

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Методические указания
для самостоятельной работы
по направлению подготовки
21.03.02«Землеустройство и кадастры»

Пенза 2016

УДК 332.6(075.8) 3
ББК 65.32-5я73
О-93

Рецензенты: кандидат экономических наук, доцент
Т.В. Учинина (ПГУАС)

Оценка земельно-имущественного комплекса: метод. указания
О-93 для самостоятельной работы по направлению подготовки 21.03.02
«Землеустройство и кадастры» / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. –
Пенза: ПГУАС, 2016. – 36 с.

Рассмотрены задания для самостоятельной работы.

Подготовлены на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначены для использования студентами, обучающимися по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», при изучении дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса» для выполнения лабораторно-практических работ.

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2016
© Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., 2016

ПРЕДИСЛОВИЕ

Самостоятельная работа – планируемая учебная, учебно-исследовательская, научно-исследовательская работа студентов, выполняемая во внеаудиторное время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия.

Самостоятельная работа студентов в ВУЗе является важным видом учебной и научной деятельности студента.

Задачами самостоятельной работы студентов являются:

- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических умений студентов;
- углубление и расширение теоретических знаний;
- формирование умений использовать нормативную, правовую, справочную документацию и специальную литературу;
- развитие познавательных способностей и активности студентов: творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;
- формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации;
- развитие исследовательских умений.

Данные методические указания предназначены для освоения дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса», в результате чего у студентов формируются следующие компетенции, необходимые в будущей практической деятельности:

- ✓ способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности;
- ✓ способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий;
- ✓ способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Студенту рекомендуется следующая схема подготовки к самостоятельной работе:

1. Проработать конспект лекций;
2. Прочитать основную и дополнительную литературу, рекомендованную по изучаемому разделу;
3. Ответить на вопросы самопроверки;
4. Проработать тестовые задания и задачи;
5. При затруднениях сформулировать вопросы к преподавателю.

В процессе выполнения самостоятельной работы студентам рекомендуется руководствоваться учебной, периодической, научно-технической и справочной литературой, содержащейся в библиотеке института, Интернет-ресурсами, настоящими методическими рекомендациями.

Чтобы выполнить весь объем самостоятельной работы, необходимо заниматься по 3 – 5 часов ежедневно. Начинать самостоятельные внеаудиторные занятия следует с первых же дней семестра, пропущенные дни будут потеряны безвозвратно, компенсировать их позднее усиленными занятиями без снижения качества работы и ее производительности невозможно. Первые дни семестра очень важны для того, чтобы включиться в работу, установить определенный порядок, равномерный ритм на весь семестр. Ритм в работе – это ежедневные самостоятельные занятия, желательно в одни и те же часы, при целесообразном чередовании занятий с перерывами для отдыха. Вначале для того, чтобы организовать ритмичную работу, требуется сознательное напряжение воли. Как только человек втянулся в работу, принуждение снижается, возникает привычка, работа становится потребностью.

Если порядок в работе и ее ритм установлены правильно, то студент изо дня в день может работать, не снижая своей производительности и не перегружая себя. Правильная смена одного вида работы другим позволяет отдыхать, не прекращая работы.

Начиная работу, не нужно стремиться делать вначале самую тяжелую ее часть, надо выбрать что-нибудь среднее по трудности, затем перейти к более трудной работе. И напоследок оставить легкую часть, требующую не столько больших интеллектуальных усилий, сколько определенных моторных действий. Самостоятельные занятия потребуют интенсивного умственного труда, который необходимо не только правильно организовать, но и стимулировать. При этом очень важно уметь поддерживать устойчивое внимание к изучаемому материалу. Выработка внимания требует значительных волевых усилий. Именно поэтому, если студент замечает, что он часто отвлекается во время самостоятельных занятий, ему надо заставить

себя сосредоточиться. Подобную процедуру необходимо проделывать постоянно, так как это является тренировкой внимания.

Устойчивое внимание появляется тогда, когда человек относится к делу с интересом. Следует правильно организовать свои занятия по времени: 50 минут – работа, 5-10 минут – перерыв; после 3 часов работы перерыв – 20-25 минут. Иначе нарастающее утомление повлечет неустойчивость внимания. Очень существенным фактором, влияющим на повышение умственной работоспособности, являются систематические занятия физической культурой. Организация активного отдыха предусматривает чередование умственной и физической деятельности, что полностью восстанавливает работоспособность человека.

Контроль за самостоятельной работой может осуществляться в форме защиты индивидуальных работ, собеседования, обсуждения рефератов, а также в ходе проведения экзаменационной сессии и промежуточного текущего контроля, в том числе тестирования.

РЕШЕНИЕ ЗАДАЧ

Цель – научиться решать задачи по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса».

Задача 1.

Оценочная стоимость активов предприятия составляет 22 000 долл. Для его ликвидации потребуется полтора года. Затраты на ликвидацию составляют 25 % стоимости активов. Какова текущая стоимость выручки от продажи при ставке дисконта 18 %?

Задача 2.

Какой будет общая ставка капитализации, если известны:

- требуемая доля собственного капитала – 30 %;
- ставка процента по кредиту – 13 %;
- кредит на 25 лет при ежемесячном начислении;
- ставка капитализации для собственного капитала – 5 %?

Задача 3.

Необходимо определить будущую стоимость 100 000 руб. S_n при ставке сложного процента $i = 30 \%$, если период накопления составит 5 лет (n).

Формула: $S_n = (1 + i)^n$.

Задача 4.

Требуется спрогнозировать чистую прибыль предприятия на 2016 г. (один будущий год после даты оценки) методом простой средней.

№	год	чистая прибыль, тыс. руб.
1	2011	1800
2	2012	1900
3	2013	2000
4	2014	1850
5	2015	2010

Задача 5.

Рассчитать стоимость объекта $C_{зп}$ затратным подходом.

$$C_{зп} = C_з + ПИ + КИ + ПП - И_н,$$

где $C_з$ – стоимость земельного участка – 350 000 руб.;

ПИ – прямые издержки – 939 158 руб.;

КИ – косвенные издержки – 106 595 руб.;

ПП – прибыль предпринимателя – 209 150 руб.;

$И_н$ – накопленный износ – 476 857 руб.

Задача 6.

Рассчитать стоимость объекта доходным подходом.

Дано:

Ставка капитализации – 23 %.

Чистый операционный доход – 129 065 руб.

Задача 7.

Имеются два проекта, требующие начальных инвестиций в размере 500 ден. ед. При реализации проекта А инвестор в течение трех лет получает в конце года доход в размере 500 ден. ед., при реализации проекта Б инвестор получает в конце первого и в конце второго года по 300 ден. ед., а в конце третьего года – 1100 ден. ед. Определить доходность проектов, и выбрать наиболее эффективный проект, если ставка дисконтирования составляет 25 % годовых.

Задача 8.

Чистая прибыль компании, работающей в сфере услуг, составляет 800 ден. ед., ставка дисконтирования 39 %, долгосрочные темпы роста прибыли 19 %. Оцените стоимость компании.

Задача 9.

Ниже приводятся некоторые показатели деятельности ОАО «Эллипс». Рассчитайте для ОАО «Эллипс» мультипликатор «Цена / Прибыль», «Цена / Денежный поток для собственного капитала».

<i>Показатель</i>	<i>Значение (денежных единиц)</i>
Рыночная цена 1 акции	5
Количество акций в обращении	10 000 штук
Выручка от реализации	100 000
Затраты	82 000
в том числе амортизация	15 000
Сумма уплаченных процентов	10 000
Ставка налога на прибыль	24 %

Задача 10.

Оценивается ОАО «Вавилон» – дочерняя компания холдинга «Альфа». Профиль деятельности компании – полиграфические услуги. Промышленное оборудование, используемое в процессе производства, принадлежит компании, куплено недавно.

В процессе работы оценщиком выявлены аналоги ОАО «Вавилон» – два полиграфических предприятия, которые были недавно проданы. Сравнение осуществлялось основными сравнительными мультипликаторам на основе данных публичной отчетности.

Холдинг «Альфа» намеревается внести 100 % акций ОАО «Вавилон» в уставный капитал нового предприятия – совместный проект с холдингом «Бета». Оценка производится для определения рыночной стоимости имущества, подлежащего внесению в уставный капитал.

Известно, что управлением ОАО «Вавилон» будет заниматься холдинг «Бета», его планы деятельности оценщику неизвестны.

В процессе оценки были получены следующие результаты:

Метод капитализации дохода – 25 000 000 рублей.

Метод чистых активов – 34 000 000 рублей.

Метод сделок – 30 000 000 рублей.

Проведите согласование полученных оценщиком результатов и определите итоговое значение стоимости 100 % акций ОАО «Вавилон».

Задача 11.

На свободном земельном участке законодательно разрешено и физически возможно строительство трёх объектов: вариант «А» – административного здания; вариант «Б» – офисного здания; вариант «С» – торгового комплекса. Возмещение затрат на здания по всем трём вариантам осуществляется методом Ринга (прямолинейным способом).

Показатели	Вариант «А»	Вариант «Б»	Вариант «С»
Стоимость строительства (долларов)	500 000	550 000	750 000
Срок эксплуатации (лет)	50	50	50
Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (долларов)	83 000	102 000	128 000
Ставка дохода для зданий	14 %	14 %	14 %
Коэффициент капитализации для земли	12 %	12 %	12 %

Используя данные таблицы, определите вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

Задача 12.

Определить стоимость земельного участка площадью 0,2 гектара, предоставляемого под строительство модульной автозаправочной станции на шесть колонок. Капитальные вложения на строительство (с учётом прибыли инвестора) составляют 3 600 000 рублей. Поскольку прогнозируется получение равновеликих доходов, то возмещение инвестиций в здание рассчитывается по методу Ринга (прямолинейному методу). Срок экономической жизни 20 лет, планируемый доход на инвестиции 20 %. Анализ эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением даёт следующие данные:

- в течение суток с одной колонки продаётся 360 литров бензина;

- средневзвешенный доход от продажи одного литра бензина и дизельного топлива составляет 1 рубль 40 копеек;
- с учётом времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 350 дней в году.

Задача 13.

Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание.

Общая площадь здания 1500 м². Время постройки – август 1994.

Типичный срок экономической жизни здания – 60 лет.

Физический износ здания рассчитывается методом срока жизни. С учётом нормальной эксплуатации здания, величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчёте на 1 м² общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 30 000 руб.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 25 000 руб./м². Прибыль инвестора составляет 20 % от затрат на строительство.

Оценить стоимость земельного участка на дату оценки – август текущего года.

Задача 14.

Определить стоимость продажи права долгосрочной аренды земельного участка, предоставляемого под коммерческое жилищное строительство. Площадь участка 0,2 гектара, местоположение – Центральный административный округ города Москвы. По результатам статистической обработки данных, средний выход построенных жилых площадей на 1 гектаре площади составляет 20 000 квадратных метров, стоимость одного квадратного метра площади 1500 долларов. По условиям инвестиционного контракта городу переходит 50 % площадей здания. Срок строительства и реализации переходящих городу площадей составляет 2 года. Коэффициент капитализации составляет 24 %.

Задача 15.

Определить стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120000 рублей, а годовой чистый операционный доход от единого объекта недвижимости прогнозируется в 3800000 рублей. По рыночным данным, ставка дохода для инвестиций составляет 16 %. Возмещение инвестиций в сооружение гаража

осуществляется по методу Ринга (прямолинейному методу) исходя из срока жизни в 50 лет.

Задача 16.

Рассчитать рыночную стоимость сельскохозяйственного участка земли исходя из трёхгодичного севооборота на основе данных, приведённых в таблице. Рентабельность составляет 20 % от индивидуальных затрат на производство. Коэффициент капитализации равен 22 %.

Показатели / Культуры	Однолетние травы	Озимая пшеница	Картофель
Урожайность (центнер/га)	40,4	33,7	101,3
Цена продажи (руб./ц)	110	300	400
Затраты без прибыли (руб./га)	3100	3700	23000

Задача 17.

Определить рыночную стоимость пашни площадью 10 га, вносимой в качестве земельной доли в уставный фонд. Расчёт произвести исходя из двухгодичного севооборота. Основные возделываемые культуры в районе оценки – пшеница и ячмень. Исходные данные для расчёта:

- Средняя урожайность пшеницы – 30 ц/га (3000 кг/га).
- Средняя урожайность ячменя – 20 ц/га (2000 кг/га).
- Цена продажи пшеницы – 250 руб./ц.
- Цена продажи ячменя – 180 руб./ц.
- Затраты по выращиванию пшеницы с учетом нормальной прибыли – 150 руб./ц.
- Затраты по выращиванию ячменя с учетом нормальной прибыли – 130 руб./ц.
- Коэффициент капитализации 23 %.

Задача 18.

Участок земли пригоден по нормам зонирования для жилищного строительства, строительства офисного или торгового здания. На основе следующей информации определите вариант наиболее эффективного использования участка земли. Возмещение инвестиций в здания по всем вариантам осуществляется методом Ринга (прямолинейным методом).

Варианты застройки	Жилое здание	Офис	Магазин
Издержки на строительство (долларов)	1500000	1200000	1000000
Срок эксплуатации зданий (лет)	50	50	50
Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (долларов)	200000	160000	130000
Ставка дохода для зданий	10 %	10 %	10 %
Коэффициент капитализации для земли	10 %	10 %	10 %

Задача 19.

Определить стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120000 рублей, а годовой чистый операционный доход от единого объекта недвижимости прогнозируется в 3800000 рублей. По рыночным данным, ставка дохода для инвестиций составляет 16 %. Возмещение инвестиций в сооружение гаража осуществляется по методу Ринга (прямолинейному методу) исходя из срока жизни в 50 лет.

Задача 20.

Используя метод разбивки на участки, определите стоимость земельного массива площадью 30 га при строительстве трёх коттеджей на одном гектаре. Предполагаемая цена продажи благоустроенного участка 20 000 долларов. Издержки на планировку, подготовку и благоустройство относятся к настоящему времени и составят 150 000 долларов. Все остальные затраты и поступления от продажи отнесены к концу соответствующего года. Ежегодные административные и накладные расходы равны 25 % от годовой выручки от продажи, плата за кредит расходы на содержание и прибыль составят 40 % дохода, остающегося после вычета административных и накладных расходов. Ежегодно планируется продавать по 30 участков размером 1/3 га. С учётом стоимости капитала и ожидаемого риска ставка дисконтирования определена в 25 %.

Форма контроля и критерии оценки.

Задание должно быть выполнено в тетради для самостоятельных работ.

«Отлично» – задача решена верно, все действия записаны точно, без помарок.

«Хорошо» – задача решена верно, в действиях допущены неточности.

«Удовлетворительно» – задача решена с ошибками и помарками.

«Неудовлетворительно» – задача решена с ошибками, ответ не получен.

ПРИМЕРЫ

ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

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

Решение

Норма дохода, предъявляемая к доходам от того же (и с той же мерой риска) бизнеса, который предприятие уже «умеет делать», может быть принята на уровне среднего дохода с ранее инвестированного в данный бизнес капитала. При этом достигнутый показатель «Доход на инвестированный капитал» желательно рассчитывать применительно к средствам, действительно потраченным на приобретение нужного для оцениваемого бизнеса имущества. Эти средства отражаются фактической стоимостью покупки соответствующего имущества, по которой имущество ставится на баланс предприятия.

Таким образом, норма дохода в данном случае может быть рассчитана как: $i = 380\,000 / 2\,300\,000 = 0,165$ (16,5%).

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Задача 1. Оценить величину капитализированной стоимости предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 18%.

Решение

Чистый годовой доход, не претерпев изменений, составит те же 3600000 дол.

Капитализированная стоимость в новых условиях задачи составит:

$$3600000 \text{ дол.} / 18/100 = 20000000 \text{ дол.}$$

Ответ: величина оцениваемой капитализированной стоимости составила 20 млн дол.

Задача 2. Вернувшись к исходным данным условия задачи 2, определить, как изменится величина оценки капитализированной стоимости про-

изводственно-технического центра при уменьшении ставки арендной платы до 200 дол./кв. м (в 1,5 раза).

Решение

Чистый годовой доход при новом значении ставки арендной платы составит: $(20000 \text{ кв. м} \times 200 \text{ дол./кв. м} \times 90/100) - (600000 \text{ дол.} + 1200000 \text{ дол.}) = 1800000 \text{ дол.}$

Значение оценки капитализированной стоимости составит при этом: $1800000 \text{ дол.} / 12/100 = 15000000 \text{ дол.}$

Ответ: величина оцениваемой капитализированной стоимости составила 15 млн дол.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

- площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;
- удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 дол. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн дол.

Решение

1. Затраты на развитие:

$$B = 3000 \text{ кв. м} \times 500 \text{ дол./кв. м} = 1500000 \text{ дол.}$$

2. Оценка стоимости завершенного развития — по аналогии:

$$A = 3000 \text{ кв. м} / 2700 \text{ кв. м} \times 1350000 \text{ дол.} = 15000000 \text{ дол.}$$

3. Оценка допустимых затрат D на приобретение права аренды земельного участка методом остатка:

$$D = A - B;$$

$$D = 15000000 \text{ дол.} - 15000000 \text{ дол.} = 0.$$

Ответ: по условиям задачи застройщик не может выделить никаких средств ($D = 0$) на приобретение права аренды данного земельного участка.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию: в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв.м; совокуп-

ность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%; удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

Решение

Оценка стоимости земельного участка:

$$2000 \text{ кв. м} \times 35 \text{ дол./кв. м} \times (1 + 10/100) = 77000 \text{ дол.}$$

Остаточная восстановительная стоимость сооружения:

$$100 \text{ дол./куб. м} \times 3000 \text{ куб. м} \times (50 - 10)/50 = 240000 \text{ дол.}$$

Тогда суммарная стоимость объекта (в соответствии с концепцией метода подрядчика) составит:

$$77000 \text{ дол.} + 240000 \text{ дол.} = 317000 \text{ дол.}$$

Ответ: оценка стоимости единого объекта составит 317000 дол.

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ МЕТОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ

Нужно оценить стоимость 75%-ного пакета акций закрытого акционерного общества. Обоснованная рыночная стоимость предприятия, определенная методом рынка капитала, составляет 30 млн руб.

Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций, %:

Скидка за недостаток контроля	28
Премия за приобретаемый контроль	37
Скидка за недостаток ликвидности	31
Скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке	12

Решение

Пропорциональная доля 75% акций в 100% акций предприятия равна: $30 \times 0,75 = 22,5$ млн руб.

Метод рынка капитала дает оценку предприятия в представлении мелких акционеров. Следовательно, необходимо к полученной величине добавить премию за приобретаемый контроль (37%).

По той причине, что оцениваемый пакет акций, очевидно контрольный, фактор ликвидности акций является несущественным, и скидку за недостаток ликвидности акций делать не следует.

Поскольку акции закрытой компании не только неликвидны, но и не размещены на фондовом рынке (иной информации в условиях задачи не содержится), полагается сделать скидку, основанную на издержках по размещению акций на рынке. В итоге стоимость оцениваемого пакета представит собой величину:

$$22\,500\,000 \times (1 + 0,37) \times (1 - 0,12) = 27\,126\,000 \text{ (руб.)}$$

ТЕСТЫ

Интерес к тестированию как методу оценки учебных достижений учащихся вызван особенностями тестов, обеспечивающих объективность, быстроту, однозначность, технологичность оценивания и научную обоснованность результатов. Методика тестирования хороша тем, что она позволяет охватить большое количество критериев оценки и допускает компьютерную обработку данных. Как правило, предлагаемые тесты оценки компетенций делятся на психологические, квалификационные (в учебном процессе эту роль частично выполняет педагогический тест) и физиологические. Первые позволяют оценить личностные качества, вторые помогают определить степень квалификации, а третьи выявляют физиологические особенности участника оценки.

Педагогический тест – это система заданий специфической формы, определенного содержания, упорядоченных в рамках определенной стратегии предъявления, позволяющая качественно оценить структуру и эффективно измерить уровень знаний, умений и навыков по учебной дисциплине/модулю.

Задание в тестовой форме – это единица контрольного материала, содержание, логическая структура и форма представления которого удовлетворяют ряду специфических требований.

Тестовое задание – задание в тестовой форме, прошедшее экспертизу и апробацию, качественные и количественные оценки характеристик которого удовлетворяют определенным критериям, нацеленным на проверку качества содержания, формы и на выявление системообразующих свойств заданий теста.

Тест – система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося, а значит, требует проведения сертификации (по крайней мере, внутривузовской). Современный тест, разработанный в соответствии со всеми требованиями теории педагогических измерений, может включать задания различных типов (например, эссе или сочинения), а также задания, оценивающие различные виды деятельности учащихся (например, коммуникативные умения, практические умения).

Тест № 1

1. Какое из утверждений не соответствует законодательно установленному понятию рыночной стоимости объекта оценки?

- а) платеж за объект оценки выражен в денежной или натуральной форме;
- б) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- в) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.

2. Фактором, влияющим на стоимость предприятия, не является:

- а) риск;
- б) диверсификация;
- в) мотивация.

3. Приведение и корректировка финансовой отчетности не включает в себя:

- а) корректировку статей доходов и расходов таким образом, чтобы они достаточно полно характеризовали результаты деятельности компании за продолжительный период времени;
- б) пересчет отчетных стоимостей в текущие;
- в) финансовый анализ деятельности предприятия.

4. Процедура оценки включает следующее количество этапов:

- а) 4;
- б) 3;
- в) 5.

5. Выполнение необходимых расчетных процедур, предусмотренных избранными методами оценки бизнеса, проводится на ... этапе оценки.

- а) подготовительном;
- б) оценочном;
- в) заключительном.

6. Существует следующее число подходов к оценке стоимости предприятия:

- а) 4;
- б) 3;
- в) 5.

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

- а) инвестиционная стоимость;
- б) стоимость замещения объекта оценки;
- в) рыночная стоимость;
- г) ликвидационная стоимость.

8. Как называется вероятность того, что доходы от инвестиций в оцениваемый бизнес окажутся меньше прогнозируемых?

- а) потери;
- б) риск;
- в) убытки.

9. Потребителями результатов оценки могут являться:

- а) только заказчик оценки;
- б) любой участник оценочной деятельности;
- в) органы исполнительной власти;
- г) собственник оцениваемого имущества.

10. Стоимость открытых акционерных обществ по отношению к закрытым обычно бывает:

- а) выше;
- б) ниже;
- в) равна.

11. Какой документ является основанием для проведения оценки бизнеса?

- а) лицензия;
- б) договор;
- в) акт;
- г) сертификат;
- д) распоряжение.

12. Что из перечисленного не входит в определение инвестиционной стоимости?

- а) стоимость для конкретного пользователя;
- б) субъектная стоимость;
- в) наиболее вероятная цена;
- г) стоимость при определенных целях инвестирования.

Тест № 2

1. Стоимость собственного капитала методом чистых активов определяется путем:

- а) оценки основных активов;
- б) оценки всех активов компании;
- в) оценки всех активов компании за вычетом всех ее обязательств;
- г) ничего из вышеперечисленного.

2. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых издержек в оценке недвижимости?

- а) действительный валовой доход;
- б) платежи по обслуживанию долга;
- в) потенциальный валовой доход.

3. Что из нижеследующего не является компонентом метода кумулятивного построения при выведении общей ставки капитализации в оценке недвижимости?

- а) безрисковая ставка;
- б) премия за низкую ликвидность;
- в) премия за риск;
- г) премия за управление недвижимостью.

4. Какой из подходов к оценке недвижимости требует отдельной оценки стоимости земли?

- а) сравнительный;
- б) затратный;
- в) доходный;
- г) все перечисленные.

5. Существуют следующие виды износа (необходимо выбрать правильный ответ):

- а) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
- б) физическое устаревание, функциональное устаревание, устаревание по местоположению, внешнее воздействие;
- в) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ.

6. Определение стоимости гудвилла исчисляется на основе:

- а) оценки избыточных прибылей;
- б) оценки нематериальных активов;
- в) оценки стоимости предприятия как действующего;
- г) всего перечисленного;
- д) только а) и б).

7. Что из нижеследующего не является корректировками, применяемыми при оценке объекта методом сравнительного анализа продаж?

- а) корректировка экономического коэффициента;
- б) процентная корректировка;
- в) корректировка по единицам сравнения;
- г) долларовая корректировка.

8. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор?

- а) делением цены продаж на потенциальный или действительный валовой доход;

- б) делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- в) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход;
- г) делением действительного валового дохода на цену продаж.

9. В какую из статей обычно не вносятся поправки при корректировке баланса в целях определения стоимости чистых активов?

- а) основные средства;
- б) дебиторская задолженность;
- в) запасы;
- г) денежные средства.

10. Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта, идентичного объекту оценки, является:

- а) нормативной стоимостью;
- б) рыночной стоимостью;
- в) стоимостью воспроизводства;
- г) инвестиционной стоимостью.

Тест № 3

1. На каком из этапов оценщик должен рассмотреть темпы инфляции и долю предприятия на рынке?

- а) определение ставки дисконта;
- б) ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации;
- в) расчет величины стоимости в постпрогнозный период;
- г) выбор модели денежного потока.

2. На каком этапе оценщик должен определить амортизационные отчисления, исходя из нынешнего наличия активов и из будущего их прироста и выбытия?

- а) анализ и прогноз расходов;
- б) анализ и прогноз кредиторской задолженности;
- в) определение длительности прогнозного периода;
- г) внесение итоговых поправок.

3. По приведенной ниже формуле рассчитывается:

$$WACC = W_e \times C_e + W_p \times C_p + W_d \times C_d \times (1 - t)$$

- а) доля заемного капитала в структуре капитала предприятия;
- б) стоимость привлечения акционерного капитала (привилегированные акции);
- в) средневзвешенная стоимость капитала;

- г) доля обыкновенных акций в структуре капитала предприятия;
- д) стоимость привлечения акционерного капитала (обыкновенные акции).

4. Классификация затрат по функции управления включает в себя:

- а) производственные затраты;
- б) прямые затраты;
- в) административные затраты;
- г) коммерческие затраты;
- д) условно-постоянные затраты.

5. На каком этапе оценщик должен изучить единовременные и чрезвычайные статьи расходов, которые могут фигурировать в финансовой отчетности за прошлые годы, но в будущем не встретятся?

- а) определение ставки дисконта;
- б) анализ и прогноз инвестиций;
- в) анализ и прогноз расходов;
- г) расчет величины стоимости в постпрогнозный период.

6. Классификация затрат по составу включает в себя:

- а) прямые затраты;
- б) косвенные затраты;
- в) плановые затраты;
- г) прогнозируемые затраты;
- д) фактические затраты.

7. Как называется делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости?

- а) ставка капитализации;
- б) ставка дисконтирования;
- в) норма возврата капитала.

8. Как называется процентная ставка, используемая для пересчета будущих (то есть отстоящих от нас во времени на разные сроки) потоков доходов, которых может быть несколько, в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса?

- а) ставка капитализации;
- б) ставка дисконтирования;
- в) норма возврата капитала.

9. Классификация затрат по способу отнесения на себестоимость включает в себя:

- а) коммерческие;
- б) прямые;
- в) постоянные;
- г) переменные;
- д) косвенные.

10. Какой метод расчета стоимости компании в постпрогнозный период используется в том случае, если ожидается банкротство компании с последующей продажей имеющихся активов?

- а) по стоимости чистых активов;
- б) по ликвидационной стоимости;
- в) метод предполагаемой продажи;
- г) модель Гордона.

11. Какая методика определения ставки дисконта применяется для денежного потока для всего инвестированного капитала?

- а) модель оценки капитальных активов;
- б) модель средневзвешенной стоимости капитала;
- в) метод кумулятивного построения.

12. Какой метод оценки необходимо использовать в случае принятия собранием кредиторов решения об инициации на предприятии конкурсного производства?

- а) дисконтированных денежных потоков;
- б) капитализации доходов;
- в) ликвидационной стоимости;
- г) чистых активов.

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

- а) рыночной стоимостью;
- б) инвестиционной стоимостью;
- в) специальной стоимостью;
- г) стоимостью воспроизводства.

14. Приведение денежных сумм, возникающих в разное время, к сопоставимому виду называется:

- а) сопоставлением денежных потоков;
- б) периодической оценкой денежных потоков;

- в) временной оценкой денежных потоков;
- г) сравнительной оценкой денежных потоков.

15. Дисконтирование позволяет:

- а) рассчитать настоящую (приведенную) стоимость при заданном периоде, процентной ставке и конкретной сумме в будущем;
- б) определить текущую стоимость взноса, обеспечивающего в будущем получение заданных равновеликих поступлений при известном числе периодов и процентной ставке;
- в) рассчитать величину аннуитета при заданных текущей стоимости аннуитета, процентной ставке и периоде;
- г) определить будущую стоимость при заданном периоде, процентной ставке и текущем взносе;
- д) рассчитать будущую стоимость периодических равновеликих взносов, при заданной величине аннуитета, процентной ставке и периоде.

16. Может ли ставка дисконтирования превышать ставку капитализации?

- а) да;
- б) нет.

17. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- а) метод прямой капитализации;
- б) метод дисконтированных денежных потоков;
- в) оба этих метода.

Тест № 4

1. Выберите наиболее важные критерии отбора компаний-аналогов в рамках сравнительного подхода:

- а) одинаковое количество акций в обращении у оцениваемой компании и у компании-аналога;
- б) сходные методики бухгалтерского учета, используемые оцениваемой компанией и аналогами;
- в) ведение бизнеса оцениваемой компанией и аналогами в одной отрасли;
- г) совпадение организационно-правовых форм (открытое/закрытое акционерное общество) оцениваемой компании и аналогов.

2. Выберите основное отличие метода сделок от метода рынка капитала:

- а) метод сделок основывается на информации о реально заключенных

сделках, а метод рынка капитала основан на информации о ценах публичных предложений;

б) метод сделок основывается на информации о сделках с крупными пакетами акций, а метод рынка капитала основывается на информации о сделках с миноритарными пакетами;

в) метод сделок основывается на информации о сделках с активами компании, а метод рынка капитала основывается на информации о сделках с долгосрочными обязательствами компании.

3. Расположите в нужном порядке этапы оценки стоимости бизнеса в рамках сравнительного подхода:

а) выбор показателей финансово-хозяйственной деятельности компаний для сравнения;

б) расчет мультипликаторов;

в) поиск компаний-аналогов.

4. Какой способ определения величины стоимости в рамках сравнительного подхода наиболее предпочтительный, если в оценке использовались значения мультипликаторов за ряд лет?

а) как среднее арифметическое простое;

б) как среднее арифметическое взвешенное;

в) как медианное значение мультипликатора.

5. Какой основной недостаток мультипликатора «Цена /Стоимость чистых активов»?

а) стоимость чистых активов – один из наиболее нестабильных показателей деятельности компании;

б) значение стоимости чистых активов относится к коммерческой тайне и недоступно внешним аналитикам;

в) стоимость (балансовая) активов в значительной степени зависит от особенностей бухгалтерского учета, анализ этих особенностей оценщиком затруднен.

6. О чем может говорить высокое значение мультипликатора «Цена / Чистая прибыль»?

а) компания имеет высокую чистую прибыль;

б) компания имеет низкую чистую прибыль, но ее акции высоко ценятся на рынке;

в) компания имеет значительную долю заемных средств в структуре капитала.

7. В каких случаях более уместно применять мультипликатор «Цена / Стоимость чистых активов»?

- а) сравниваемые компании работают в сфере черной металлургии;
- б) сравниваемые компании работают в сфере разработки программного обеспечения;
- в) сравниваемые компании работают в банковской сфере.

8. Какой принцип лежит в основе сравнительного подхода к оценке?

- а) принцип замещения;
- б) принцип вклада;
- в) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

9. Компания-аналог за прошлый год осуществила дополнительную эмиссию акций. Оценщик рассчитывает мультипликатор «Цена / Прибыль» для компании-аналога. Какое количество акций ему следует использовать при определении показателя «Прибыль в расчете на 1 акцию» (прибыль за прошлый год)?

- а) количество акций на начало года (до дополнительной эмиссии);
- б) количество акций на конец года (после дополнительной эмиссии);
- в) среднее значение указанных двух количеств.

10. Значение мультипликатора «Цена / Прибыль» для компании А составляет 3; для компании Б – 4. Какую компанию рынок считает более перспективной?

- а) компанию А;
- б) компанию Б;
- в) определенно ответить нельзя.

11. Значение мультипликатора «Цена / Стоимость чистых активов» для компании А составляет 1,2; для компании Б – 1,3. Какую компанию рынок считает более эффективной?

- а) компанию А;
- б) компанию Б;
- в) определенно ответить нельзя.

12. Для какой из нижеперечисленных отраслей более оправдано применение мультипликатора «Цена / Выручка»?

- а) розничная торговля продуктами питания;
- б) оптовая торговля электроэнергией;
- в) производство нефтехимического оборудования.

Тест № 5

1. Выберите критерии, на основании которых осуществляется взвешивание результатов оценки, полученных разными подходами:

- а) полнота и достоверность исходной информации;
- б) требования, поставленные заказчиками оценки;
- в) приоритет доходного подхода к оценке.

2. Что такое дата проведения оценки?

- а) дата составления отчета об оценке;
- б) дата подписания договора на оценку;
- в) дата, по состоянию на которую определяется значение стоимости.

3. Что считается надлежащим исполнением оценщиком своих обязательств?

- а) использование в процессе оценки трех подходов к оценке;
- б) составление отчета об оценке;
- в) определение значения рыночной стоимости объекта оценки.

4. В каких случаях результаты оценки всех трех подходов будут близки по значению?

- а) если компания имеет стабильные доходы из года в год;
- б) если компания работает в условиях развитого эффективного рынка;
- в) в случае если компания не имеет конкурентов в своей области.

5. Чем регламентируется содержание отчета об оценке?

- а) международными стандартами финансовой отчетности;
- б) Федеральным законом «Об оценочной деятельности»;
- в) договором на проведение оценки между заказчиком и оценщиком.

6. Почему степень ликвидности акций закрытой компании меньше степени ликвидности акций сходной открытой компании?

- а) открытые компании выпускают большее количество акций, чем закрытые;
- б) открытые компании более прибыльны, чем закрытые;
- в) продажа акций закрытых компаний законодательно ограничена.

7. Оценка стоимости миноритарного пакет акций может быть получена при использовании:

- а) метода сделок;
- б) метода чистых активов;
- в) метода рынка капитала.

8. Оценка стоимости контрольного пакета акций может быть получена при использовании:

- а) метода сделок;
- б) метода чистых активов;
- в) метода рынка капитала.

9. Что из перечисленного более всего влияет на степень ликвидности пакета акций?

- а) количество акций в пакете;
- б) номинальная стоимость акции;
- в) рыночная стоимость 1 акции.

10. В акционерном обществе три независимых акционера, у первого 49 % акций, у второго 48 % акций, у третьего 3 % акций. В каком из перечисленных пакетов наибольшая стоимость одной акции?

- а) 49 %;
- б) 48 %;
- в) 3 %.

Оценка и контроль качества тестирования

Предел длительности контроля	30 минут
Критерии оценки:	выполнено верно заданий
«отлично»	90 – 100%
«хорошо»	70 – 89%
«удовлетворительно»	50 – 69%

ПОДГОТОВКА РЕФЕРАТОВ

Реферат – продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно – исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения.

Целью реферативной работы является приобретение навыков работы с литературой, обобщения литературных источников и практического материала по теме, способности грамотно излагать вопросы темы, делать выводы.

Реферат должен содержать:

- титульный лист,
- оглавление,
- введение,
- основную часть (разделы, части),
- выводы (заключительная часть),
- приложения,
- пронумерованный список использованной литературы (не менее 7-ти источников) с указанием автора, названия, места издания, издательства, года издания.

В начале реферата должно быть **оглавление**, в котором указываются номера страниц по отдельным главам.

Во **введении** следует отразить место рассматриваемого вопроса в естественнонаучной проблематике, его теоретическое и прикладное значение. (Обосновать выбор данной темы, коротко рассказать о том, почему именно она заинтересовала автора).

Основная часть должна излагаться в соответствии с планом, четко и последовательно, желательнее своими словами. В тексте должны быть ссылки на использованную литературу. При дословном воспроизведении материала каждая цитата должна иметь ссылку на соответствующую позицию в списке использованной литературы с указанием номеров страниц, например [12, с.56] или "В работе [11] рассмотрены..." Каждая глава текста должна начинаться с нового листа, независимо от того, где окончилась предыдущая.

Выводы (заключительная часть) должны содержать краткое обобщение рассмотренного материала, выделение наиболее достоверных и обоснованных положений и утверждений, а также наиболее проблемных, разработанных на уровне гипотез, важность рассмотренной проблемы с точки зрения практического приложения, мировоззрения, этики и т.п.

В этой части автор подводит итог работы, делает краткий анализ и формулирует выводы.

В конце работы прилагается **библиографический список**. Литературные источники следует располагать в следующем порядке:

- нормативно-правовые источники;
- энциклопедии, справочники;
- книги по теме реферата (фамилии и инициалы автора, название книги без кавычек, место издания, название издательства, год издания, номер (номера) страницы);
- газетно-журнальные статьи (название статьи, название журнала, год издания, номер издания, номер страницы);
- интернет ресурсы (ссылки).

Образец титульного листа:

Министерство образования и науки Российской Федерации

**Федеральное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»**

Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

РЕФЕРАТ

на тему: **«НАЗВАНИЕ ТЕМЫ»**

по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса»

Выполнил: ст-т(ка) гр. ЗиК- 41
Иванов И.И.

Проверил: Фамилия, Имя, Отчество
преподавателя

Пенза, 2015г.

В учебно-методическом пособии приводится следующий перечень тем, среди которых студент может выбрать тему реферата.

1. Стоимость предприятия как целевая функция управления.
2. Факторы, учитываемые при определении стоимости бизнеса.
3. Жизненный цикл бизнеса (предприятия).
4. Рыночная стоимость имущества.
5. Инвестиционная стоимость имущества.
6. Стоимость имущества для целей налогообложения.
7. Утилизационная стоимость имущества.
8. Принципы оценки имущества.
9. Подготовка и анализ финансовой отчетности в оценке бизнеса.
10. Влияние результатов финансового анализа на оценку стоимости предприятия.
11. Дисконтирование.
12. Оценка машин и оборудования предприятия.
13. Оценка недвижимого имущества предприятия.
14. Особенности оценки земельных участков.
15. Оценка нематериальных активов предприятия.
16. Оценка стоимости контрольного и неконтрольного пакетов акций предприятия.
17. Сравнение доходного подхода в оценке бизнеса и в оценке недвижимости.
18. Сравнение затратного подхода в оценке бизнеса и в оценке недвижимости.
19. Сравнение сравнительного подхода в оценке бизнеса и в оценке недвижимости.
20. Требования к содержанию отчета об оценке.
21. Характеристика основных разделов отчета.
22. Согласование данных по итоговой оценке стоимости.
23. Методы определения весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки.
24. Особенности выбора и согласования подходов к оценке при определении стоимости имущества предприятия.
25. Управление стоимостью предприятия.

Оценка и контроль качества

Предел длительности контроля	Защита: 5 – 7 мин. выступление + ответы на вопросы
<p style="text-align: center;">Критерии оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – информационная достаточность; – соответствие материала теме и плану; – стиль и язык изложения (целесообразное использование терминологии, пояснение новых понятий, лаконичность, логичность и др.); – наличие выраженной собственной позиции; – кол-во использованных источников (7-10); – владение материалом; – кол-во страниц (7-15). 	max 10 баллов
	max 1 баллов
	max 1 баллов
	max 2 баллов
	max 2 баллов
	max 1 баллов
	max 2 баллов
	max 1 баллов
«отлично»	9-10 баллов
«хорошо»	7-8 баллов
«удовлетворительно»	5-6 баллов
«неудовлетворительно»	менее 5 баллов

ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПРОВЕРКИ

1. Предметы оценки бизнеса.
2. Для открытых компаний с низколиквидными акциями необходима ли оценка рыночной капитализации методами оценки бизнеса?
3. Имущественный интерес как предмет оценки бизнеса.
4. Цели оценки бизнеса, ее специальные практические применения (ре-структуризация компаний и обеспечение их кредитоспособности).
5. Почему может отличаться балансовая стоимость собственного капитала закрытой компании от его оценочной рыночной стоимости.
6. В результате чего может оценочная рыночная стоимость бизнеса оказаться отрицательной?
7. Стандарты оценки бизнеса.
8. Подходы к оценке бизнеса.
9. Главный принцип доходного подхода к оценке бизнеса.
10. Почему рыночная цена за рассматриваемый бизнес на конкурентных рынках капитала стремится к максимально приемлемой для инвестора цене, равной остаточной текущей стоимости бизнеса?
11. Каким образом рыночная цена за бизнес, стремящаяся к максимально приемлемой для инвестора цене за него, может быть представлена как сумма стоимостей прав на получение ожидаемых с бизнеса доходов?
12. Почему без учета рисков бизнеса максимально приемлемая для инвестора стоимость права на получение с бизнеса дохода A_t через t лет равна текущей стоимости $PV(A_t)$ этого будущего дохода?
13. Ставкой дисконта.
14. Формула Фишера и когда она используется?
15. В чем заключаются два альтернативных способа учета рисков бизнеса?
16. Метод сценариев.
17. Метод аналогий.
18. Каким образом модель оценки капитальных активов учитывает риски оцениваемого бизнеса?
19. «Систематические риски бизнеса».
20. Допущения, делаемые в модели оценки капитальных активов.
21. «Несистематические риски бизнеса».
22. Метод кумулятивного построения ставки дисконта.
23. Прочие методы определения ставки дисконта, учитывающей риски оцениваемого бизнеса?
24. Что такое денежный поток?
25. Как рассчитываются прошлые и прогнозируются будущие денежные потоки для собственного капитала?

26. Какие денежные потоки учитываются при расчете текущей остаточной стоимости бизнеса с дисконтированием по ставке дисконта, определяемой согласно модели оценки капитальных активов или методу кумулятивного построения ставки дисконта?

27. В чем преимущества оценки бизнеса с опорой на прогнозируемые денежные потоки по сравнению с оценкой бизнеса на основе прогноза чистых прибылей?

28. Рыночный подход к оценке бизнеса.

29. Метод рынка капитала.

30. В чем отличия метода сделок и метода отраслевой специфики от метода рынка капитала?

31. «Корректировка» данных, используемых в методах рынка капитала, сделок и отраслевой специфики?

32. Метод накопления активов в его упрощенном варианте и с учетом корректировки кредиторской и дебиторской задолженности фирмы?

33. В чем разница между экономическим, технологическим и функциональным износом оборудования?

34. Как оценивается рыночная стоимость инвестиционного портфеля предприятия?

35. Метод «избыточных прибылей».

36. Переменная ставка дисконтирования.

37. Чем отличается коэффициент дисконтирования при использовании переменной ставки дисконтирования от коэффициента дисконтирования, основывающегося на постоянной ставке дисконтирования?

38. «Продолжающаяся стоимость» бизнеса (остаточная текущая стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде) и ее роль в определении обоснованной рыночной стоимости предприятия?

39. Какими методами и при каких допущениях остаточная текущая стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде может рассчитываться?

40. Чем отличается оценка стоимости предприятия, ликвидируемого за относительно длительный срок, от оценки ликвидационной стоимости предприятия в расчете на короткий срок ликвидации?

41. Какие денежные потоки учитываются при оценке ликвидируемого за относительно длительный срок предприятия?

42. Какую роль в оценке стоимости ликвидируемого предприятия играет план досрочного погашения различных обязательств, возникших при осуществлении бизнеса?

43. В чем при применении доходного подхода к оценке бизнеса заключается разница между моделями оценки стоимости собственного и инвестированного капитала?

44. Чем отличается и что такое оценка отлаженного бизнеса?

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия [Текст]: учеб. пособие для вузов / С.В. Валдайцев. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 720 с.
2. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса [Текст]: учебник / С.В. Валдайцев. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. – 360 с.
3. Григорьев, В.В. Оценка предприятий. Имущественный подход [Текст]: учеб.-практ. пособие / В.В. Григорьев, И.М. Островкин. – М.: Дело, 1998. – 224 с.
4. Григорьев, В.В. Оценка предприятия: теория и практика [Текст] / В.В. Григорьев, М.А. Федотова. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
5. Грязнова, А.Г. Оценка бизнеса [Текст] / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
6. Есипов, В. Оценка бизнеса [Текст] / В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. – СПб.: Питер, 2003. – 416 с.
7. Маховикова, Г.А. Инвестиционный процесс на предприятии [Текст] / Г.А. Маховикова, В.Е. Кантор. – СПб.: Питер, 2001. – 176 с.
8. Акимова, М.С. Оценка земельно-имущественного комплекса [Текст]: учеб. пособие / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 136 с.
9. Шеннон, П. Пратт. Оценка бизнеса. Анализ и оценка закрытых компаний [Текст] / Шеннон П. Пратт. – М.: Ин-т Экономического развития Всемирного Банка, 1995. – 346 с.
10. Щербаков, В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст]/ В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова. – М.: Омега-Л, 2006. – 288 с.
11. www.appraiser.ru

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Беленький, В.Р. Рыночная цена земельно-имущественных объектов (комплексов), расчетно-конструктивные и графо-аналитические методы моделирования [Текст] / В.Р. Беленький [и др.]. – М.: Былина, 2001. – 224 с.
2. Бондаренко, С.И. Методика анализа эффективности использования земельно-имущественного комплекса в бюджетных образовательных учреждениях [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук / С.И. Бондаренко. – М., 2012. – 22 с.
3. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса [Текст]: учебник / С.В. Валдайцев. – М.: Проспект, 2003.
4. Есипов, В. Оценка бизнеса [Текст]: учебник / В. Есипов. – СПб.: Питер, 2003.
5. Оценка бизнеса [Текст]: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: ФиС, 2005.
6. Оценка бизнеса [Текст]: учеб. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2008. — 576 с.
7. Паламарчук, В.П. Оценка бизнеса [Текст]: учеб. пособие / В.П. Паламарчук. – М.: Высшая школа финансового менеджмента АНХ при Правительстве РФ, 2004. – 108 с.
8. Ронова, Г.Н. Оценка стоимости предприятий [Текст]: учеб.-метод. комплекс / Г.Н. Ронова. – М.: Изд. центр ЕАОИ, 2008. – 157 с.
9. Финансирование бизнеса. Бизнес-планирование [Текст]: учеб. пособие / под ред. проф. Т.Г. Попадюк, В.Я. Горфинкеля. – М.: Юрайт, 2013.
10. Щербаков, В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст] / В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова. – М.: Омега-Л, 2006. – 288 с.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
РЕШЕНИЕ ЗАДАЧ	6
ТЕСТЫ	15
ПОДГОТОВКА РЕФЕРАТОВ	27
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПРОВЕРКИ	31
РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	33
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	34

Учебное издание

Акимова Мария Сергеевна,
Улицкая Наталья Юрьевна

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА
Методические указания для самостоятельной работы
по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Редактор В.С. Кулакова
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 15.12.15. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 2,09. Уч.-изд.л. 2,25. Тираж 80 экз.
Заказ №11.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.