписания договоров по установлению размера долей по причине выбытия одного из партнеров;
4. реструктуризации предприятия – ликвидации предприятия или отделения какой-то части;
5. разработки стратегических решений развития предприятия;
6. определения уровня кредитоспособности предприятия и размера залога для кредитования;
7. страхования;
8. налогообложения.

***Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов***

**Цель** – приобретение знаний об основах оценочной деятельности в целом и оценки стоимости бизнеса в частности.

**Задачи** – представить студентам экономические основы оценочной деятельности и правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса.

### **Перечень учебных элементов раздела 1**

#### **Тема 1. Экономические основы оценочной деятельности**

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости

*Вопрос 1. Экономическая сущность оценочной деятельности.*

Понятие оценки и оценочной деятельности. Направления оценочной деятельности. Предмет и методы оценки. Субъекты и объекты оценки. Понятие справедливой рыночной стоимости и текущей рыночной стоимости бизнеса. Необходимость оценки стоимости агробизнеса в условиях рыночной экономики.

Основные цели оценки: определение стоимости бизнеса для целей его купли-продажи, залога, страхования; инвестирования капитала и переоценки активов; реструктуризации (совершенствования организационной структуры)

и реорганизации предприятий минерально-сырьевого комплекса (разделения, выделения, слияния и поглощения); определения условий выкупа акций или их конвертации в акции с иным номиналом или акции другого общества; исполнения прав наследования и судебных решений.

### *Вопрос 2. Принципы оценки стоимости бизнеса.*

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

### *Вопрос 3. Процесс оценки стоимости бизнеса.*

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

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

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

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

## **Тема 2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса**

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. Этим договором может быть предусмотрено осуществление данным оценщиком оценки одного или ряда объектов, либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлению.

### *Вопрос 1. Регулирование деятельности по оценке бизнеса в России.*

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

### *Вопрос 2. Международные стандарты оценки стоимости*

Ведущие международные организации оценщиков. Стандарты IVSC и TEGoVA. Стандарты оценочной деятельности в других государствах (Великобритании, США).

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

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

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

## **Перечень учебных элементов раздела 2**

### **Тема 1. Затратный подход.**

Сущность, достоинства и недостатки, сфера применения затратного подхода.

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

## **Тема 2. Сравнительный подход.**

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

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

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

## **Тема 3. Доходный подход.**

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

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

Модели оценки стоимости предприятия АПК минерально-сырьевого комплекса при использовании доходного подхода: модель оценки капитальных активов, модель кумулятивного построения, модель средневзвешенной стоимости капитала, модель Гордона, модель «предполагаемой продажи». Обоснование ставки дисконтирования. Ставка капитализации. Соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования.

### **3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ**

#### ***3.1 Виды самостоятельной работы***

Условно самостоятельную работу студентов по цели можно разделить на базовую и дополнительную.

**Базовая самостоятельная работа (БСР)** обеспечивает подготовку студента к текущим контактным занятиям и контрольным мероприятиям для всех дисциплин учебного плана. Результаты этой подготовки проявляются в активности студента на занятиях и в качестве выполненных тестовых заданий, сделанных докладов и других форм текущего контроля. БСР может включать следующие виды работ:

- работа с лекционным материалом, предусматривающая проработку конспекта лекций и учебной литературы;
- поиск (подбор) и обзор литературы и электронных источников информации по индивидуально заданной проблеме курса;
- выполнение домашнего задания или домашней контрольной работы, предусматривающих решение задач, выполнение упражнений и выдаваемых на практических занятиях;
- изучение материала, вынесенного на самостоятельную проработку;
- практикум по учебной дисциплине с использованием программного обеспечения;
- подготовка к лабораторным работам, практическим занятиям;
- подготовка к научной дискуссии;
- подготовка к зачету и аттестациям;
- написание реферата (эссе, доклада, научной статьи) по заданной проблеме.

**Дополнительная самостоятельная работа (ДСР)** направлена на углубление и закрепление знаний студента, развитие аналитических навыков по проблематике учебной дисциплины. ДСР может включать следующие виды работ:

- подготовка к экзамену;
- исследовательская работа и участие в научных конференциях молодых учёных, семинарах и олимпиадах;
- анализ научной публикации по заранее определённой преподавателем теме;
- анализ статистических и фактических материалов по заданной теме, проведение расчетов, составление схем и моделей на основе статистических материалов.

Студент, приступающий к изучению учебной дисциплины, получает информацию обо всех видах самостоятельной работы по курсу с выделением

**базовой самостоятельной работы (БСР) и дополнительной самостоятельной работы (ДСР), в том числе по выбору.**

### **Виды заданий для самостоятельной работы:**

- **для овладения знаниями:** чтение текста (учебника, первоисточника, дополнительной литературы); составление плана текста; графическое изображение структуры текста; конспектирование текста; работа со словарями и справочниками; работа с нормативными документами; учебно-исследовательская работа; использование аудио- и видеозаписей; компьютерной техники, Интернет и др.;
- **для закрепления и систематизации знаний:** работа с конспектом лекции (обработка текста); повторная работа над учебным материалом (учебника, первоисточника, дополнительной литературы, аудио- и видеозаписей); составление плана и тезисов ответа; составление таблиц для систематизации учебного материала; изучение нормативных материалов; ответы на контрольные вопросы; аналитическая обработка текста (аннотирование, рецензирование, реферирование, конспект, анализ и др.); подготовка сообщений к выступлению на семинаре, конференции; подготовка рефератов, докладов; составление библиографии; тестирование;
- **для формирования умений:** решение задач и упражнений по образцу; решение вариантных задач и упражнений; решение ситуационных производственных (профессиональных) задач; подготовка к деловым играм; проектирование и моделирование разных видов и компонентов профессиональной деятельности; экспериментальная работа; рефлексивный анализ профессиональных умений с использованием аудио- и видеотехники.

### **3.2 Формы самостоятельной работы**

Самостоятельная работа студентов складывается из: самостоятельной работы в учебное время, самостоятельной работы во внеурочное время, самостоятельной работы в Интернете.

#### **Формы самостоятельной работы студентов в учебное время**

1. *Работа на лекции.* Составление или слежение за планом чтения лекции, проработка конспекта лекции, дополнение конспекта рекомендованной литературой. В лекциях – вопросы для самостоятельной работы, указания на источник ответа в литературе. В ходе лекции возможны так называемые «**вкрапления**» – **выступления**, сообщения студентов по отдельным вопросам плана. **Опережающие задания** для самостоятельного изучения фрагментов будущих тем занятий, лекций (в статьях, учебниках и др.). Важнейшим средством активизации стремления к самостоятельной деятельности являются активные технологии обучения. В этом плане эффективной формой обучения являются **проблемные** лекции. Основная задача лектора в этом случае – не столько передать информацию, сколько

приобщить слушателей к объективным противоречиям развития научного знания и способам их разрешения. Функция студента – не только переработать информацию, но и активно включиться в открытие нового для себя знания.

**2. Работа на практических занятиях. Научная дискуссия** образуется как процесс диалогического общения участников, в ходе которого происходит формирование практического опыта совместного участия в обсуждении и разрешении теоретических и практических проблем. Студент учится выражать свои мысли в докладах и выступлениях, активно отстаивать свою точку зрения, аргументированно возражать, опровергать ошибочную позицию сокурсника. Данная форма работы позволяет повысить уровень интеллектуальной и личностной активности, включенности в процесс учебного познания.

**Анализ конкретных ситуаций** – один из наиболее эффективных и распространенных методов организации активной познавательной деятельности обучающихся. Метод анализа конкретных ситуаций развивает способность к анализу жизненных и профессиональных задач. Сталкиваясь с конкретной ситуацией, обучающийся должен определить: есть ли в ней проблема, в чем она состоит, определить свое отношение к ситуации, предложить варианты решения проблемы.

**Метод проектов.** Для реализации этого метода важно выбрать тему, взятую из реальной жизни, значимую для студента, для решения которой необходимо приложить имеющиеся у него знания и новые знания, которые еще предстоит получить. Выбор темы преподаватель и студент осуществляют совместно, раскрывают перспективы исследования, вырабатывают план действий, определяют источники информации, способы сбора и анализа информации. В процессе исследования преподаватель опосредованно наблюдает, дает рекомендации, консультирует. После завершения и представления проекта студент участвует в оценке своей деятельности.

### **Формы самостоятельной работы студентов во внеучебное время**

**1. Конспектирование.** Существуют два разных способа конспектирования – непосредственное и опосредованное.

*Непосредственное конспектирование* – это запись в сокращенном виде сути информации по мере её изложения. При записи лекций или по ходу дискуссии этот способ оказывается единственно возможным, так как и то и другое разворачивается у вас на глазах и больше не повторится.

*Опосредованное конспектирование* начинают лишь после прочтения (желательно – перечитывания) всего текста до конца, после того, как будет понятен общий смысл текста и его внутренние содержательно-логические взаимосвязи. Сам же конспект необходимо вести не в порядке его изложения, а в последовательности этих взаимосвязей: они часто не совпадают, а уяснить суть дела можно только в его логической, а не риторической последовательности. Естественно, логическую последовательность

содержания можно понять, лишь дочитав текст до конца и осознав в целом его содержание. При такой работе станет ясно, что в каждом месте для вас существенно, что будет заведомо перекрыто содержанием другого пассажа, а что можно вообще опустить. Естественно, что при подобном конспектировании придется компенсировать нарушение порядка изложения текста всякого рода пометками, перекрестными ссылками и уточнениями. Но в этом нет ничего плохого, потому что именно перекрестные ссылки наиболее полно фиксируют внутренние взаимосвязи темы. Опосредованное конспектирование возможно применять и на лекции, если перед началом лекции преподаватель будет раздавать студентам схему лекции (табличка, краткий конспект в виде основных понятий, алгоритмы и т. д.).

**2. Реферирование литературы.** Реферирование отражает, идентифицирует не содержание соответствующего произведения (документа, издания) вообще, а лишь **новое, ценное и полезное содержание** (приращение науки, знания).

**3. Аннотирование книг, статей.** Это предельно сжатое изложение основного содержания текста. Годится в особенности для поверхностной подготовки к коллоквиумам и семинарам, к которым задано проработать определенную литературу. Так же подходит для предварительных библиографических заметок «самому себе». Строится на основе конспекта, только очень краткого. В отличие от реферата дает представление не о содержании работы, а лишь о ее тематике. Аннотация строится по стандартной схеме: предметная рубрика (выходные данные; область знания, к которой относится труд; тема или темы труда); поглавная структура труда (или, то же самое, «краткое изложение оглавления»); подробное, поглавное перечисление основных и дополнительных вопросов и проблем, затронутых в труде.

Аннотация включает: характеристику типа произведения, основной темы (проблемы, объекта), цели работы и ее результаты; указывает, что нового несет в себе данное произведение в сравнении с другими, родственными ему по тематике и целевому назначению (при переиздании – что отличает данное издание от предыдущего). Иногда приводятся сведения об авторе (национальная принадлежность, страна, период, к которому относится творчество автора, литературный жанр), основные проблемы и темы произведения, место и время действия описываемых событий. В аннотации указывается читательское назначение произведения печати.

#### **4. Доклад, реферат, контрольная работа.**

*Доклад* – вид самостоятельной работы, используется в учебных занятиях, способствует формированию навыков исследовательской работы, расширяет познавательные интересы, приучает практически мыслить. При написании доклада по заданной теме следует составить план, подобрать основные источники. Работая с источниками, следует систематизировать полученные сведения, сделать выводы и обобщения. К докладу по крупной теме привлекается несколько студентов, между которыми распределяются вопросы выступления.



*Реферат* – краткое изложение в письменном виде или в форме публичного доклада содержания научного труда или трудов, обзор литературы по теме. Это самостоятельная научно-исследовательская работа студента, в которой раскрывается суть исследуемой проблемы. Изложение материала носит проблемно-тематический характер, показываются различные точки зрения, а также собственные взгляды на проблему. Содержание реферата должно быть логичным. Объем реферата, как правило, от 10 до 20 машинописных страниц. Темы реферата разрабатывает преподаватель, ведущий данную дисциплину. Перед началом работы над рефератом следует наметить план и подобрать литературу. Прежде всего, следует пользоваться литературой, рекомендованной учебной программой, а затем расширить список источников, включая и использование специальных журналов, где имеется новейшая научная информация.

Допускается включение таблиц, графиков, схем, как в основном тексте, так и в качестве приложений.

Критерии оценки реферата: соответствие теме; глубина проработки материала; правильность и полнота использования источников; владение терминологией и культурой речи; оформление реферата.

**Контрольная работа** – одна из форм проверки и оценки усвоенных знаний, получения информации о характере познавательной деятельности, уровня самостоятельности и активности студентов в учебном процессе, эффективности методов, форм и способов учебной деятельности. Отличительной чертой письменной контрольной работы является большая степень объективности по сравнению с устным опросом. Для письменных контрольных работ важно, чтобы система заданий предусматривала как выявление знаний по определенной теме (разделу), так и понимание сущности изучаемых предметов и явлений, их закономерностей, умение самостоятельно делать выводы и обобщения, творчески использовать знания и умения.

При выполнении таких контрольных работ следует использовать предложенную основную литературу и подбирать дополнительные источники. Темы контрольных работ разрабатывает преподаватель, ведущий данную дисциплину. Ответы на вопросы должны быть конкретны, логичны, соответствовать теме, содержать выводы, обобщения и показывать собственное отношение к проблеме, где это уместно.

### **Самостоятельная работа в Интернете**

Новые информационные технологии (НИТ) могут использоваться для:

- **поиска информации в сети** – использование web-браузеров, баз данных, пользование информационно-поисковыми и информационно-справочными системами, автоматизированными библиотечными системами, электронными журналами;
- **организации диалога в сети** – использование электронной почты, синхронных и отсроченных телеконференций.

## **Возможности новых информационных технологий.**

### **Формы организации учебных занятий**

1. Поиск и обработка информации
  - написание реферата-обзора
  - рецензия на сайт по теме
  - анализ существующих рефератов в сети на данную тему, их оценивание
  - написание своего варианта плана лекции или ее фрагмента
  - составление библиографического списка
  - подготовка фрагмента практического занятия
  - подготовка доклада по теме
  - подготовка дискуссии по теме
2. Диалог в сети
  - обсуждение состоявшейся или предстоящей лекции в списке рассылки группы
  - общение в синхронной телеконференции (чате) со специалистами или студентами других групп или вузов, изучающих данную тему
  - обсуждение возникающих проблем в отсроченной телеконференции
  - консультации с преподавателем и другими студентами через отсроченную телеконференцию

### **3.3 Темы для самостоятельного изучения**

1. Фундаментальные основы природы стоимости бизнеса. Кодекс этики оценщика.
2. Нерыночные виды стоимости и сфера их применения.
3. Методология определения рыночной стоимости бизнеса предприятий АПК.
4. Информация, необходимая для определения стоимости бизнеса предприятий АПК.
5. Права и обязанности оценщика.
6. Права и обязанности заказчика оценки.
7. Контроль за осуществлением оценочной деятельности в РФ.
8. Концепции оценки стоимости бизнеса.
9. Влияние рисков (экономических, политических) на ставку дисконта.
10. Виды и особенности активов организаций АПК, подлежащих оценке.
11. Современная концепция менеджмента – управление стоимостью компании (Value-Based Management – VBM).
12. Оценка стоимости бизнеса при слиянии и разделении предприятий АПК.
13. Применение оценочных мультипликаторов.
14. Модель CAPM и бета-коэффициент риска.
15. Оценка бизнеса в процессе реструктуризации.
16. Оценка с использованием метода экономической добавленной стоимости.
17. Финансовый анализ организации и его роль в оценке бизнеса.
18. Корректировка финансовой отчетности в целях оценки бизнеса.

## **4. СИСТЕМА КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ**

При изучении дисциплины предусматривается система контроля успеваемости, которая позволяет реализовать непрерывную и комплексную систему оценивания учебных достижений студентов.

Непрерывность означает, что текущие оценки не усредняются (как в традиционной технологии), а непрерывно складываются на протяжении семестра при изучении каждого раздела дисциплины.

Комплексность означает учет всех форм учебной и творческой работы студента в течение семестра.

Контроль успеваемости направлен на повышение ритмичности и эффективности самостоятельной работы студентов. Он основывается на широком использовании элементов интерактивных занятий (таких как подготовка докладов и выступлений для участия в семинарах-диспутах, научных дискуссиях и т.п.) и заинтересованности каждого студента в получении более высокой оценки знаний по дисциплине.

### ***4.1 Устный опрос***

Устный опрос проводится в учебной аудитории в форме индивидуальной беседы преподавателя с обучающимся после самостоятельного изучения студентом соответствующих тем с целью выяснения объема знаний студентов по изученному материалу. Вопросы для подготовки выдает преподаватель.

**Раздел 1. Концептуальные основы оценки стоимости бизнеса, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов**

#### **Перечень вопросов для подготовки к устному опросу**

##### **Тема 1. Экономические основы оценочной деятельности**

1. Проведите взаимосвязь понятий «оценка», «оценочная деятельность», «оценщик».
2. Охарактеризуйте процесс оценки стоимости бизнеса.
3. Раскройте инфраструктуру системы оценки стоимости бизнеса предприятий АПК.
4. Формирование рынка оценочной деятельности.
5. Проведите классификацию целей оценки.
6. В каких случаях необходима оценка стоимости предприятия и оценка стоимости оборудования?
7. Назовите факторы, влияющие на оценку стоимости бизнеса предприятий АПК.

8. Раскройте принципов оценки бизнеса, основанные на представлениях пользователя.
9. Раскройте принципов оценки бизнеса, основанные на представлениях производителя.
10. Раскройте принципов оценки бизнеса, связанные с рыночной средой.
11. Раскройте принцип оценки бизнеса наилучшего и наиболее эффективного использования.
12. Перечислите основные методы сбора и анализа исходных данных предприятий АПК, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.

## **Тема 2. Правовое обеспечение оценки стоимости бизнеса**

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

### **4.2 Реферат**

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

Структура реферата:

- Титульный лист.

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

В списке литературы должно быть не менее 5 различных источников.

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

### **Примерные темы рефератов**

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

1. Особенности оценки стоимости бизнеса предприятий АПК в целях инвестирования.
2. Особенности оценки предприятия (бизнеса) в целях налогообложения.
3. Особенности оценки стоимости инновационных решений на предприятиях минерально-сырьевого комплекса.
4. Особенности оценки стоимости бизнеса в целях его реструктуризации.
5. Особенности оценки предприятий АПК, имеющих признаки финансовой несостоятельности.
6. Особенности оценки контрольного и неконтрольного пакетов акций (доли капитала).
7. Особенности оценки поглощаемого бизнеса и «миф о разводнении акций».
8. Особенности оценки земельных участков на предприятиях АПК.
9. Особенности оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности.
10. Особенности оценки машин и оборудования предприятий АПК.
11. Особенности оценки недвижимого имущества предприятий минерально-сырьевого комплекса.
12. Особенности оценки прочих активов предприятия минерально-сырьевого комплекса.
13. Особенности применения методов сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических

показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.

14. Особенности использования методов сбора необходимых данных для подготовки отчета об оценке, используя отечественные и зарубежные источники информации.

### **4.3 Контрольная работа**

Контрольная работа позволяет оценить умение студентов самостоятельно осваивать темы, работать с учебной и научной литературой, излагать изучаемый материал последовательно, логично в письменной форме. Каждому студенту при выполнении письменной контрольной работы выдается вариант с заданием, где содержится три задачи, которые необходимо раскрыть в полном объеме. Конкретный вариант задания каждому студенту преподаватель определяет индивидуально.

#### **Примерные задачи для выполнения контрольной работы**

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

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

**Задача 2.** Требуется оценить объект продажи, используя данные о парных продажах.

#### **Данные об аналогичных объектах**

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

**Задача 3.** Инвестор планирует приобрести земельный участок для застройки коммерческим объектом недвижимости. Планируемый доход 27% годовых. Срок инвестиционного проекта 4 года. Безрисковая процентная ставка на аналогичные инвестиции оценивается в 12%. Ожидаемый доход от

возведенного объекта в виде арендной платы 300000 руб. в год. Определить рыночную стоимость участка по вариантам расчета ставки капитализации (R) методами Ринга, Инвуда, Хоскольда.

**Задача 4.** Определить исправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

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

**Задача 5.** Нужно определить стоимость складского помещения, расположенного в районе «А», если известны следующие данные о недавних продажах объектов-аналогов:

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

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

**Задача 6.** Оцениваемый объект недвижимости приобретен с привлечением заемных средств, доля которых составляет 60%. Стоимость собственных вложенных средств равна 600000 руб., которые приносят 150000 руб. годового дохода. Ставка капитализации для заемных средств определена величиной 15%. Определить общую ставку капитализации.

**Задача 7.** Определить физический износ нежилого здания, если известно, что восстановительная стоимость, эффективный возраст и срок экономической жизни его конструктивных элементов составляют

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

**Задача 8.** Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого склада, если известно что: юрисдикция проданного склада – полное право собственности, обремененное договором аренды (объект полностью сдан до продажи в долгосрочную аренду на 5 лет, сумма контрактов составляет 1 200 тыс. руб.; площадь проданного склада – 4000 м<sup>2</sup>; цена реализации проданного склада – 1 000 тыс. руб.; площадь оцениваемого склада – 3000 м<sup>2</sup>; юрисдикция оцениваемого склада – полное право собственности; анализ местного рынка недвижимости выявил следующие показатели: рыночную арендную плату составляет 125 руб. за 1 м<sup>2</sup>, ставка дисконтирования – 25%

**Задача 9.** Свободный земельный участок под магазином оценен в 500000 руб. Ставка дохода для аналогичных объектов торговли определена в 12%. Размер ежегодного чистого операционного дохода при ведении торгового бизнеса в данном здании составляет 650000 руб. Продолжительность экономической жизни здания 50 лет. Определить стоимость здания магазина.

**Задача 10.** Определить накопленный износ объекта недвижимости (коттеджа), если известны следующие сведения об объектах-аналогах, тыс. руб.:

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

**Задача 11.** Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного объекта – 500 тыс. руб.; вариант финансового расчета по проданному объекту – 200 тыс. руб. покупатель выплатил продавцу на дату регистрации сделки, а остальные 300 тыс. руб. согласно договору между покупателем и продавцом оформлены как ипотечный кредит, полученный покупателем от продавца на 10 лет при ставке 10% годовых на условиях ежемесячного погашения задолженности; площадь проданного и оцениваемого объекта – 1000 м<sup>2</sup>; вариант финансового расчета по оцениваемому объекту – расчет покупателя с продавцом производится за



счет собственных средств и на дату продажи; анализ финансового рынка на дату продажи показал рыночную ставку процента, равную 15.

**Задача 12.** В соответствии с инвестиционным проектом, вкладывая 1,5 млн. руб. в покупку оборудования сейчас, владелец кафе в течение последующих 5 лет получает годовой доход, соответственно 200, 300, 500, 700, 900 тыс. руб. Установить: 1. Какова величина текущей стоимости доходов? 2. Будет ли проект окупаемым в течение 5 лет, если ставка дохода составит 18% годовых?

**Задача 13.** Определить неисправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

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

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

**Задача 14.** Определить стоимость офисного здания с парковкой с использованием техники парного сравнения цен сделок, если известно что: цена реализации аналогичного офиса, но без парковки – 2800 тыс. руб.; на местном рынке зафиксированы следующие сделки с объектами недвижимости:

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

**Задача 15.** Сопоставимый объект был продан за 2700 д.е. При этом он находится в более живописном районе, чем оцениваемый объект недвижимости, и это превосходство пейзажа оценивается на рынке в 45 д.е. Определить скорректированную цену сопоставимого объекта недвижимости.

#### **4.4 Тест**

Тесты по дисциплине содержат основные вопросы по всем темам, включенным в рабочую программу дисциплины.

Студенту при тестировании предоставляется тестовое задание с вопросами. На каждый из них даны варианты ответа, один из которых правильный. Студенту необходимо выбрать правильный ответ из предложенных ему вариантов ответов.

Для выполнения теста отводится два академических часа.

По данной дисциплине для сдачи тестирования необходимо получить правильных ответов не менее 61%.

Оценка «отлично» ставится, когда студент правильно ответил на 14-15 вопросов;

Оценка «хорошо» ставится, когда студент правильно ответил на 12-13 вопросов;

Оценка «удовлетворительно» ставится, когда студент правильно ответил на 9-11 вопросов теста;

Оценка «неудовлетворительно» ставится, когда у студента правильных ответов 8 и менее.

#### **Примерные вопросы итогового теста**

1. Сложный процесс, требующий высокой квалификации специалиста, понимания принципов и методов оценки, знания методов сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, свободной ориентации на различных сегментах рынка недвижимости - это
  - а) оценка недвижимости;
  - б) девелоперская деятельность;
  - в) оценочная деятельность;
  - г) риэлтерская деятельность.
2. Эксперт по оценке стоимости недвижимости, который в своей деятельности руководствуется определенными правовыми, профессиональными и этическими нормами – это:
  - а) риэлтор;
  - б) экспедитор;
  - в) оценщик;
  - г) девелопер.
3. Нормы, связанные с личными качествами оценщика (честность, объективность, независимость в суждениях, непредвзятость) – это:
  - а) этические нормы;
  - б) неэтические нормы;
  - в) профессиональные нормы;
  - г) правовые нормы.

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

- в) титул объекта недвижимости;
  - г) ограничивающие условия.
11. Стоимость объекта недвижимости, который после совершения сделки будет продолжать функционировать и приносить доход, называется:
- а) рыночная стоимость;
  - б) ликвидационная стоимость;
  - в) функционирующая стоимость;
  - г) балансовая стоимость.
12. Совокупность методов оценки стоимости бизнеса, основанных на определении затрат, которые необходимо осуществить для возведения данного объекта или его аналога, с учетом износа, это формулировка:
- а) затратного подхода;
  - б) сравнительного подхода;
  - в) доходного подхода;
  - г) рыночного подхода.
13. Постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека, это:
- а) совокупный износ;
  - б) функциональный износ;
  - в) внешний износ;
  - г) физический износ.
14. Максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект недвижимости, называется:
- а) реальный валовой доход;
  - б) потенциальный валовой доход;
  - в) действительный валовой доход;
  - г) общий операционный доход;
15. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода осуществляется по формуле:
- а)  $C_p = ДВД - ОР$ ;
  - б)  $C_p = ПВД - ПД$ ;
  - в)  $C_p = ЧОД + К_k$ ;
  - г)  $C_p = ЧОД : К_k$ ;

## ГЛОССАРИЙ

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Арендная плата** - денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде, обычно она принимается равной сумме амортизационных отчислений и прибыли, получаемой арендодателем от арендатора. Величина арендной платы за землю, государственное и муниципальное имущество может быть регламентированной законодательными актами государства и другими нормативными актами.

**База оценки** - вид стоимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки. База оценки может быть основана на следующих видах стоимости: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

**Балансовая стоимость основных средств** - стоимость основных средств, отраженная в бухгалтерском балансе. Если основные средства подлежат амортизации, то балансовая стоимость равна первоначальной (восстановительной) уменьшенной на сумму амортизации.

**Валовая прибыль** - сумма превышения чистой выручки от продаж над прямыми переменными затратами на производство продукции или оказания услуг: затратами на материалы, затратами труда и производственными накладными затратами

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Денежный поток** - движение денежных средств, возникающее в результате использования объекта оценки.

**Дисконтирование** - приведение будущих денежных потоков (затрат и доходов) к определенному моменту времени.

**Дисконтирование денежных потоков** –

1) это приведение всех денежных потоков (потоков платежей) к единому потоку

2) оценка при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

**Долевое участие** - совместное, наряду с другими партнерами вложение средств, ресурсов в дело с выделением величины доли.

**Доходный подход** ( income approach to value) исходит из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Доходный подход требует достоверного прогноза ожидаемых доходов.

Отправной точкой прогнозов можно считать текущий доход, который должен быть скорректирован с учетом ожидаемых изменений рынка.

**Заказ на оценку** - письменный договор на оценку конкретного объекта между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком.

**Заказчик** - юридическое или физическое лицо, которому оказывает услуги оценщик.

**Залог** - один из способов, реализующих исполнение должником (залогодателем) принятых на себя обязательств. Заключается в том, что средством, обеспечивающим выполнение обязательств, становятся (залогодержателю) недвижимое предоставивший долг, имеет право в случае невозврата долга получить удовлетворение, компенсацию за счет заложенного имущества. Предмет залога могут быть вещи, ценные бумаги, иное имущество либо право на него. Предмет залога может быть передан залогодержателю в физической форме или в форме документально зафиксированного права на его получение в виде залогового обязательства.

**Залогодатель** - лицо, отдающее свою вещь в залог, в обеспечение полученной им ссуды

**Затратный подход** ( cost approach to value ) - способ оценки, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию объекта оценки с учетом всех видов износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

**Износ** определяется на основании фактического состояния объекта или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустраиваемый.

**Имущественный комплекс** - предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ). Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли - продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукция, работы и услуги, фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания, и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом

**Инвестор** - юридическое или физическое лицо, осуществляющее инвестиции, вкладывающее собственные заемные или иные привлеченные средства в инвестиционные проекты. Инвестиционный капитал,

вкладываемый инвестором, может быть представлен в виде финансовых ресурсов, имущества, интеллектуального продукта. Инвесторы обычно не просто вкладывают капитал в дело, подобно бизнесменам, но осуществляют долговременные вложения в достаточно крупные проекты, связанные со значительными производственными, техническими, технологическими преобразованиями, новшествами.

**Ипотечный жилищный кредит** - позволяет заемщику получить в пользование жилье, оплатив относительно небольшую часть стоимости долга банку и внося процент за предоставленный кредит. Однако при этом собственником жилья остается банк вплоть до полного возврата кредита, в связи с чем оно становится объектом залога. При невозможности возврата ипотечного жилищного кредита заемщик вынужден освободить жилье, но ему возвращается оплаченная часть ипотечного кредита без возврата выплаченных ранее процентов.

**Ипотечный кредит** - долгосрочные ссуды, предоставляемые банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений.

**Капитализация дохода** - способ оценки, при котором доходы от коммерческой, предпринимательской деятельности используются для воспроизводства

**Коэффициент капитализации** - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

**Кредит** (от лат. *creditum* — ссуда) — денежные средства, предоставленные банком или иной кредитной организацией (кредитором) по кредитному договору заемщику на условиях срочности, возвратности, платности (в виде процентов за пользование кредитом).

**Ликвидность** —

1) легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

2) способность активов превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированную свою номинальную стоимость.

**Мажоритарный пакет акций** - владелец преобладающего пакета акций, который имеет право участвовать в управлении АО. Точная величина пакета зависит от конкретного случая и доли акций у других акционеров, нижней планкой обычно считается процент, позволяющий осуществлять хоть какие-то гарантированно избирать своих кандидатов в состав Совета директоров общества.

**Метод оценки** - способ расчёта стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Метод прямой капитализации** - оценка при сохранении стабильных условий использования объекта, постоянной величине дохода, отсутствии

первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

**Недвижимость** - земельные и другие естественные угодья, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, другое имущество, прикрепленное к земле, прочно связанное с ней (здания, сооружения, объекты). К недвижимости относятся также вещные права на землю. В недвижимость включают подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты

**Незавершенное строительство** – строительный объект, не введенный в эксплуатацию, не сданный заказчику.

**Неотделимые улучшения** – улучшения объекта аренды, произведенные арендатором, которые нельзя отделить от предмета аренды без нанесения вреда этому имуществу. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Если же неотделимые улучшения арендованного имущества произведены арендатором без согласия арендодателя, то их стоимость возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

**Норма дисконта** (discount rate) - то же, что «ставка дисконта», показатель, используемый для приведения разновременных величин затрат, эффектов и результатов к начальному периоду расчета (базовому году и т. п.). В расчетах эффективности инвестиционных проектов используется норма дисконта, равная приемлемой для инвестора норме дохода на капитал.

**Норма дохода на капитал** (rate of return) — величина дохода (или прибыли; тогда это норма прибыли) в процентах к величине капитала фирмы. Различают два вида нормы дисконта на существующий капитал и на вновь инвестированный капитал (т.е. характеристика успешности деятельности фирмы, с одной стороны, и оценка эффективности инвестиционных проектов — с другой).

**Объект оценки** - к объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Ограничительное условие** - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на величину определяемой стоимости.

**Операционные доходы** – доходы предприятия, обусловленные проведением за определенный период финансовых, производственных,



хозяйственных операций. Данные об операционных доходах публикуются в годовом отчете о прибылях и убытках.

**Основной капитал** (fixed capital, fixed assets) — одна из составляющих (другая — оборотный) производительного капитала, полностью используемая в производстве товара, переносящая свою стоимость на новый продукт по частям в течение длительного срока и возвращаемая предпринимателю в денежной форме

**Оценка стоимости бизнеса -**

1) профессиональная услуга, целью предоставления которой является выдача заключения о рыночной оценочной стоимости бизнеса

2) это один из основных инструментов сопровождения сделок с капиталом, который помогает инвесторам избежать неоправданных рисков

3) включает в себя определение стоимости активов и пассивов компании, ее движимого и недвижимого имущества, складских запасов, оборудования, финансовых вложений и нематериальных активов.

**Оценщик** - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией проведения оценки.

**Проблемные активы** - объекты, которые можно приобрести по существенно заниженной стоимости или с долговыми обязательствами.

**Прогнозный период** - рассматриваемый период реализации инвестиционного проекта, на который рассчитывается его финансовый план.

**Реструктуризация долга** – изменение в условиях долгового контракта, соответствии с которым кредитор предоставляет должнику какую-либо уступку или преимущество (льготу); например, кредитор может согласиться на увеличение сроков погашения, временно отсрочить некоторые очередные платежи или принять меньший платеж, чем положено.

**Ритейл** (англ. retail, ритейл) — продажа товаров конечному потребителю (частному лицу).

**Риэлтор** (англ. realtor) — торговец недвижимостью, агент по продаже недвижимости.

**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Срок экспозиции** - время от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения объекта оценки** - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учётом износа объекта оценки.

#### **Ущерб**

1) убытки, непредвиденные расходы, утрата имущества и денег, недополученная выгода;

2) вред, наносимый деятельностью, действиями одного хозяйствующего субъекта другим субъектам или природе, окружающей среде, людям.

**Ущерб имущественный** в виде потери имущества юридических и физических лиц, вследствие причинения им вреда или неисполнения взятых по отношению к ним обязательств

**Ущерб моральный** в виде ущемления прав, оскорбления чести и достоинства, подрыва репутации, причиненных противоправными действиями других

**Финансовые вложения** - государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

Учебное издание

Галина Васильевна Чулкова  
Елена Викторовна Трофименкова

**Анализ и оценка стоимости бизнеса предприятий АПК**

Методические рекомендации  
по организации самостоятельной работы студентов

Библиотечно-издательский комплекс

ФГБОУ ВО Смоленская ГСХА  
214000, Смоленск, ул. Б.Советская, 10/2