

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ).

Общие сведения

1.	Кафедра	экономики и управления, социологии и юриспруденции
2.	Направление подготовки	38.03.04 Государственное и муниципальное управление, профиль «Общий»
3.	Дисциплина (модуль)	Б1.В.ДВ.2.2 Анализ и оценка бизнеса

Перечень компетенций

умением оценивать соотношение планируемого результата и затрачиваемых ресурсов (ПК-22).

Критерии и показатели оценивания компетенций на различных этапах их формирования

Этап формирования компетенции (разделы, темы дисциплины)	Формируемая компетенция	Критерии и показатели оценивания компетенций			Формы контроля сформированности компетенций
		Знать:	Уметь:	Владеть:	
Тема 1. Оценка собственности: основные термины и определения	ПК-22	используемые при оценке стоимости предприятия (бизнеса) термины и определения; факторы, влияющие на стоимость предприятия, основные виды стоимости бизнеса, цели оценки стоимости бизнеса.			аудиторное семинарское занятие; выполнение тестов, решение задач.
Тема 2. Принципы и технология оценки стоимости собственности.	ПК-22	структуру и содержание разделов отчета об оценке, критерии эффективности решений, увеличивающих стоимость бизнеса	применять результаты оценки стоимости бизнеса в целях управленческих решений	навыками проведения необходимого анализа оцениваемого бизнеса, используя отчетность, внутреннюю и внешнюю информацию, уметь самостоятельно выбрать методы оценки, соответствующие целям оценки	аудиторное семинарское занятие; выполнение тестов, решение задач.
Тема 3. Затратный подход	ПК-22	инструментарий (методы, формулы, приемы) оценки стоимости бизнеса на базе затратного подхода	применять методы затратного подхода на практике при оценке бизнеса	навыками сопоставлять результаты оценки стоимости бизнеса в рамках затратного подхода, пояснять причину разрывов между полученными результатами	аудиторное семинарское занятие; выполнение тестов, решение задач.
Тема 4. Теория стоимости денег во времени.	ПК-22	временную концепцию денег	применять методы наращивания и дисконтирования	техникой вычисления простого и сложного процента	аудиторное семинарское занятие; выполнение тестов, решение задач.
Тема 5. Доходный подход	ПК-22	инструментарий (методы, формулы, приемы) оценки стоимости бизнеса на базе доходного подхода.	уметь определять и прогнозировать денежные потоки бизнеса, рассчитывать ставку дисконтирования и капитализации, оценивать стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде	сопоставлять результаты оценки стоимости бизнеса в рамках доходного подхода, пояснять причину разрывов между полученными результатами	аудиторное семинарское занятие; выполнение тестов, решение задач.

Этап формирования компетенции (разделы, темы дисциплины)	Формируемая компетенция	Критерии и показатели оценивания компетенций			Формы контроля сформированности компетенций
		Знать:	Уметь:	Владеть:	
Тема 6. Рыночный подход.	ПК-22	инструментарий (методы, формулы, приемы) оценки стоимости бизнеса на базе рыночного подхода	уметь правильно выбирать предприятия-аналоги и рассчитывать наиболее уместные мультипликаторы, уметь корректировать рыночную стоимость бизнеса на коэффициенты, учитывающие объемы прав	сопоставлять результаты оценки стоимости бизнеса в рамках рыночного подхода, пояснять причину разрывов между полученными результатами	аудиторное семинарское занятие; выполнение тестов, решение задач.
Тема 7. Организация процедуры оценки бизнеса и стандарты деятельности оценщиков.	ПК-22	систему правового регулирования оценочной деятельности, права и обязанности оценщиков, порядок оформления документации.	использовать нормативно-правовые документы, регулирующие оценочную деятельность и стандарты оценки; составлять договор об оценке; проводить сравнительный анализ законодательства по оценочной деятельности в разных странах; проверить отчет об оценке на предмет соответствия требованиям законодательства, стандартов и общепринятой методологии оценки	приемами совершенствования действующего законодательства, связанного с оценочной деятельностью; инструментами страхования ответственности оценщиков	аудиторное семинарское занятие; выполнение тестов, решение задач.
Тема 8. Отчет об оценке	ПК-2	требования, предъявляемые к отчету по оценке недвижимости.	Составлять письменный отчет об оценке.		аудиторное семинарское занятие

Критерии и шкалы оценивания

1. Решение задач

0,5 балла выставляется, если студент решил все рекомендованные задачи, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на соответствующие нормативы (если по содержанию это необходимо).

0,3 балла выставляется, если студент решил не менее 85% рекомендованных задач, правильно изложил все варианты решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на соответствующие нормативы (если по содержанию это необходимо).

0,2 балла выставляется, если студент решил не менее 65% рекомендованных задач, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их, с обязательной ссылкой на соответствующие нормативы (если по содержанию это необходимо).

0 баллов - если студент выполнил менее 50% задания, и/или неверно указал варианты решения.

2. Решение тестовых заданий

Процент правильных ответов	20-40	41-60	61-80	81-100
Количество баллов за решенный тест	0,25	0,5	0,75	1

3. Критерии оценки выступления студентов с докладом, рефератом, на семинарах

Баллы	Характеристики ответа студента
0,5	<ul style="list-style-type: none">- студент глубоко и всесторонне усвоил проблему;- уверенно, логично, последовательно и грамотно его излагает;- опираясь на знания основной и дополнительной литературы, тесно привязывает усвоенные научные положения с практической деятельностью;- умело обосновывает и аргументирует выдвигаемые им идеи;- делает выводы и обобщения;- свободно владеет понятиями
0,3	<ul style="list-style-type: none">- студент твердо усвоил тему, грамотно и по существу излагает ее, опираясь на знания основной литературы;- не допускает существенных неточностей;- увязывает усвоенные знания с практической деятельностью;- аргументирует научные положения;- делает выводы и обобщения;- владеет системой основных понятий
0,2	<ul style="list-style-type: none">- тема раскрыта недостаточно четко и полно, то есть студент освоил проблему, по существу излагает ее, опираясь на знания только основной литературы;- допускает несущественные ошибки и неточности;- испытывает затруднения в практическом применении знаний;- слабо аргументирует научные положения;- затрудняется в формулировании выводов и обобщений;- частично владеет системой понятий
0	<ul style="list-style-type: none">- студент не усвоил значительной части проблемы;- допускает существенные ошибки и неточности при рассмотрении ее;

	<ul style="list-style-type: none"> - испытывает трудности в практическом применении знаний; - не может аргументировать научные положения; - не формулирует выводов и обобщений; - не владеет понятийным аппаратом
--	---

Типовые контрольные задания и методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

1) Примеры типовых задач

Задача 1. В течение 8 лет недвижимость будет приносить доход в размере 20 000 долл. Ставка доходности – 14% годовых. В конце 8-го года объект недвижимости будет продан за 110 000 долл. Определить его текущую стоимость.

Текущая стоимость платежей PMT = $20\,000 \times 4,63886 = 92\,777,28$ долл. Текущая стоимость реверсии составит $110\,000 \times 0,350559 = 38\,561,49$ долл.

Текущая стоимость недвижимости равна $92\,777,28 + 38\,561,49 = 131\,338,77$ долл. или, округленно, 131 000 долл.

Задача 2. Определить, какая сумма будет накоплена на счете к концу второго года, если сегодня положить на счет, приносящий 14% годовых, 1000 долларов.

Вариант А. Начисление процента осуществляется в конце каждого года: PV = 1000 долл.; i = 14%; n = 2.

FV = $1000 \times 1,2996 = 1299,6$ долл.

Вариант Б. Начисление процента осуществляется в конце каждого месяца:

PV = 1000 долл.; i = 14%; n = 2; k = 12. FV = $1000 \times 1,3209871 = 1320,99$ долл.

Вариант В. Начисление процента осуществляется в конце каждого квартала:

PV = 1000 долл.; i = 14%; n = 2; k = 4. FV = $1000 \times 1,316809 = 1316,8$ долл.

Задача 3. Определить текущую стоимость 1000 долл., которые будут получены в конце года при 10%-й ставке дисконта.

Вариант А. Начисление процента осуществляется в конце года:

FV = 1000 долл.; i = 10%; n = 1.

PV = $1000 \times 0,909091 = 909,09$ долл.

Вариант Б. Начисление процента осуществляется в конце каждого месяца:

FV = 1000 долл.; n = 1; k = 12; i = 10%.

PV = $1000 \times 0,905212 = 905,21$ долл.

2) Пример тестовых заданий

1. Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

- стоимостью действующего предприятия;
- инвестиционной стоимостью;
- обоснованной рыночной стоимостью;
- балансовой стоимостью.

2. Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом, является принципом:

- замещения;
- соответствия;

- прогрессии и регрессии;
 - полезности.
3. Что из нижеследующего не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:
- безрисковая ставка;
 - премия за низкую ликвидность;
 - премия за риск;
 - премия за управление недвижимостью;
 - все является.
4. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:
- рыночный;
 - затратный;
 - доходный;
 - все перечисленные.
5. Формой какого износа является устаревание конструкции (дизайна):
- физического;
 - функционального;
 - внешнего;
 - экономического.
6. Какой принцип лежит в основе затратного подхода:
- иерархии;
 - равновесия;
 - конкуренции;
 - замещения.
7. Износ может быть разделен на две категории:
- внутренний и внешний;
 - устранимый и неустранимый;
 - наблюдаемый и рассчитываемый;
 - все перечисленное выше.
8. Какое из нижеперечисленных определений является синонимом понятия "стоимость в обмене" ?
- собственная стоимость;
 - стоимость для конкретного пользователя;
 - ликвидационная стоимость;
 - рыночная стоимость.
9. Какой подход к оценке собственности основан на экономическом принципе ожидания?
- сравнительный;
 - затратный;
 - доходный.

10. Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых операционных расходов:

- действительный валовой доход;
- платежи по обслуживанию долга;
- потенциальный валовой доход.

11. Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости должно удовлетворять следующим критериям:

- физическая возможность;
- правомочность;
- экономическая осуществимость;
- максимальная продуктивность;

- все вышеперечисленное.

12. Дата оценки имущества:

- дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;
- дата заключения контракта на услуги по оценке;
- дата сдачи отчета об оценке;
- дата, на которую запланирована продажа объекта оценки.

13. Обязательная оценка проводится в случае:

- только при вовлечении в сделку объектов, принадлежащих РФ, ее субъектам или муниципальным образованиям;
- только при возникновении спора о стоимости объекта оценки;
- во всех перечисленных случаях, установленных действующим законодательством.

3) Примерные темы докладов

1. Особенности оценки человеческого капитала.
2. Оценка долей в бизнесе.
3. Оценка стоимости предприятия при его реструктуризации.
4. Оценка стоимости нематериальных активов.

Примерный перечень вопросов для промежуточного контроля

1. Правовые основы оценочной деятельности.
2. Виды стоимости, применяемые для оценки.
3. Рентабельность. Коэффициент трансформации.
4. Цели оценки объектов собственности.
5. Факторы, учитываемые при оценке объектов.
6. Принципы оценки объектов собственности.
7. Принципы оценки, связанные с представлениями пользователя.
8. Принципы оценки, связанные с землей и улучшениями на ней.
9. Принципы оценки, связанные с внешней (рыночной) средой.
10. Порядок и этапы проведения оценки объектов собственности.
11. Постановка задачи при проведении оценки.
12. Основные подходы и методы оценки бизнеса.
13. Затратный подход к оценке активов.
14. Метод сравнения продаж в оценке бизнеса.

15. Метод капитализации дохода.
16. Коэффициент капитализации дохода.
17. Подходы к определению величины коэффициента капитализации.
18. Дисконтирование денежных потоков и компаундинг.
19. Особенности оценки стоимости объектов недвижимости.
20. Особенности оценки стоимости нематериальных активов.
21. Оценка стоимости пакета акций.
22. Оценка человеческого капитала.
23. Основные этапы метода анализа дисконтированных денежных потоков.
24. Заключение о стоимости бизнеса.