

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное учреждение
высшего профессионального образования
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"
Отделение экономики предприятия



УТВЕРЖДАЮ

Проректор
по образовательной деятельности КФУ
Проф. Минзарипов Р.Г.

_____ 20__ г.

Программа дисциплины

Оценка стоимости бизнеса БЗ.В.17

Направление подготовки: 080100.62 - Экономика

Профиль подготовки: Экономика предприятий и организаций

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

Автор(ы):

Салахиева М.Ф. , Якупова Н.М. , Яруллина Г.Р.

Рецензент(ы):

Бурганова Р.А. , Зиятдинов Ф.С.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий(ая) кафедрой: Якупова Н. М.

Протокол заседания кафедры No ____ от " ____ " _____ 201__ г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов
(отделение экономики предприятия):

Протокол заседания УМК No ____ от " ____ " _____ 201__ г

Регистрационный No 9501315

Казань
2015

Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) доцент, к.н. (доцент) Салахиева М.Ф. кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности Отделение экономики предприятия , MFSalahieva@kpfu.ru ; заведующий кафедрой, д.н. (профессор) Якупова Н.М. кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности Отделение экономики предприятия , Nailya.Yakupova@kpfu.ru ; Яруллина Г.Р.

1. Цели освоения дисциплины

Целью дисциплины "Оценка стоимости бизнеса" является обучение студентов теоретическим основам оценки стоимости бизнеса, методологии установления рыночной или иной стоимости на основе использования современного инструментария оценки.

2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б3.В.17 Профессиональный" основной образовательной программы 080100.62 Экономика и относится к вариативной части. Осваивается на 4 курсе, 7 семестр.

Дисциплина "Оценка стоимости бизнеса" по профилю "Экономика предприятий и организаций" включена в раздел Б3.В17 профессионального цикла дисциплин и относится к вариативной части. Осваивается на четвертом курсе (7 семестр).

Изучению дисциплины "Оценка стоимости бизнеса" предшествует освоение следующих дисциплин: "Микроэкономика", "Экономика организаций", "Бухгалтерский учет", "Финансовая математика", "Ценообразование".

Дисциплина "Оценка стоимости бизнеса" способствует освоению следующих дисциплин: "Инвестиции", "Экономический анализ", "Основы оценки стоимости имущества", "Стратегический анализ", "Анализ и оценка рисков".

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-1 (профессиональные компетенции)	способен осуществлять сбор и анализ данных, необходимых для оценки стоимости бизнеса и его активов
ПК-2 (профессиональные компетенции)	способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать показатели, необходимые для оценки стоимости бизнеса
ПК-3 (профессиональные компетенции)	способен обосновывать и представлять результаты оценки стоимости бизнеса в соответствии с принятыми стандартами
ПК-4 (профессиональные компетенции)	способен осуществлять сбор, анализ и обработку экономических показателей и данных, необходимых для решения задач по оценке стоимости бизнеса
ПК-5 (профессиональные компетенции)	способен выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных для целей оценки стоимости бизнеса в соответствии с поставленной задачей, проанализировать

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
	результаты и обосновать полученные выводы
ПК-8 (профессиональные компетенции)	способен готовить аналитические материалы по результатам выполненных оценочных работ

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

- сущность, цели и задачи оценки стоимости бизнеса;
- правовые основы регулирования оценочной деятельности в РФ, в том числе механизм саморегулирования оценочной деятельности и основы функционирования негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков;
- требования к составлению отчета об оценке;
- подходы и методы оценки стоимости объектов собственности;

2. должен уметь:

- применять методы и инструменты оценки стоимости бизнеса и активов предприятия;
- анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов собственности;
- пользоваться информацией, представленной оценщиком в отчете об оценке;

3. должен владеть:

- инструментарием анализа и прогнозирования показателей деятельности предприятия в целях оценки его стоимости;
- методами оценки стоимости бизнеса на основе доходного, затратного, сравнительного подходов;

4. должен демонстрировать способность и готовность:

- формирования и применения информационной базы оценки стоимости бизнеса;
- публичного представления результатов проведенных исследований;
- практического применения полученных навыков экспертизы отчетов об оценке.

4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных(ые) единиц(ы) 108 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 7 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости бизнеса	7	1	2	4	0	презентация дискуссия
2.	Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ	7	2	2	4	0	презентация дискуссия
3.	Тема 3. Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса. Метод прямой капитализации.	7	3	4	2	0	устный опрос письменная работа
4.	Тема 4. Методы определения ставки дисконта в оценке стоимости бизнеса	7	5	2	2	0	устный опрос письменная работа
5.	Тема 5. Метод дисконтированны х денежных потоков	7	6	2	2	0	письменная работа контрольная работа
6.	Тема 6. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	7	7	2	2	0	устный опрос тестировани е письменная работа
7.	Тема 7. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса	7	8	2	2	0	устный опрос письменная работа тестировани е

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
8.	Тема 8. Оценка стоимости недвижимости в затратном подходе к оценке бизнеса	7	9	4	2	0	письменная работа устный опрос тестирование
9.	Тема 9. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств в затратном подходе к оценке бизнеса	7	11	2	2	0	устный опрос письменная работа тестирование
10.	Тема 10. Оценка стоимости нематериальных активов	7	12	2	2	0	устный опрос контрольная точка
11.	Тема 11. Определение итоговой величины стоимости бизнеса	7	13	2	4	0	домашнее задание
.	Тема . Итоговая форма контроля	7		0	0	0	зачет
	Итого			26	28	0	

4.2 Содержание дисциплины

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости бизнеса

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие бизнеса. Действующее предприятие как объект оценки. Методологические основы оценки стоимости действующего предприятия. Рыночная стоимость бизнеса и виды стоимости, отличные от рыночной. Факторы, влияющие на стоимость бизнеса. Основные исходные положения оценки бизнеса. Доходность бизнеса, время и риски получения доходов, степень контроля над бизнесом и ликвидность долей бизнеса как основа определения стоимости действующего предприятия (бизнеса). Цели и задачи оценки бизнеса, дата оценки. Определение объекта, подлежащего оценке. Основные элементы задания по оценке. Проблемы оценки бизнеса в РФ. Процесс оценки бизнеса. Характеристика основных этапов оценки стоимости предприятия (бизнеса). Основные подходы к оценке стоимости бизнеса: затратный, сравнительный, доходный. Специфика и

возможности использования каждого из подходов оценки. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости бизнеса.

практическое занятие (4 часа(ов)):

Понятие бизнеса. Действующее предприятие как объект оценки. Методологические основы оценки стоимости действующего предприятия. Рыночная стоимость бизнеса и виды стоимости, отличные от рыночной. Факторы, влияющие на стоимость бизнеса. Основные исходные положения оценки бизнеса. Доходность бизнеса, время и риски получения доходов, степень контроля над бизнесом и ликвидность долей бизнеса как основа определения стоимости действующего предприятия (бизнеса). Цели и задачи оценки бизнеса, дата оценки. Определение объекта, подлежащего оценке. Основные элементы задания по оценке. Проблемы оценки бизнеса в РФ. Процесс оценки бизнеса. Характеристика основных этапов оценки стоимости предприятия (бизнеса). Основные подходы к оценке стоимости бизнеса: затратный, сравнительный, доходный. Специфика и возможности использования каждого из подходов оценки. Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости бизнеса.

Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации?". Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов. Правовое обеспечение и регулирование обращения собственности, правоустанавливающие документы объекта оценки. Система регулирования оценочной деятельности в РФ. Органы регулирования оценочной деятельности в РФ: Федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные Правительством РФ; Национальный совет по оценочной деятельности (НСОД); саморегулируемые организации оценщиков (СРО). Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Создание, функции и условия деятельности НСОД, негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков. Основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления. Договорные отношения в оценочной деятельности. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Федеральные стандарты оценки.

практическое занятие (4 часа(ов)):

Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации?". Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов. Правовое обеспечение и регулирование обращения собственности, правоустанавливающие документы объекта оценки. Система регулирования оценочной деятельности в РФ. Органы регулирования оценочной деятельности в РФ: Федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные Правительством РФ; Национальный совет по оценочной деятельности (НСОД); саморегулируемые организации оценщиков (СРО). Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Создание, функции и условия деятельности НСОД, негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков. Основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления. Договорные отношения в оценочной деятельности. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Федеральные стандарты оценки.

Тема 3. Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса. Метод прямой капитализации.

лекционное занятие (4 часа(ов)):

Методологические основы применения доходного подхода к оценке бизнеса.

Принципы доходного подхода к оценке бизнеса. Информационная база оценки стоимости бизнеса доходным подходом. Понятие и сущность капитализации. Определение и выбор капитализируемой базы. Основные этапы использования метода капитализации доходов. Методы расчета капитализируемой базы. Экономическая сущность коэффициента капитализации, существующие подходы к рассмотрению его структуры в процессе применения методики капитализации в оценке бизнеса. Методы определения ставки капитализации: метод рыночной экстракции, метод, учитывающий возмещение капитальных затрат, техника инвестиционной группы.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Методологические основы применения доходного подхода к оценке бизнеса. Принципы доходного подхода к оценке бизнеса. Информационная база оценки стоимости бизнеса доходным подходом. Понятие и сущность капитализации. Определение и выбор капитализируемой базы. Основные этапы использования метода капитализации доходов. Методы расчета капитализируемой базы. Экономическая сущность коэффициента капитализации, существующие подходы к рассмотрению его структуры в процессе применения методики капитализации в оценке бизнеса. Методы определения ставки капитализации: метод рыночной экстракции, метод, учитывающий возмещение капитальных затрат, техника инвестиционной группы.

Тема 4. Методы определения ставки дисконта в оценке стоимости бизнеса

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Определение ставки дисконта в составе метода дисконтированных денежных потоков. Модели оценки доходности для собственного капитала. Метод кумулятивного построения ставки дисконта.. Виды рисков в оценке стоимости предприятия (бизнеса). Систематические и несистематические риски. Взаимосвязь риска и доходности. Применение модели оценки капитальных активов в оценке бизнеса. Определение ставки дисконта для бездолгового денежного потока. Расчет средневзвешенной стоимости капитал.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Определение ставки дисконта в составе метода дисконтированных денежных потоков. Модели оценки доходности для собственного капитала. Метод кумулятивного построения ставки дисконта.. Виды рисков в оценке стоимости предприятия (бизнеса). Систематические и несистематические риски. Взаимосвязь риска и доходности. Применение модели оценки капитальных активов в оценке бизнеса. Определение ставки дисконта для бездолгового денежного потока. Расчет средневзвешенной стоимости капитал.

Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Содержание и основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков. Классификация денежных потоков, используемых в оценке бизнеса. Денежный поток, генерируемый собственным капиталом; денежный поток, генерируемый инвестируемым капиталом. Номинальный и реальный денежный поток: специфика и области применения. Применение методики дисконтирования денежных потоков для определения стоимости собственного капитала, для определения стоимости инвестированного капитала. Понятие остаточной стоимости бизнеса, модель Гордона. Определение текущей стоимости будущих денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости. Внесение заключительных поправок, необходимые процедуры проверки в процессе выведения величины стоимости предприятия (бизнеса).

практическое занятие (2 часа(ов)):

Содержание и основные этапы применения метода дисконтированных денежных

потоков. Классификация денежных потоков, используемых в оценке бизнеса. Денежный поток, генерируемый собственным капиталом; денежный поток, генерируемый инвестируемым капиталом. Номинальный и реальный денежный поток: специфика и области применения. Применение методики дисконтирования денежных потоков для определения стоимости собственного капитала, для определения стоимости инвестированного капитала. Понятие остаточной стоимости бизнеса, модель Гордона. Определение текущей стоимости будущих денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости. Внесение заключительных поправок, необходимые процедуры проверки в процессе выведения величины стоимости предприятия (бизнеса).

Тема 6. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Характеристика сравнительного (рыночного) подхода оценки бизнеса, предпосылки его применения, преимущества и недостатки. Теоретические основы применения метода рынка капитала, необходимая информация, источники данных. Основные этапы оценки бизнеса методом рынка капитала. Методика выбора компаний-аналогов. Составление списка сопоставимых предприятий. Критерии отбора: сходство отрасли и продукции, объем производства, фазы экономического развития, структура капитала, финансовая и производственная стратегия, финансовые показатели. Финансовый анализ сопоставимых компаний в сравнении с оцениваемой компанией. Характеристика, виды, методика расчета и предпосылки применения мультипликаторов в оценке бизнеса. Выбор величины мультипликатора, применяемой к оцениваемой компании. Выведение итоговой величины стоимости методом взвешивания. Заключительные поправки. Содержание метода сделок, области и этапы его применения. Источники информации о ценах приобретения контрольных пакетов акций. Методика выбора сопоставимых компаний, их финансовый анализ. Специфика применения оценочных мультипликаторов. Внесение итоговых корректировок в оценку стоимости компании. Метод отраслевых коэффициентов. Отраслевая специфика оценки бизнеса при использовании сравнительного подхода.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Характеристика сравнительного (рыночного) подхода оценки бизнеса, предпосылки его применения, преимущества и недостатки. Теоретические основы применения метода рынка капитала, необходимая информация, источники данных. Основные этапы оценки бизнеса методом рынка капитала. Методика выбора компаний-аналогов. Составление списка сопоставимых предприятий. Критерии отбора: сходство отрасли и продукции, объем производства, фазы экономического развития, структура капитала, финансовая и производственная стратегия, финансовые показатели. Финансовый анализ сопоставимых компаний в сравнении с оцениваемой компанией. Характеристика, виды, методика расчета и предпосылки применения мультипликаторов в оценке бизнеса. Выбор величины мультипликатора, применяемой к оцениваемой компании. Выведение итоговой величины стоимости методом взвешивания. Заключительные поправки. Содержание метода сделок, области и этапы его применения. Источники информации о ценах приобретения контрольных пакетов акций. Методика выбора сопоставимых компаний, их финансовый анализ. Специфика применения оценочных мультипликаторов. Внесение итоговых корректировок в оценку стоимости компании. Метод отраслевых коэффициентов. Отраслевая специфика оценки бизнеса при использовании сравнительного подхода.

Тема 7. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Сущность затратного подхода к оценке бизнеса, его преимущества, недостатки, области применения. Экономическое содержание метода накопления активов. Рыночная стоимость предприятия как разность между рыночной стоимостью его активов и обязательств. Основные этапы применения метода накопления активов. Состав

оцениваемых активов. Определение оцениваемых активов предприятий на основе анализа балансовых отчетов за прошлые периоды. Идентификация элементов активов предприятия. Классификация обязательств предприятия, подходы к оценке.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Сущность затратного подхода к оценке бизнеса, его преимущества, недостатки, области применения. Экономическое содержание метода накопления активов. Рыночная стоимость предприятия как разность между рыночной стоимостью его активов и обязательств. Основные этапы применения метода накопления активов. Состав оцениваемых активов. Определение оцениваемых активов предприятий на основе анализа балансовых отчетов за прошлые периоды. Идентификация элементов активов предприятия. Классификация обязательств предприятия, подходы к оценке.

Тема 8. Оценка стоимости недвижимости в затратном подходе к оценке бизнеса

лекционное занятие (4 часа(ов)):

Недвижимость как объект оценки, классификация объектов недвижимости. Основные цели оценки. Информационная база оценки стоимости недвижимости. Использование основных подходов к оценке для определения стоимости объектов недвижимости. Оценка недвижимости методами прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков. Методы оценки затрат на строительство: количественное обследование, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Виды износа: физический, функциональный, экономический; методы их расчета. Использование методов сравнительного подхода к оценке недвижимости: метод валового рентного мультипликатора и метод сравнения продаж.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Недвижимость как объект оценки, классификация объектов недвижимости. Основные цели оценки. Информационная база оценки стоимости недвижимости. Использование основных подходов к оценке для определения стоимости объектов недвижимости. Оценка недвижимости методами прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков. Методы оценки затрат на строительство: количественное обследование, метод разбивки по компонентам, метод сравнительной единицы. Виды износа: физический, функциональный, экономический; методы их расчета. Использование методов сравнительного подхода к оценке недвижимости: метод валового рентного мультипликатора и метод сравнения продаж.

Тема 9. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств в затратном подходе к оценке бизнеса

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Основы ценообразования на первичном и вторичном рынке машин и оборудования. Информационная база оценки машин и оборудования. Затратный подход к оценке машин, оборудования, транспортных средств. Методы расчета восстановительной стоимости машин и оборудования: по цене однородного объекта, по удельным затратным показателям, метод поэлементного расчета. Виды износа и методы их определения. Методы сравнительного подхода к оценке машин, оборудования, транспортных средств: метод прямого сравнения с аналогом, метод расчета по удельным показателям. Применение сравнительного подхода к оценке машин и оборудования.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Основы ценообразования на первичном и вторичном рынке машин и оборудования. Информационная база оценки машин и оборудования. Затратный подход к оценке машин, оборудования, транспортных средств. Методы расчета восстановительной стоимости машин и оборудования: по цене однородного объекта, по удельным затратным показателям, метод поэлементного расчета. Виды износа и методы их определения.

Методы сравнительного подхода к оценке машин, оборудования, транспортных средств: метод прямого сравнения с аналогом, метод расчета по удельным показателям. Применение сравнительного подхода к оценке машин и оборудования.

Тема 10. Оценка стоимости нематериальных активов

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Методы оценки нематериальных активов: преимущества в прибылях, освобождения от роялти, метод выигрыша в себестоимости, метод сравнения с аналогом, метод квалиметрии. Концепция гудвилл (деловая репутация). Оценка гудвилл методом избыточных прибылей. Виды и особенности оценки объектов интеллектуальной собственности.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Методы оценки нематериальных активов: преимущества в прибылях, освобождения от роялти, метод выигрыша в себестоимости, метод сравнения с аналогом, метод квалиметрии. Концепция гудвилл (деловая репутация). Оценка гудвилл методом избыточных прибылей. Виды и особенности оценки объектов интеллектуальной собственности.

Тема 11. Определение итоговой величины стоимости бизнеса

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. Понятие контрольного (мажоритарного) и неконтрольного (миноритарного) пакетов акций. Премия за контроль, скидки за неконтрольный характер пакетов акций ? содержание и взаимосвязь. Скидки за недостаточную ликвидность ценных бумаг, факторы увеличения (уменьшения) размера скидок. Сравнительная характеристика преимуществ и недостатков основных подходов и методов оценки бизнеса, метод математического взвешивания результатов их применения. Согласование результатов оценки. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Требования к отчету об оценке. Экспертиза отчета об оценке.

практическое занятие (4 часа(ов)):

Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. Понятие контрольного (мажоритарного) и неконтрольного (миноритарного) пакетов акций. Премия за контроль, скидки за неконтрольный характер пакетов акций ? содержание и взаимосвязь. Скидки за недостаточную ликвидность ценных бумаг, факторы увеличения (уменьшения) размера скидок. Сравнительная характеристика преимуществ и недостатков основных подходов и методов оценки бизнеса, метод математического взвешивания результатов их применения. Согласование результатов оценки. Определение итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Требования к отчету об оценке. Экспертиза отчета об оценке.

4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости	7	1	подготовка к презентации	6	презентация

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельно й работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельно й работы
	бизнеса					
2.	Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ	7	2	подготовка к презентации	6	презентация
3.	Тема 3. Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса. Метод прямой капитализации.	7	3	подготовка к письменной работе	2	письменная работа
				подготовка к устному опросу	2	устный опрос
4.	Тема 4. Методы определения ставки дисконта в оценке стоимости бизнеса	7	5	подготовка к письменной работе	2	письменная работа
				подготовка к устному опросу	2	устный опрос
5.	Тема 5. Метод дисконтированны х денежных потоков	7	6	подготовка к контрольной работе	2	контрольная работа
				подготовка к письменной работе	2	письменная работа
6.	Тема 6. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	7	7	подготовка к письменной работе	2	письменная работа
				подготовка к тестированию	1	тестирование
				подготовка к устному опросу	1	устный опрос
7.	Тема 7. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса	7	8	подготовка к письменной работе	2	письменная работа
				подготовка к тестированию	2	тестирование
8.	Тема 8. Оценка стоимости недвижимости в затратном подходе к оценке бизнеса	7	9	подготовка к письменной работе	2	письменная работа
				подготовка к тестированию	2	тестирование
9.	Тема 9. Оценка стоимости машин, оборудования и	7	11	подготовка к письменной работе	2	письменная работа

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
	транспортных средств в затратном подходе к оценке бизнеса			подготовка к тестированию	2	тестирование
				подготовка к устному опросу	2	устный опрос
10	Тема 10. Оценка стоимости нематериальных активов	7	12	подготовка к контрольной точке	4	контрольная точка
				подготовка к устному опросу	2	устный опрос
11	Тема 11. Определение итоговой величины стоимости бизнеса	7	13	подготовка домашнего задания	6	домашнее задание
Итого					54	

5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Освоение дисциплины предполагает использование как традиционных (лекции, практические занятия с использованием методических материалов), так и инновационных образовательных технологий с использованием в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий: презентаций студентами материалов исследований и обсуждений докладов, проведение круглого стола.

6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости бизнеса

презентация , примерные вопросы:

Презентация на основе современных мультимедийных средств проведенного анализа сделок по купле-продаже компаний. Структура презентации и раздаточного материала: - характеристика компаний, участвующих в сделке (историческая справка, текущее положение на рынке, финансовое состояние); - краткая характеристика состояния и современных тенденций в отрасли; - формулировка содержания сделки с указанием продавца, покупателя, передаваемой доли, условий ее проведения, участие третьих лиц, при наличии информации ? величина оцененной стоимости и фактической суммы сделки; - анализ последствий и перспектив совершенной сделки на основе представления мнений ведущих экспертов.

Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ

презентация , примерные вопросы:

Презентация на основе современных мультимедийных средств проведенного анализа

деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в Российской Федерации.

Тема 3. Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса. Метод прямой капитализации.

письменная работа , примерные вопросы:

1. Актив, приносящий доход по ставке 12% годовых, будет продан через 15 лет за 45% его нынешней стоимости. Рассчитать коэффициент капитализации при условии: а) аннуитетного возмещения инвестиций; б) прямолинейного возмещения инвестиций; в) возмещения инвестиций по безрисковой ставке 10%. 2. Для оценки бизнес-центра по методу прямой капитализации использованы следующие нормализованные ретроспективные данные о величине прибыли: 2009г. 380 тыс.руб.; 2010г. 430 тыс.руб.; 2011г. 430 тыс.руб.; 2012г. 480 тыс.руб.; 2013г. 480 тыс.руб. Определить рыночную стоимость объекта, если ставка дохода на инвестиции составляет 30%, а среднерыночная ставка дохода равна 20%.

устный опрос , примерные вопросы:

1. Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса 2. Оценка бизнеса методом капитализации доходов 3. Определение капитализируемого дохода в оценке стоимости бизнеса 4. Структура коэффициента капитализации в оценке бизнеса

Тема 4. Методы определения ставки дисконта в оценке стоимости бизнеса

письменная работа , примерные вопросы:

1. Рассчитайте доходность компании для собственного капитала в номинальном выражении исходя из следующих данных: ставка доходности по государственным долгосрочным ценным бумагам в реальном выражении 10%. Коэффициент β 0,8. Уровень инфляции 6%, среднерыночная доходность в реальном выражении 21%. 2. Известно, что безрисковая ставка дохода составляет 6%, коэффициент бета равен 1,8; среднерыночная ставка дохода равна 12%. Процент за пользование кредитом (ставка дохода на заемный капитал) составляет 18%, доля заемных средств в составе инвестированного капитала 40%. Ставка налога на прибыль 20%. Определить: а) ставку дохода на собственный капитал; б) средневзвешенную ставку дохода.

устный опрос , примерные вопросы:

1. Определение ставок дисконта для различных видов денежных потоков. 2. Модели оценки доходности для собственного капитала. 3. Расчет средневзвешенной стоимости капитала.

Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков

контрольная работа , примерные вопросы:

Определите стоимость инвестированного капитала открытого акционерного общества по следующим данным. Показатели для расчета представлены в таблице. Известно, что безрисковая ставка дохода составляет 6%, коэффициент бета для оцениваемой компании равен 1,2; среднерыночная ставка дохода равна 12%. Процент за пользование кредитом (ставка дохода на заемный капитал) составляет 16%, доля заемных средств в составе инвестированного капитала 50%. Величина долгосрочной задолженности 1 800 тыс.руб., величина долгосрочных стабильных темпов роста денежного потока в постпрогнозный период составляет 2%. Результаты расчетов отразите в таблице. Сами расчеты и используемые формулы представьте ниже.

письменная работа , примерные вопросы:

1. Необходимо определить инвестиционную стоимость предприятия. Потенциальный собственник рассчитывает получать следующий ежегодный доход в течение планируемого периода: 1 год - 14787 тыс. руб., 2 год - 14650 тыс. руб., 3 год - 14496 тыс. руб., 4 год - 14322 тыс. руб., 5 год - 14126 тыс. руб., 6 год - 13905 тыс. руб., 7 год - 13702 тыс. руб., 8 год - 13377 тыс. руб., 9 год ? 13061 тыс. руб., 10 год - 12705 тыс. руб. К концу

прогнозного периода предполагается ликвидация бизнеса. С учетом ожидаемых рисков обоснована ставка дисконта, равная 18%.

Тема 6. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса

письменная работа , примерные вопросы:

1. Рассчитайте рыночную стоимость одной акции предприятия, уставный капитал которого разбит на 8 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 50 рублей каждая. Выручка предприятия составляет 15 600 тыс.руб., себестоимость производства продукции ? 10 400 тыс.руб., операционные расходы ? 3 200 тыс.руб., налог на прибыль ? 800 тыс.руб. Известен мультипликатор ?цена/прибыль до налогообложения? по аналогичным предприятиям в размере 3. 2. Необходимо определить стоимость предприятия, уставный капитал которого разбит на 8000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 50 рублей каждая. Чистая прибыль предприятия составила 1 300 тыс.руб., налог на прибыль ? 400 тыс.руб., амортизационные отчисления ? 250 тыс.руб. По группе предприятий-аналогов за сопоставимый период рассчитан мультипликатор ?цена/денежный поток до налогообложения?, который равен 15.

тестирование , примерные вопросы:

1. Мультипликатор цена/денежный поток является: а) моментным б) интервальным в) операционным 2. Мультипликатор цена/выручка от реализации является: а) моментным б) интервальным в) операционным 3. Мультипликатор цена/стоимость активов является: а) интервальным б) операционным в) моментным 4. В процессе применения сравнительного подхода к оценке бизнеса показатель денежного потока рассчитывается на основе показателя прибыли путем: а) прибавления к нему амортизационных отчислений и вычитания ка-питальных вложений б) прибавления амортизационных отчислений и вычитания капитал-ных вложений и прироста собственного оборотного капитала в) прибавления к нему амортизационных отчислений 4.6. В процессе применения метода рынка капитала было выявлено наличие неиспользуемого здания производственного корпуса, принадлежащего оцениваемой компании. В этом случае оцененную стоимость здания следует: а) вычесть из предварительной величины стоимости компании б) не учитывать в процессе оценки в) прибавить к предварительной величине стоимости компании

устный опрос , примерные вопросы:

1. Характеристика сравнительного подхода к оценке бизнеса, основ-ные предпосылки его применения. 2. Метод рынка капитала, метод сделок. 3. Метод отраслевых коэффициентов.

Тема 7. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса

письменная работа , примерные вопросы:

Оцените стоимость предприятия методом накопления активов исходя из данных таблицы 8 и следующей информации: в результате проведенной оценки выявлено, что рыночная стоимость нематериальных активов превышает их балансовую стоимость в 2,3 раза; основных средств ? в 1,5 раза. 20% запасов устарели и могут быть реализованы за 50% их стоимости. Безнадежная к погашению задолженность составляет 10% дебиторской задолженности.

тестирование , примерные вопросы:

1. Стоимость собственного капитала компании по методу накопления активов получается путем: а) вычитания из суммы активов компании, принимаемых к расчету, суммы ее пассивов, принимаемых к расчету б) суммирования всех активов компании в) суммирования внеоборотных активов компании 2. В процессе применения метода накопления активов не производятся корректировки по строке: а) денежные средства б) основные средства в) дебиторская задолженность 3. Согласно Порядку оценки стоимости

чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав активов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал: а) не включается б) включается 4. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав активов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, НДС по приобретенным ценностям: а) не включается б) включается

Тема 8. Оценка стоимости недвижимости в затратном подходе к оценке бизнеса

письменная работа , примерные вопросы:

1. Чистый операционный доход, приходящийся на офисное здание с оставшимся сроком экономической жизни 15 лет, составляет 200 000 тыс.руб. в первый год. Ставка доходности оценивается в 15 %. Какова стоимость здания, если к концу срока экономической жизни оно полностью обесценивается? Оценить здание, построенное в 1990 г., срок службы которого 100 лет, площадь ? 1000 кв.м, затраты на воспроизводство 1 кв.м ? 6000 руб., дата оценки ? 01.10.2014 г. Хронологический возраст здания соответствует его эффективному возрасту. 2. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости, генерирующего ежегодно 350 000 руб. потенциального дохода. Имеются следующие данные об аналогах: цена продажи 1-го объекта 1000 000 руб., потенциальный валовый доход = 250 000 тыс.руб.; цена продажи 2-го объекта 1 500 000 руб., потенциальный валовый доход = 410 000 руб.; цена продажи 3-го объекта 1 200 000 руб., потенциальный валовый доход = 300 000 руб.

тестирование , примерные вопросы:

1. Доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы: а) потенциальный валовый доход б) действительный валовый доход в) чистый операционный доход г) денежный поток до уплаты налогов 2. Какова последовательность определения стоимости недвижимости в рамках доходного подхода: а) 1.прогнозируется стоимость объекта в конце прогнозного периода; 2.составляется прогноз относительно будущих доходов; 3.спрогнозированные реверсия и доходы пересчитываются в текущую стоимость б) 1.составляется прогноз относительно будущих доходов; 2.прогнозируется стоимость объекта в конце прогнозного периода; 3.спрогнозированные реверсия и доходы пересчитываются в текущую стоимость в) 1.прогнозируется стоимость объекта в конце прогнозного периода; 2.составляется прогноз относительно будущих доходов; 3.спрогнозированные реверсия и доходы пересчитываются в будущую стоимость 3. Выявление рыночной оценки накопленного износа здания путем сопоставления его восстановительной стоимости с текущими ценами продаж аналогичных объектов: а) метод разбиения б) метод срока службы в) метод сравнения продаж 4. При использовании метода сравнения продаж оценщик получает ответ на вопрос: а) за какую сумму был бы продан аналог, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый объект б) за какую сумму был бы продан оцениваемый объект, обладай он теми же характеристиками, что и аналог

Тема 9. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств в затратном подходе к оценке бизнеса

письменная работа , примерные вопросы:

1. Определить стоимость машинного комплекса производственно-коммерческой системы по изготовлению металлочерепицы методом дисконтированных денежных потоков исходя из следующих данных: объем выпускаемой продукции 70 тыс.куб.м. в год, цена продукции 4,7 долл. за 1 куб.м. Затраты на единицу продукции без учета амортизационных отчислений составляют 4,2 долл. за 1 куб.м. Стоимость здания 130 тыс.долл. Срок службы машинного комплекса 10 лет. Остаточная рыночная стоимость имущества производственно-коммерческой системы к концу десятого года 3 тыс.долл. Ставка дисконта 22%. 2. Оцените эффективный возраст машины, которая находится в

эксплуатации семь лет. Нормальный срок службы машины равен десяти годам. В результате экспертной оценки определено, что остающийся срок службы машины составляет пять лет.

тестирование , примерные вопросы:

1. Текущие затраты на производство или приобретение нового оборудования, полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, на базе нынешних цен с использованием точно таких же или очень схожих материалов характеризуют: а) затраты на воспроизводство б) затраты на замещение в) ликвидационную стоимость г) инвестиционную стоимость 2. Текущие затраты на приобретение на рынке аналогичного оборудования, максимально приближенного к оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, с использованием современных технологий, стандартов, материалов характеризуют: а) затраты на воспроизводство б) затраты на замещение в) ликвидационную стоимость г) инвестиционную стоимость 3. Производительность оборудования, его грузоподъемность, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации представляют собой показатели потребительских свойств машин и оборудования а) функциональные б) эксплуатационные в) конструктивные г) экономичности эксплуатации д) эргономичности

устный опрос , примерные вопросы:

1. Специфика МОиТС как объекта оценки. 2. Характеристика основных подходов к оценке МОиТС. 3. Методы определения различных видов износа при оценке МОиТС.

Тема 10. Оценка стоимости нематериальных активов

контрольная точка , примерные вопросы:

1. В процессе определения ликвидационной стоимости предприятия расходы по хранению активов в течение периода ликвидации предприятия а) не учитываются б) вычитаются в) прибавляются 2. В процессе оценки стоимости компании методом накопления активов по балансовой стоимости принимаются в расчет следующие активы (выделить два варианта ответа): а) долгосрочные финансовые вложения б) НДС по приобретенным ценностям в) денежные средства г) резервы предстоящих расходов д) доходы будущих периодов е) долгосрочные обязательства по займам и кредитам 3. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав активов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, НДС по приобретенным ценностям: а) не включается б) включается 4. Стоимость собственного капитала компании по методу накопления активов рассчитывается путем: а) вычитания из суммы активов компании, принимаемых к расчету, суммы ее пассивов, принимаемых к расчету б) суммирования всех активов компании в) суммирования внеоборотных активов компании 5. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав активов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, краткосрочные финансовые вложения: а) не включаются б) включаются 6. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав пассивов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, краткосрочные обязательства по займам и кредитам: а) не включаются б) включаются

устный опрос , примерные вопросы:

1. Специфика нематериальных активов (НМА) как объекта оценки. 2. Характеристика основных подходов к оценке НМА.

Тема 11. Определение итоговой величины стоимости бизнеса

домашнее задание , примерные вопросы:

Комплексное задание по анализу отчета об оценке стоимости объекта оценки

выполняется с использованием готового отчета об оценке, выбранного студентом самостоятельно из числа публикуемых примеров отчетов

Тема . Итоговая форма контроля

Примерные вопросы к зачету:

1. Бизнес как объект оценки. Стоимость бизнеса как экономическая величина.
2. Проблемы регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.
3. Методологические основы оценки бизнеса. Принципы, подходы и методы оценки активов и бизнеса.
4. Цели оценки и виды стоимости бизнеса.
5. Рыночная стоимость активов и бизнеса. Проблемы и принципы определения рыночной стоимости.
6. Нерыночные виды стоимости активов и бизнеса. Проблемы и принципы определения нерыночных видов стоимости.
7. Инвестиционная стоимость бизнеса. Проблемы и принципы определения инвестиционной стоимости.
8. Основные инструменты оценки стоимости бизнеса.

7.1. Основная литература:

Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология, Царев, Виктор Васильевич; Кантарович, Алла Александровна, 2007г.

Оценка стоимости бизнеса, Рутгайзер, Валерий Максович, 2007г.

Оценка бизнеса, Касьяненко, Татьяна Геннадьевна; Маховикова, Г.А., 2009г.

Оценка бизнеса: теория и практика, Симионова, Нина Евгеньевна; Симионов, Р.Ю., 2007г.

Оценка бизнеса, Есипов, Виктор Ефимович; , 2008г.

Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Чеботарев, Николай Федорович, 2010г.

Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Щербаков, Валерий Александрович; Щербакова, Н.А., 2009г.

7.2. Дополнительная литература:

Оценка стоимости ценных бумаг, Политковская, Ирина Валентиновна, 2006г.

Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Масленкова, Ольга Федоровна, 2011г.

Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология, Царев, Виктор Васильевич; Кантарович, Алла Александровна, 2007г.

7.3. Интернет-ресурсы:

АК&М >> Слияния и поглощения >> - <http://www.akm.ru/rus/ma>

Бюро оценки labrate.ru - <http://www.labrate.ru>

Вестник оценщика appraiser.ru - <http://www.appraiser.ru>

Официальный сайт ООО ?АКЦ ?Департамент профессиональной оценки? - <http://www.dpo.ru>

Слияния и поглощения в России - <http://mergers.ru/>

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Оценка стоимости бизнеса" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Компьютерный класс, представляющий собой рабочее место преподавателя и не менее 15 рабочих мест студентов, включающих компьютерный стол, стул, персональный компьютер, лицензионное программное обеспечение. Каждый компьютер имеет широкополосный доступ в сеть Интернет. Все компьютеры подключены к корпоративной компьютерной сети КФУ и находятся в едином домене.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "БиблиоРоссика", доступ к которой предоставлен студентам. В ЭБС "БиблиоРоссика" представлены коллекции актуальной научной и учебной литературы по гуманитарным наукам, включающие в себя публикации ведущих российских издательств гуманитарной литературы, издания на английском языке ведущих американских и европейских издательств, а также редкие и малотиражные издания российских региональных вузов. ЭБС "БиблиоРоссика" обеспечивает широкий законный доступ к необходимым для образовательного процесса изданиям с использованием инновационных технологий и соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС

ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе Издательства "Лань", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС Издательства "Лань" включает в себя электронные версии книг издательства "Лань" и других ведущих издательств учебной литературы, а также электронные версии периодических изданий по естественным, техническим и гуманитарным наукам. ЭБС Издательства "Лань" обеспечивает доступ к научной, учебной литературе и научным периодическим изданиям по максимальному количеству профильных направлений с соблюдением всех авторских и смежных прав.

1. Компьютерные классы с выходом в интернет
2. Аудитории, оборудованные мультимедийными средствами обучения

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 080100.62 "Экономика" и профилю подготовки Экономика предприятий и организаций.

Автор(ы):

Салахиева М.Ф. _____

Якупова Н.М. _____

Яруллина Г.Р. _____

"__" _____ 201__ г.

Рецензент(ы):

Бурганова Р.А. _____

Зиятдинов Ф.С. _____

"__" _____ 201__ г.

- **Теоретические основы оценки стоимости бизнеса Аннотация.** Данная тема раскрывает понятие оценки стоимости бизнеса, цели, принципы и виды стоимости. Дает характеристику этапов оценки стоимости бизнеса.

Ключевые слова. Бизнес, стоимость, оценочная деятельность, цели оценки, принципы оценки, подходы к оценке бизнеса

Методические рекомендации по изучению темы

- Тема содержит лекционную часть, где даются общие представления по теме;
- В дополнение к лекции есть презентация, которую необходимо изучить, и ответить на вопросы;
- В качестве самостоятельной работы предлагается выполнить практические задания
- Для проверки усвоения темы имеются промежуточные тесты и контрольные вопросы.

Рекомендуемые информационные ресурсы:

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.01.1998 г., № 135-ФЗ (ред. от 07.06.2013 г.) // Справочно-правовая система «Гарант». – Статьи 3, 8.

2. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 256 // Справочно-правовая система «Гарант».

3. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 255 // Справочно-правовая система «Гарант».

4. Требования к отчету об оценке (ФСО №3) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 254 // Справочно-правовая система «Гарант».

5. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. 2-е изд.– СПб: Питер, 2008. – С.41-59.

6. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2008. – Глава 1.

7. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – 2-е изд., испр. – Москва: Омега – Л, 2007. – Глава 2.

8. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – Глава 1.

Список сокращений

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

ФЗ – Федеральный закон

ФСО – федеральный стандарт оценки

Глоссарий

Бизнес - процесс реализации любого разрешенного законом вида деятельности, приносящего доход (или другие экономические выгоды).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затраты на воспроизводство - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Нормализация - определение доходов и расходов, характерных для нормально функционирующего бизнеса.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Стоимость в обмене (меновая стоимость) – стоимость, которая рассматривается в связи с отчуждением вещи и проявляется в форме цены при обмене этой вещи на деньги на конкурентном, свободном, открытом рынке в результате взаимодействия факторов спроса и предложения.

Стоимость в пользовании (потребительская стоимость) – стоимость вещи с точки зрения конкретного пользователя, использующего или собирающегося использовать данную вещь определенным образом для удовлетворения собственных потребностей.

Трансформация - пересмотр или изменение формы представления бухгалтерской отчетности в соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Вопросы для изучения:

1. Бизнес как объект оценки
2. Цели и задачи оценки бизнеса
3. Принципы оценки бизнеса
4. Характеристика основных этапов оценки стоимости бизнеса

1. Бизнес как объект оценки

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ под оценочной понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Объекты оценки являются объектами гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При этом в расчет принимаются не только различные характеристики объекта, но и права, которыми наделен его владелец.

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 которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В современных условиях любой объект собственности может являться источником дохода и объектом рыночной сделки. В составе объектов собственности особое место занимает бизнес.

Под **бизнесом** понимается процесс реализации любого разрешенного законом вида деятельности, приносящего доход (или другие экономические выгоды).

Бизнес также рассматривается как конкретная деятельность, организованная в рамках определенной структуры для получения дохода.

В качестве объекта оценки бизнеса рассматривается действующее предприятие, если есть основания предполагать, что бизнес имеет благоприятные долгосрочные перспективы развития.

Если такие перспективы отсутствуют, то объектом оценки является предприятие как имущественный комплекс.

При оценке бизнеса следует учитывать то, что предприятие, будучи юридическим лицом, одновременно является и хозяйствующим субъектом (ст. 48 ГК РФ), поэтому его стоимость должна учитывать наличие определенных юридических прав. Это является одной из основных особенностей бизнеса как объекта оценки.

Другой существенной особенностью бизнеса как объекта оценки является то, что, оценивая стоимость бизнеса, мы определяем стоимость собственного капитала предприятия (организации).

Дело в том, что основу любого бизнеса составляет капитал, который функционирует в рамках определенных организационных структур-предприятий (организаций). Поэтому, оценивая бизнес, мы определяем стоимость собственного капитала с учетом его организационно-правовой формы, отраслевых особенностей и нематериальных активов, включая гудвилл. Например, при оценке бизнеса ОАО определяется рыночная стоимость 100% пакета обыкновенных голосующих акций, составляющих капитал этого общества.

Бизнес (предприятие) обладает всеми признаками товара и может быть объектом купли-продажи. Но это товар особого рода. И особенности эти предопределяют принципы, подходы и методы оценки.

✚ Во-первых, это товар инвестиционный, т. е. товар, вложения в который осуществляются с целью отдачи в будущем. Затраты и доходы разъединены во времени. Поэтому текущая стоимость будущих доходов, которые может получить собственник, представляет собой верхний предел рыночной цены со стороны покупателя.

✚ Во-вторых, бизнес является системой, но продаваться могут как вся система в целом, так и отдельные ее подсистемы, и даже элементы.

✚ В-третьих, потребность в бизнесе как товаре зависит от процессов, которые происходят как внутри самого бизнеса, так и во внешней среде. Из этого вытекает еще одна особенность бизнеса как товара — потребность в регулировании, как самого бизнеса, так и процесса его оценки, а также необходимость учитывать при оценке качество управления бизнесом.

✚ В-четвертых, учитывая особое значение устойчивости бизнеса для стабильности в обществе, необходимо участие государства не только в регулировании механизма оценки бизнеса, но и формирования рыночных цен на бизнес, его купли-продажи

Таким образом, под оценкой бизнеса понимают установление величины рыночной или иной стоимости

- имущественного комплекса;
- совокупности прав собственности.

В ФЗ №135 и Федеральных стандартах оценки (ФСО N 2) "**Цель оценки и виды стоимости**" предусмотрены четыре вида стоимости, подлежащие оценке:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние

чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Выбор оцениваемого вида стоимости зависит от целей оценки, которые также указаны в данных документах

2. Цели и задачи оценки бизнеса

В соответствии с ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости» **целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Таким образом, цель оценки - определение рыночной или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки.

Наиболее часто в мировой практике оценка фирм (предприятий) и бизнес-линий производится в следующих целях:

1. Проверить, насколько объективны (независимы от случайных и временно действующих факторов) текущая рыночная котировка акций открытой компании с достаточно ликвидными активами, а также текущий наблюдаемый на рынке тренд в ее изменении: мелким и портфельным инвесторам это позволяет определиться в ожидаемом продолжении или изменении данного тренда, стратегическим же инвесторам – принять более обоснованное решение о приобретении или продаже контрольных пакетов такой компании, не опираясь только на данные фондового рынка.

2. Следить за рыночной стоимостью закрытых компаний и предприятий с недостаточно ликвидными акциями, по которым иной способ получить какую-либо надежную информацию об их рыночной стоимости в принципе невозможно.

3. Подготавливать предложения по цене купли-продажи закрытых компаний или предприятий с недостаточно ликвидными акциями.

4. Оценить все бизнес-линии фирмы, чтобы суммой их стоимости (плюс рыночная стоимость нефункционирующих или избыточных активов) охарактеризовать рыночную стоимость данной фирмы как действующего предприятия.

Случаи **обязательной оценки** определены статьей 8 ФЗ «Об оценочной деятельности» и другими нормативными актами и могут касаться следующего:

- Вовлечение в сделку объектов федеральной, региональной и муниципальной собственности: при продаже, приватизации, передаче в доверительное управление, в качестве вклада в УК...

- Возникновения спора о стоимости объекта оценки: при выкупе или ином изъятии имущества у собственников для государственных и муниципальных нужд, при национализации, ипотечном кредитовании, контроле за правильностью уплаты налогов...

- При оплате акций неденежными средствами для определения рыночной стоимости имущества, вносимого в УК, при выкупе акций акционерным обществом по требованию акционеров (ст.34,75 ФЗ «Об АО» от 26.12.95 №208-ФЗ)
- При выставлении на продажу активов или бизнеса кредитных организаций
- При реализации процедур банкротства и т.д.

Добровольная оценка бизнеса необходима и проводится прежде всего на тех компаниях, которые придерживаются концепции управления стоимостью предприятия.

Концепция управления стоимостью предполагает, что менеджеры фирмы нацеливаются на действия и управленческие решения, которые не столько увеличивают текущие, либо надежно планируемые на ближайшие периоды прибыли фирмы, сколько создают основу для получения гораздо больших, и даже, возможно, четко не прогнозируемых прибылей в более отдаленном будущем, что, однако способно резко повысить текущую или будущую рыночную стоимость компании.

В связи с этим возникают следующие случаи **добровольной оценки** бизнеса:

- Оценка инвестиционного проекта нового бизнеса, или инвестиционного проекта как одного из новых направлений существующего бизнеса
- Оценка для повышения эффективности текущего управления компанией: для выявления избыточных активов, которые отягчают производство и от которых следует избавиться, для выявления недооцененных активов, которые способны принести в будущем значительные доходы. (Например, в процессе оценки может обнаружиться, что использование арендованных складских помещений обойдется дешевле, чем поддержание в рабочем состоянии и обслуживании собственных, стоящих на балансе).
- Оценка для целей покупки, продажи бизнеса или его части. Необходима как для продавца, так и для покупателя. Обычно оценивается рыночная стоимость бизнеса (акций, долей, паев). При оценке можно получить ответы на следующие вопросы: какова стоимость 100-процентного участия в УК, стоимость мажоритарного и миноритарного пакетов акций, перспективы развития бизнеса.
- Оценка для целей дополнительной эмиссии, залога ценных бумаг – необходима для повышения привлекательности ценных бумаг в глазах потенциальных инвесторов, определения справедливого объема кредитных средств, получаемых по залог ценных бумаг.
- Оценка для целей реструктуризации бизнеса. Реструктуризация может подразумевать слияние, присоединение, разделение, выделение из состава действующего бизнеса одного или нескольких элементов. Чаще всего целью реструктуризации является оптимизация или увеличение совокупной стоимости нового бизнеса, которую необходимо оценить.
- Оценка для получения кредита под залог имущества. Кредитная организация может потребовать отчет об оценке, в котором определена рыночная стоимость имущества. Обычно, при оценке кредит можно получить на более выгодных для компании условиях.

- Оценка для целей страхования с целью снижения расходов
- Оценка при добровольной ликвидации бизнеса или его части. Позволяет определить резервы стоимости ликвидируемых активов и увеличить совокупную выручку.

3. Принципы оценки бизнеса

Теоретическим фундаментом процесса оценки является набор основных общеэкономических принципов, которые необходимо соблюдать при оценке объекта собственности.

В оценке бизнеса принято выделять три основные группы принципов:

- Основанные на представлениях пользователя (собственника, владельца имущества);
- Обусловленные действием рыночной среды;
- Связанные с особенностями объекта оценки и его эксплуатацией.

Принципы, основанные на представлениях собственника

Принцип полезности. Чем больше бизнес способен удовлетворить потребности собственника, тем выше его полезность и стоимость. В практике оценки полезность определяется величиной доходов (иных экономических выгод) от использования бизнеса и сроками их получения.

Принцип замещения. Данный принцип гласит, что максимальная стоимость объекта на открытом конкурентном рынке не может быть больше наименьшей цены, за которую может быть приобретен другой объект, обладающий такой же полезностью.

Принцип ожидания (принцип ожидаемой полезности) означает, что потенциальный собственник ожидает получить доходы (другие выгоды) в будущем от владения объектом оценки, оценивая их по текущей стоимости (т.е. объект будет стоить ровно столько, сколько принесет доходов).

Принципы, обусловленные действием рыночной среды

Принцип спроса и предложения означает, что цена на объект бизнеса определяется в результате взаимодействия спроса и предложения.

Принцип конкуренции гласит: если сфера деятельности перспективна, доходность высока, в процессе определения стоимости бизнеса необходимо учесть неизбежное нарастание конкуренции в будущем, что приведет к уменьшению доходности бизнеса. Конкуренция устанавливает справедливую рыночную стоимость.

Принцип зависимости стоимости бизнеса от внешних факторов. Данный принцип означает, что изменения факторов внешней среды способны приводить к изменению стоимости объекта оценки как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

Принцип изменения стоимости бизнеса во времени означает, что с течением времени под влиянием внешних и внутренних факторов стоимость объектов оценки меняется.

Принципы, связанные с особенностями объекта оценки и его эксплуатацией

Принцип вклада означает: вовлечение в бизнес любого дополнительного актива целесообразно, если получаемый прирост стоимости бизнеса превышает затраты по приобретению данного актива.

Принцип сбалансированности. В соответствии с ним бизнес может обеспечить максимальный доход, а значит и максимальную стоимость при использовании оптимального сочетания величин факторов производства.

Принцип экономического разделения и соединения имущественных прав собственности. Имущественные права собственности необходимо разделять (соединять), если это приводит к увеличению стоимости бизнеса. Возможно следующее разделение прав:

1) физическое – разделение прав на пользование воздушным пространством, поверхностным участком земли, недрами;

2) во времени владения – различные виды аренды, пожизненное владение, будущие имущественные права;

3) по видам имущественных прав – совместная аренда, партнерство, траст, опцион, корпорация;

4) по правам кредитора вступить во владение предприятием – залладные залогии, судебные залогии, участие в капитале.

Принцип возрастающей или уменьшающейся отдачи. По мере добавления ресурса стоимость объекта сначала возрастает, потом прирост стоимости по отношению к затратам на дополнительный ресурс уменьшается, далее прирост стоимости прекращается, и, наконец, затраты на ресурс начинают превышать прирост стоимости.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – это разумное и возможное использование предприятия, обеспечивающее ему наивысшую текущую стоимость на дату оценки, или такое использование из всех возможных и разумных альтернатив, которое приводит к наивысшей стоимости земельного участка, на котором находится предприятие. Согласно этому принципу каждый вариант должен быть физически возможен, юридически допустим и экономически целесообразен.

Принцип непротиворечивости результатов оценки означает, что какие бы методы и подходы к оценке бизнеса не применялись, они не должны вступать между собой в противоречия, и результаты оценки, полученные разными методами, должны быть примерно одинаковыми.

Стоимость миноритарного (неконтрольного) пакета акций может быть больше, меньше или пропорциональна соответствующей части стоимости компании. Сумма стоимостей всех отдельно взятых пакетов акций по курсовой стоимости, как правило, не равна стоимости предприятия в целом как бизнеса. Вследствие отсутствия премии за контроль стоимость неконтрольных пакетов акций может быть значительно ниже, чем их пропорциональная доля в стоимости предприятия, если бы оно оценивалось как единое целое.

Неконтрольный характер пакета акций и его ликвидность, то есть пригодность к продаже являются различными, но взаимосвязанными величинами.

Рынок выплачивает премию за ликвидность и контроль и, соответственно, требует скидок при их отсутствии.

Акционер не обладает правом прямого требования своей доли пропорционально стоимости компании (или первоначальному вкладу в УК – машина и колесо).

При анализе сопоставимых компаний финансовые показатели, используемые в оценке бизнеса должны определяться по одной и той же методике как для оцениваемой компании, так и для сопоставимых компаний.

Перечисленные принципы оценки в общем виде универсальны и применимы ко всем видам бизнеса. Однако их практическое содержание несколько меняется в зависимости от того, какой бизнес непосредственно оценивается.

4. Характеристика основных этапов оценки стоимости бизнеса

Принципы оценки, составляющие теоретический фундамент процесса оценки, должны применяться в практике реализации всей процедуры оценки стоимости объектов собственности, которая включает следующие **этапы**:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
2. Сбор, анализ и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
 - внешняя информация (макроэкономическая, отраслевая);
 - внутренняя информация (краткая характеристика предприятия, финансовый анализ, нормализация и трансформация отчетности предприятия);
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию: объект оценки; имущественные права на объект оценки; цель оценки; предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; вид стоимости; дата оценки; срок проведения оценки; допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки

Бухгалтерская отчетность оцениваемого предприятия для применения её в целях оценки бизнеса подлежит обязательной корректировке в виде её нормализации.

Цель **нормализации** - определение доходов и расходов, характерных для нормально функционирующего бизнеса.

Так, в процессе нормализации бух.баланса (Ф.№1) необходимо четко выделить избыточные и нефункционирующие активы.

Избыточность активов отмечается в случае, когда их запасы на предприятии превышают размеры, необходимые для осуществления основной производственной деятельности.

Нормализация Отчета о прибылях и убытках (Ф.№2) осуществляется прежде всего за счет исключения доходов и расходов, относящихся к избыточным и нефункционирующим активам (амортизационные отчисления, расходы на содержание и ремонт этих активов).

Нормализационные поправки касаются также сумм вознаграждений собственникам предприятия и членам их семей, а также связанных с ними расходов.

Подлежат нормализации также значительные суммы разовых, нетипичных доходов и расходов

Помимо нормализации бухгалтерской отчетности возможно проведение её **трансформации**, что подразумевает пересмотр или изменение формы представления бухгалтерской отчетности в соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета. Как правило, вносимые поправки касаются основных активов, износа, официально

зафиксированной величины доходов, товарно-материальных запасов и дебиторской задолженности.

Трансформация бухгалтерской отчетности не является обязательной для оценки предприятия. Проведение её бывает обоснованным для повышения обоснованности расчетов, поскольку в трансформированном виде отчетность представляет собой более надежную базу для сравнения оцениваемой компании с компаниями – аналогами или среднеотраслевыми показателями. Часто трансформация бухгалтерской отчетности производится по просьбе самих инвесторов, которые рассчитывают таким образом повысить качество исходной информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. *Объектом-аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. *Затратами на воспроизводство* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. *Затратами на замещение* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке, который должен соответствовать требованиям Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом от 20 июля 2007 г. № 254.

Требования к отчету об оценке можно разделить на три группы: общие требования к содержанию отчета, требования к составлению, требования к содержанию.

Общие требования: в отчете должна быть указана дата составления, номер отчета, основание для проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки, перечень документов, используемых оценщиком. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, скреплен личной печатью оценщика или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Требования к составлению отчета основаны на применении пяти основных принципов.

1. *Принцип существенности*: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.
2. *Принцип обоснованности*: информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

3. *Принцип однозначности*: содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.
4. *Принцип проверяемости*: состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.
5. *Принцип достаточности*: отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов.

Требования к содержанию отчета включают в себя:

- основные факты и выводы
- задание на оценку
- сведения о заказчике оценки и об оценщике
- допущения и ограничительные условия
- применяемые стандарты оценочной деятельности
- описание объекта оценки
- анализ рынка объекта оценки
- описание процесса оценки
- согласование результатов

В приложении к отчету должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Казанский (Приволжский) федеральный университет»

Институт управления, экономики и финансов

Кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности

Методическая разработка

по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»

для проведения семинарских, практических занятий и самостоятельной работы студентов

ФГОС ВПО третьего поколения

цикл профессиональный

Направление 080100.62
Профиль
Квалификация (степень)

Экономика
Оценка собственности
бакалавр

Принята на заседании кафедры антикризисного управления и оценочной деятельности
(протокол №1 от «29 » сентября 2014г.)

Заведующий кафедрой

Якупова Н.М.

Утверждена Учебно-методической комиссией института
(протокол №1 от «7» ноября 2014г.)

Председатель комиссии

Дашин А.К.

Казань 2014

Методическая разработка составлена в соответствии с требованиями
ФГОС ВПО третьего поколения.

Составители: д.э.н., профессор Якупова Н.М.

к.э.н., доцент Салахиева М.Ф.

ст.преподаватель Ивановский И.А.

Рецензенты: д.э.н., профессор Зиятдинов Ф.С.

к.э.н., доцент Бурганова Р.А.

Содержание

Введение	4
Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости бизнеса	6
Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ	9
Тема 3. Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса. Метод прямой капитализации.	13
Тема 4. Методы определения ставки в оценке стоимости бизнеса	19
Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков	24
Тема 6. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	33
Тема 7. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса	40
Тема 8. Оценка стоимости недвижимости в затратном подходе к оценке бизнеса	45
Тема 9. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств в затратном подходе к оценке бизнеса	54
Тема 10. Оценка стоимости нематериальных активов	58
Тема 11. Определение итоговой величины стоимости бизнеса	64

Введение

Учебная дисциплина «Оценка стоимости бизнеса» нацелена на получение студентами знаний в области теоретических и практических аспектов современной методологии оценки стоимости бизнеса.

Управление предприятием на основе стоимостного подхода требует знаний и навыков применения методов и инструментария оценки стоимости бизнеса, нормативно-правовой базы, регламентирующей оценочную деятельность, требований к форме и содержанию отчета об оценке и многих других аспектов. Оценка рыночной или иной стоимости бизнеса предполагает большую работу по сбору и обработке информации, проведение анализа ретроспективных данных и прогнозирования показателей деятельности предприятия. Таким образом, при изучении данной дисциплины студентам потребуется вспомнить и применить знания по всем базовым экономическим дисциплинам, а также выполнять задания для самостоятельной работы по формированию и применению информационной базы оценки объектов собственности, решать практические задачи по обоснованию промежуточных данных и оценке стоимости бизнеса или его отдельных активов.

Настоящая методическая разработка составлена в соответствии с программой дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» и предназначена для проведения семинарских и практических занятий, а также для организации самостоятельной работы студентов. Методическая разработка включает: вопросы для обсуждения, практические задачи, контрольные вопросы, тестовые задания и задания для самостоятельной работы студентов, список рекомендуемой литературы. Семинарские занятия по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса» проводятся с целью закрепления студентами лекционного материала, решения задач и проверки выполнения заданий для самостоятельной работы. Уровень усвоения студентами изучаемой темы проверяется на основе ответов на контрольные вопросы и задания, решение которых требует дополнительного изучения материала в соответствии с

предложенными заданиями для самостоятельной работы и рекомендуемой литературы.

Практические задания и задания для самостоятельной работы выполняются письменно каждым студентом в отдельной тетради. Контроль за выполнением практических заданий и заданий для самостоятельной работы в ходе изучения дисциплины осуществляется преподавателем выборочно, по его усмотрению. Результаты выборочного контроля учитываются преподавателем при оценке текущей успеваемости студента.

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости бизнеса (2 занятия)

Семинар в интерактивной форме.

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств проведенного анализа сделок по купле-продаже компаний.

Цель: формирование знаний об особенностях проведения сделок слияний и поглощений, формирование представления у студентов о роли категории «стоимость», ее видах и величине в современных условиях ведения бизнеса, факторов, ее определяющих.

Выбрав одну из сделок, произошедших в течение последнего календарного года, студентами проводится анализ предпосылок, условий, содержания сделки. Результаты исследования оформляются в виде презентации и (или) раздаточного материала и выносятся на обсуждение группы.

Структура презентации и раздаточного материала:

- характеристика компаний, участвующих в сделке (историческая справка, текущее положение на рынке, финансовое состояние);
- краткая характеристика состояния и современных тенденций в отрасли;
- формулировка содержания сделки с указанием продавца, покупателя, передаваемой доли, условий ее проведения, участие третьих лиц, при наличии информации – величина оцененной стоимости и фактической суммы сделки;
- анализ последствий и перспектив совершенной сделки на основе представления мнений ведущих экспертов.

Источники информации:

- 1) интернет-ресурс <http://mergers.ru/>
- 2) интернет-ресурс <http://ma-agency.ru/>

- 3) интернет-ресурс <http://www.akm.ru/rus/ma/>
- 4) интернет-ресурс <http://www.pwc.ru/>
- 5) публикации в средствах массовой информации.

Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-5 чел.

Проведение анализа осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита проведенного анализа.

Анализ должен быть выполнен с учетом действующей нормативной базы Российской Федерации на дату презентации.

Основные вопросы, на которые необходимо ответить всем участникам обсуждения:

1. Случаи, в которых необходима оценка стоимости предприятия (бизнеса).
2. Формулирование цель оценки предприятия при определении рыночной, ликвидационной, инвестиционной стоимости.
3. Ключевые факторы стоимости бизнеса, влияющие на стоимость объекта.
4. Особенности ценообразования на рынке готового бизнеса в современных условиях.
5. Перспективные виды бизнеса, на которые прогнозируется стабильный спрос.

Перечень направлений и вопросов может быть расширен по согласованию с преподавателем. В рамках одной академической группы повтор направлений не допускается.

Результаты анализа представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

Каждая презентация сопровождается обсуждением.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении презентации, выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации.

Задания для самостоятельной работы

1. Охарактеризуйте роль и место оценочной деятельности в ряду других видов предпринимательской деятельности современной России в форме эссе.

Задание необходимо выполнить в письменном виде, структурировав данные по объемам деятельности в разрезе различных видов предпринимательской деятельности в табличном и графическом виде. В качестве источника информации используются актуальные статистические сборники, отраслевые обзоры, размещенные в свободном доступе, в том числе в сети Интернет (сайты Министерств, ведомств, служб, консалтинговых агентств). Обязательно проведение структурного анализа данных.

2. Постройте схему взаимосвязей между субъектами и объектами оценочной деятельности.

3. Сформулируйте отличия понятий «стоимость» и «цена».

4. В табличной форме систематизируйте все многообразие принципов оценки стоимости с указанием их основных характеристик.

5. Изучите историю развития оценочной деятельности в России.

Рекомендуемая литература

9. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия «Бакалавр» – М: Юрайт, 2014. – С.41-59.

10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. –М.: Финансы и статистика, 2009. – Глава 1.

11. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н.Ф. Чеботарев. – М: Дашков и Ко, 2014.
12. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – Москва: Омега – Л, 2011. – Глава 2.
13. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – Глава 1.

Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ (2 занятия)

Семинар в интерактивной форме.

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств проведенного анализа деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в Российской Федерации.

Цель: формирование знаний об особенностях деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в Российской Федерации, организации регулирования оценочной деятельности, порядке вступления, организации работы оценщика, его обязанностях и правах.

Подготовка докладов в форме презентаций студентами и обсуждение вопросов, касающихся общей характеристики негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков с использованием информации, размещенной на официальных интернет-сайтах саморегулируемых организаций оценщиков и других источников.

Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-5 чел.

Проведение анализа осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита проведенного анализа.

Анализ должен быть выполнен с учетом действующей нормативной базы Российской Федерации на дату презентации.

Результатом рассмотрения вопросов должна стать аналитическая таблица, размещенная на листе формата А4 (в печатном виде) и электронная презентация, раскрывающие вопросы по структуре, указанной в таблице 1.

Таблица 1

Структура презентации

Наименование параметра	Описание
Наименование саморегулируемой организации (далее СРО)	
Местонахождение головного офиса	
Регионы присутствия (число, основные макрорегионы)	
Число членов СРО в динамике	
Официальный сайт СРО, анализ соответствия раскрытия информации требованиям законодательства РФ	
Документы, необходимые для вступления в СРО	
Размер взносов в СРО (вступительный, членский, взнос в компенсационный фонд)	
Требования к членам СРО (кодекс этики, необходимость отчетов членов, проверки членов и т.п.)	
Наличие внутренних стандартов и правил (указать по каким видам оценки)	
Число исключенных членов СРО (с указанием причин)	

Перечень саморегулируемых организаций оценщиков с указанием адреса официального интернет-сайта представлен в таблице 2.

Перечень саморегулируемых организаций оценщиков

№ п/п	СРОО	Официальный интернет-сайт
001	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"(НП "СМАОс")	www.smao.ru
002	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки" (НП "СРО АРМО")	www.sroarmo.ru
003	Саморегулируемая Организация "Российское общество оценщиков" (СРО "РОО")	www.sroroo.ru
004	Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ" (НП СРО "СИБИРЬ")	www.soosibir.ru
005	Некоммерческое партнерство "Межрегиональный Союз Оценщиков" (НП "МСО")	www.mso.org.ru
006	НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков» (НП СО "НКСО")	www.nkso.ru
007	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" (НП "ОПЭО")	www.opeco.ru
008	Национальный Совет по оценочной деятельности (НСОД)	www.ncva.ru
009	НП Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»)	www.cpa-russia.org
010	Саморегулируемая организация оценщиков Некоммерческое партнерство "Кадастр-оценка" (НП "Кадастр-оценка")	www.kadastr-ocenkanp.ru
011	НП «Саморегулируемая организация оценщиков Экспертный совет»	www.srosovet.ru
012	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО "ДСО")	www.srodso.ru
013	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» (НП СРО "РАО ЮФО")	www.raoyufo.ru
014	Некоммерческое партнерство «Свободный Оценочный Департамент» (НП "СВОД")	www.srosvod.ru
015	Некоммерческое Партнерство Саморегулируемая Организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов» (НП СРО "ЮСО")	www.cpo-yuco.pф

Результаты анализа представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

Каждая презентация сопровождается обсуждением.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении презентации, выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации.

Задания для самостоятельной работы

1. Правовые основы проведения оценки
2. Стандарты оценки
3. Саморегулируемые организации оценщиков
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: структура, основные положения
5. Отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов
6. Правовое обеспечение и регулирование обращения собственности, правоустанавливающие документы объекта оценки
7. Основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления
8. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков
9. Договорные отношения в оценочной деятельности.
10. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика.
11. Механизм рыночного регулирования оценочной деятельности.

Рекомендуемая литература

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.01.1998 г., № 135-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант».

2. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 256 // Справочно-правовая система «Гарант».

3. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 255 // Справочно-правовая система «Гарант».

4. Требования к отчету об оценке (ФСО №3) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254 // Справочно-правовая система «Гарант».

5. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2009.

14. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н.Ф. Чеботарев. – М: Дашков и Ко, 2014.

*Тема 3. Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса.
Метод прямой капитализации. (1 занятие)*

Вопросы для обсуждения

1. Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса
2. Оценка бизнеса методом капитализации доходов
3. Определение капитализируемого дохода в оценке стоимости бизнеса
4. Структура коэффициента капитализации в оценке бизнеса..

Контрольные вопросы

1. Основополагающие принципы оценки в доходном подходе к оценке бизнеса.
2. Предпосылки применения метода прямой капитализации в оценке бизнеса.
3. Приведите примеры предприятий, стоимость которых может быть оценена методом прямой капитализации.

4. Показатели, которые могут быть приняты в качестве капитализируемой базы в оценке бизнеса. Факторы, определяющие выбор показателя.

5. Предпосылки и процедуры применения основных методов расчета капитализируемого дохода в оценке бизнеса.

6. Условия, при которых коэффициент капитализации будет равен ставке дохода на инвестиции. Насколько эти условия характерны для предприятий как объектов стоимостной оценки?

Практические задания

1. Рассчитайте ежегодную норму возврата вложенных инвестиций при продолжительности периода семь лет и ставке процента для реинвестирования на уровне 9% годовых, если возврат инвестиций осуществляется по методу Инвуда.

2. Актив, приносящий доход по ставке 12% годовых, будет продан через 15 лет за 45% его нынешней стоимости. Рассчитать коэффициент капитализации при условии: а) аннуитетного возмещения инвестиций; б) прямолинейного возмещения инвестиций; в) возмещения инвестиций по безрисковой ставке 10%.

3. Для оценки бизнес-центра по методу прямой капитализации использованы следующие нормализованные ретроспективные данные о величине прибыли: 2009г. 380 тыс.руб.; 2010г. 430 тыс.руб.; 2011г. 430 тыс.руб.; 2012г. 480 тыс.руб.; 2013г. 480 тыс.руб. Определить рыночную стоимость объекта, если ставка дохода на инвестиции составляет 30%, а среднерыночная ставка дохода равна 20%.

4. Определите стоимость бизнеса (гаражный комплекс), если ставка дохода равна 12% годовых, возмещение капитала – аннуитетное, через 15 лет бизнес может быть продан за 90% своей стоимости. Гаражный комплекс включает гараж на 100 машино-мест, два ремонтных бокса, одну

мойку. Годовая арендная плата одного машино-места в гараже – 1 тыс.долл., одного ремонтного бокса - 5 тыс.долл., мойки - 10 тыс.долл. Для аналогичных гаражей средняя загрузка составляет 70%. Ремонтные боксы используются на 59%, мойка - на 20%. Операционные расходы всего гаражного комплекса в год – 70 тыс.долл.

Задания для самостоятельной работы

1. Чистый доход, ежегодно получаемый в результате функционирования бизнеса, прогнозируется на уровне 100 тыс.ед. Ипотечная постоянная 13%. Доля собственного капитала 30%. Определите стоимость бизнеса, если требуемая инвестором - предполагаемым покупателем бизнеса - ставка дохода с учетом возврата собственных средств 15%.

2. Инвестор рассматривает вариант приобретения бизнеса автостоянки. Предполагается получение чистого дохода в процессе ее эксплуатации в размере 530 ед. в год в течение пяти лет, после чего бизнес будет продан за 5 000 ед. Ставка дохода 12%. Рассчитайте возможную стоимость приобретения бизнеса.

3. В здании площадью 10 тыс.кв.м., подлежащих аренде, 400 кв.м. – свободны, остальные – сданы в аренду по 12 долл. за 1 кв.м. Операционные расходы равны 45% от потенциального валового дохода. Определите величину потенциального валового дохода, действительного валового дохода и чистого операционного дохода?

4. При оценке предприятия были использованы следующие данные: коэффициент капитализации 15%, ставка дохода 16%, стоимость предприятия возросла на 20%, рекапитализация прямолинейная. Каков срок экономической жизни объекта оценки? Насколько изменится срок экономической жизни объекта при условии аннуитетной рекапитализации?.

5. Определить методом прямой капитализации стоимость бизнеса (магазин розничной торговли) с ежегодным чистым доходом 1300 тыс.ед. Имеется информация о недавних продажах аналогичных магазинов: один

аналогичный магазин с ежегодным чистым доходом 1000 тыс.ед. был продан за 8400 тыс.ед., второй магазин с чистым доходом 1200 тыс.ед. – за 8000 тыс.ед., третий магазин с чистым доходом 1500 тыс.ед. был продан за 11550 тыс.ед.

6. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

6.1. Ставка дохода, которая используется для перевода ожидаемого в будущем потока доходов в текущую стоимость:

- а) коэффициент капитализации
- б) мультипликатор
- в) ставка дисконта

6.2. Делитель, который используется для перевода определенного потока дохода в текущую стоимость:

- а) ставка дисконта
- б) мультипликатор
- в) коэффициент капитализации

6.3. При снижении коэффициента капитализации стоимость объекта оценки:

- а) снижается
- б) повышается
- в) остается неизменной

6.4. В течение периода функционирования бизнеса предполагается снижение его стоимости. В этом случае коэффициент капитализации будет:

- а) меньше ставки дохода на инвестиции
- б) равен ставке дохода на инвестиции
- в) больше ставки дохода на инвестиции

6.5. В отношении оцениваемого бизнеса прогнозируется поток доходов, не ограниченный во времени; при этом среднегодовые темпы роста доходов равны нулю. Можно предположить, что со временем стоимость бизнеса существенно не изменится. В этом случае коэффициент капитализации будет:

- а) меньше ставки дохода на инвестиции
- б) равен ставке дохода на инвестиции
- в) больше ставки дохода на инвестиции

6.6. В процессе формирования капитализируемой базы действительный валовый доход рассчитывается путем уменьшения величины:

- а) потенциального валового дохода на сумму всех операционных издержек, связанных с ведением основного бизнеса
- б) потенциального валового дохода на величину всех потенциально возможных потерь
- в) чистого операционного дохода на сумму всех операционных издержек, связанных с ведением основного бизнеса
- г) чистого операционного дохода на величину всех потенциально возможных потерь

6.7. В процессе формирования капитализируемой базы чистый операционный доход рассчитывается путем уменьшения величины:

- а) потенциального валового дохода на сумму всех операционных издержек, связанных с ведением основного бизнеса
- б) действительного валового дохода на величину всех потенциально возможных потерь
- в) действительного валового дохода на сумму операционных издержек, связанных с ведением основного бизнеса
- г) потенциального валового дохода на величину всех потенциально возможных потерь

6.8. В результате анализа ретроспективного дохода выявлено отсутствие выраженной тенденции в его изменении. В этом случае для расчета капитализируемой базы обоснованно использовать метод:

- а) простой средней величины
- б) средневзвешенной величины
- в) трендовой прямой

6.9. В результате анализа ретроспективного дохода выявлена тенденция в его изменении, однако в последний год доход резко менялся под влиянием не связанных с основным производством факторов. В этом случае для расчета капитализируемой базы обоснованно использовать метод:

- а) простой средней величины
- б) средневзвешенной величины
- в) трендовой прямой

6.10. В процессе формирования коэффициента капитализации для определения ставки дохода на инвестиции могут быть использованы (выделить два):

- а) модель оценки капитальных активов
- б) метод кумулятивного построения
- в) модель средневзвешенной стоимости капитала
- г) метод Гордона
- д) метод Ринга
- е) метод Инвуда
- ж) метод Хоскольда

6.11. В процессе формирования коэффициента капитализации для определения нормы возврата вложенных инвестиций могут быть использованы (выделить два):

- а) модель оценки капитальных активов
- б) метод кумулятивного построения
- в) модель средневзвешенной стоимости капитала
- г) метод Гордона
- д) метод Ринга
- е) метод Инвуда
- ж) формула Фишера

Рекомендуемая литература

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2008. – С.81-85.
2. Грибовский С.В. Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования // Вопросы оценки. - 2007. - № 3. – С.9-15.
3. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия «Бакалавр» – М: Юрайт, 2014.
4. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – С.167-170.
5. Царев В.В. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология: Учебное пособие. – М.: Юнити-Дана, 2007. – С.260-269.
6. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – 2-е изд., испр. – Москва: Омега – Л, 2007. – С.102-105.
7. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – С.63-70.

Тема 4. Методы определения ставки дисконта в оценке стоимости бизнеса (1 занятие)

Вопросы для обсуждения

1. Определение ставок дисконта для различных видов денежных потоков.
2. Модели оценки доходности для собственного капитала.
3. Расчет средневзвешенной стоимости капитала.

Контрольные вопросы

1. Требования, которым должен отвечать актив, чтобы его доходность была признана в качестве безрисковой при обосновании ставки дисконта в оценке бизнеса. Активы, которые отвечают этим требованиям в Российской практике в настоящее время.

2. В оценке стоимости каких Российских компаний обоснованно применение модели оценки капитальных активов? Приведите примеры.

3. Причины применения в оценке бизнеса не базовой, а модифицированной модели оценки капитальных активов.

4. Проблемы, связанные с практическим применением модели кумулятивного построения ставки дисконта в оценке стоимости Российских компаний. Сформулируйте основные направления их решения.

Практические задания

1. Рассчитайте доходность компании для собственного капитала в номинальном выражении исходя из следующих данных: ставка доходности по государственным долгосрочным ценным бумагам в реальном выражении 10%. Коэффициент „бета“ 0,8. Уровень инфляции 6%, среднерыночная доходность в реальном выражении 21%.

2. Известно, что безрисковая ставка дохода составляет 6%, коэффициент бета равен 1,8; среднерыночная ставка дохода равна 12%. Процент за пользование кредитом (ставка дохода на заемный капитал) составляет 18%, доля заемных средств в составе инвестированного капитала 40%. Ставка налога на прибыль 20%. Определить: а) ставку дохода на собственный капитал; б) средневзвешенную ставку дохода.

3. Известны следующие данные: безрисковая ставка дохода составляет 6%, коэффициент бета равен 1,7; среднерыночная ставка дохода равна 11%. Процент за пользование кредитом (стоимость долга) составляет 8%, доля заемных средств в составе инвестированного капитала 42%. Все данные по ставкам дохода приведены в реальном исчислении, а коэффициент инфляции составляет 4%. Ставка налога на прибыль 20%. Определить реальную и номинальную средневзвешенные ставки дохода.

Задания для самостоятельной работы

1. Необходимо определить реальную и номинальную средневзвешенные ставки дохода исходя из следующих данных: безрисковая ставка дохода составляет 9%, среднерыночная ставка дохода 23%, коэффициент «бета» 1,3. Процент за пользование кредитом (стоимость долга) составляет 26%, доля заемных средств в структуре инвестированного капитала составляет 45%. Ставка налога на прибыль 20%. Все данные по ставкам дохода приведены в номинальном исчислении, а коэффициент инфляции составляет 10%.

2. Ставка дохода по государственным облигациям составляет 6% в реальном выражении. Среднерыночная доходность на фондовом рынке равна 11% в номинальном выражении. Коэффициент „бета“ 1,5. Уровень инфляции 3%. Рассчитать реальную ставку дохода для собственного капитала по оцениваемой компании.

3. Требуется определить: а) ставку дохода на собственный капитал; б) средневзвешенную ставку дохода по следующим данным: безрисковая ставка дохода составляет 7%, коэффициент бета равен 1,3; среднерыночная премия за риск равна 8%. Процент за пользование кредитом (ставка дохода на заемный капитал) составляет 20%, доля заемных средств в общей величине инвестированного капитала 20%. Ставка налога на прибыль 20%.

4. Необходимо определить кумулятивным методом ставку дисконта для собственного капитала ОАО «ZZZ» исходя из значения безрисковой ставки на уровне 7% и характеристик факторов риска, приведенных в таблице 3.

Таблица 3

Обоснование премий за риск ОАО «ZZZ»

Фактор риска	Характеристика факторов риска	Диапазон надбавок за риск (%)	Принятая величина надбавки за риск (%)

Зависимость от ключевой фигуры	Компания не зависит от одной ключевой фигуры, однако отсутствует управленческий резерв	0-5	
Размер компании	Очень большая компания, занимает монопольное положение	0-5	
Структура капитала компании	Задолженность компании очень велика, вдвое выше среднеотраслевого уровня	0-5	
Товарная и территориальная диверсификация	Компания реализует единственный вид продукции, но имеет выход как на внутренний, так и на внешний рынок	0-5	
Диверсификация покупателей продукции компании и поставщиков продукции и услуг	В прошлом году на пять наиболее крупных потребителей продукции компании приходилось 80% объема продаж, доля самого крупного потребителя составила 35%.	0-5	
Доступность данных по финансовому состоянию предприятия в ретроспективе	Имеется информация о деятельности компании только за последние два года, что затрудняет процесс прогнозирования	0-5	
	Итого надбавок:		

5. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

5.1. При определении ставки дисконта для собственного капитала используется:

- а) метод кумулятивного построения и модель Гордона
- б) модель средневзвешенной стоимости капитала
- в) модель оценки капитальных активов и метод кумулятивного построения

5.2. С экономической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой:

- а) ставку процента, которая используется для перевода будущих денежных потоков в их текущую стоимость
- б) минимальную норму прибыли, на которую рассчитывает инвестор, вкладывая деньги в покупку доходного актива

5.3. При определении ставки дисконта для собственного капитала закрытой компании, которая не имеет открытых компаний-аналогов, обоснованно использовать:

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

5.4. При определении ставки дисконта для бездолгового денежного потока используется:

- а) метод кумулятивного построения и модель Гордона
- б) модель средневзвешенной стоимости капитала
- в) модель оценки капитальных активов и метод кумулятивного построения

5.5. Для оценки текущей стоимости будущего денежного потока, который рассчитан в ценах прогнозного периода и учитывает влияние инфляции, используется ставка дисконта:

- а) номинальная
- б) реальная
- в) номинальная или реальная

5.6. Для оценки текущей стоимости будущего денежного потока, который рассчитан в ценах базисного периода и НЕ учитывает влияние инфляции, используется ставка дисконта:

- а) номинальная
- б) реальная
- в) номинальная или реальная

5.7. При определении ставки дисконта для собственного капитала закрытой компании, которая имеет открытые компании-аналоги, обоснованно использовать:

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

Рекомендуемая литература

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2008. – С.52-67.
2. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов - 5-е изд – М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. – Главы 7, 8.
3. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – С.161-165.
4. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия «Бакалавр» – М: Юрайт, 2014
5. Рожнов К.В. Вариант расчета ставки дисконтирования в оценке бизнеса на основе метода кумулятивного построения // Вопросы оценки. - 2000. - № 4. – С.32-36.
6. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – 2-е изд., испр. – Москва: Омега – Л, 2007. – С.123-136.
7. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – С.59-63.

Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков (1 занятие)

Первая часть занятия (45 минут)

Вопросы для обсуждения

1. Метод ДДП в оценке бизнеса: этапы, условия применения, преимущества и недостатки.
2. Формирование денежных потоков в оценке стоимости бизнеса
3. Методы определения остаточной стоимости бизнеса. Поправки в процессе выведения итоговой величины стоимости методом ДДП

Контрольные вопросы

1. Предпосылки применения метода дисконтированных денежных потоков.
2. Охарактеризуйте этапы оценки бизнеса методом дисконтированных денежных потоков.
3. Факторы, которые влияют на выбор длительности прогнозного периода.
4. Особенности применения метода дисконтированных денежных потоков для оценки стоимости собственного и инвестированного капитала.
5. Виды денежных потоков в оценке бизнеса и цели их выделения. Случаи применения каждой разновидности денежного потока в оценке бизнеса.
6. Различие структуры денежного потока для собственного капитала и бездолгового денежного потока.
7. Предпосылки и особенности применения методов определения остаточной стоимости бизнеса.
8. Различия в технике расчета фактора текущей стоимости в процессе дисконтирования денежного потока и остаточной стоимости бизнеса.
9. Процедура внесения заключительных поправок при выведении величины стоимости предприятия в случае дисконтирования бездолгового денежного потока и денежного потока для собственного капитала.
10. Процедуры проверки и внесения заключительных поправок, выполняемые в процессе выведения величины стоимости предприятия (бизнеса) по методу дисконтированных денежных потоков.

Практические задания

1. Необходимо определить инвестиционную стоимость предприятия. Потенциальный собственник рассчитывает получать следующий ежегодный доход в течение планируемого периода: 1 год - 14787 тыс. руб., 2 год - 14650 тыс. руб., 3 год - 14496 тыс. руб., 4 год - 14322 тыс. руб., 5 год - 14126 тыс. руб., 6 год - 13905 тыс. руб., 7 год - 13702 тыс. руб., 8 год - 13377 тыс. руб., 9 год – 13061 тыс. руб., 10 год - 12705 тыс. руб. К концу прогнозного периода предполагается ликвидация бизнеса. С учетом ожидаемых рисков обоснована ставка дисконта, равная 18%.

2. В результате прогноза элементов денежного потока за определенный период известно:

- выручка от реализации продукции 200 тыс.ед.;
- себестоимость реализованной продукции 150 тыс.ед.;
- амортизационные отчисления в составе себестоимости 60 тыс.ед.;
- увеличение долгосрочной задолженности 20 тыс.ед.;
- прирост собственного оборотного капитала 5 тыс.ед.

Необходимо определить бездолговой денежный поток и денежный поток для собственного капитала.

3. Рассчитайте денежный поток для собственного капитала и бездолговой денежный поток по следующим данным:

- получена выручка от реализации за наличный расчет – 100 тыс.руб.;
- получены денежные средства от реализации товаров в кредит - 5 тыс.руб.;
- себестоимость реализованной продукции - 60 тыс.руб.;
- коммерческие расходы - 15 тыс.руб.;
- полученная арендная плата по сдаваемым в аренду площадям - 20 тыс.руб.;
- операционные расходы по сдаваемым в аренду площадям - 18 тыс.руб.;

- сумма амортизационных отчислений в составе себестоимости - 10 тыс.руб.;
- процент по привлеченным кредитам - 3 тыс.руб.;
- увеличение долгосрочной задолженности - 17 тыс.руб.;
- прирост собственных оборотных средств - 5 тыс.руб.

4. Определите текущую стоимость цены перепродажи компании по модели Гордона, если денежный поток на конец прогнозного периода (5 лет) составил 400 тыс. ед., ставка дисконта – 25%, по расчетам оценщика стабильные долгосрочные ежегодные темпы роста денежных потоков по истечении прогнозного периода ожидаются на уровне 2%.

5. Рассчитайте стоимость бизнеса ОАО «ZZZ» методом дисконтированных денежных потоков исходя из следующих данных: среднерыночная ставка дохода 14%, безрисковая ставка дохода 6%, коэффициент «бета» 1,5; в постпрогнозный период предполагается стабильный рост денежных потоков (темпы роста 2%). Доля собственных средств в структуре инвестированного капитала составляет 90%, доходность заемного капитала 20%, ставка налога на прибыль 24%. Рекомендуется провести расчет путем заполнения таблицы 4, в которой приведен прогноз денежного потока для собственного капитала.

Таблица 4

Расчет стоимости ОАО «ZZZ» методом дисконтированных денежных потоков

(тыс. руб.)

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Прогноз денежного потока для собственного капитала	850	1240	1250	1260	1265
Ставка дисконта					
Период дисконтирования денежного потока					
Фактор текущей стоимости					

Текущая стоимость денежного потока					
Остаточная стоимость	x	x	x	x	
Период дисконтирования остаточной стоимости	x	x	x	x	
Текущая стоимость остаточной стоимости		x	x	x	x
Стоимость предприятия		x	x	x	x

Задания для самостоятельной работы

1. Схематично представьте взаимосвязь оценки стоимости инвестированного капитала и собственного капитала методом дисконтированных денежных потоков.

2. Систематизируйте в табличном формате предпосылки, ограничения, преимущества и недостатки применения метода дисконтированных денежных потоков в оценке бизнеса

3. Составлен следующий прогноз бездолгового денежного потока: 1 год – 250 у.е., 2 год – 240 у.е., 3 год – 250 у.е., 4 год – 260 у.е., 5 год – 270 у.е. Известно, что в постпрогнозный период предполагается сохранение стабильных долгосрочных темпов роста (величина темпов роста 3%). Безрисковая ставка дохода равна 8%. Доля собственных средств в составе инвестированного капитала составляет 65%. Стоимость собственного капитала составляет 14%, стоимость долга 21%. Ставка налога на прибыль 35%. Определить рыночную стоимость инвестированного капитала методом дисконтированных денежных потоков.

4. Рассчитайте стоимость бизнеса ОАО «ZZZ» методом дисконтированных денежных потоков исходя из следующих данных: безрисковая ставка дохода 7%,

рыночная премия за риск 8%, коэффициент «бета» 1,4;
стабильные долгосрочные темпы роста денежных
потоков прогнозируется на уровне 2% (таблица 5).

Таблица 5

Расчет стоимости ОАО «ZZZ» методом дисконтированных денежных
потоков

(тыс. руб.)

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Прогноз денежного потока для собственного капитала	1000	1100	1200	1240	1250
Ставка дисконта					
Период дисконтирования денежного потока					
Фактор текущей стоимости					
Текущая стоимость денежного потока					
Остаточная стоимость	x	x	x	x	
Период дисконтирования остаточной стоимости	x	x	x	x	
Текущая стоимость остаточной стоимости		x	x	x	x
Стоимость предприятия		x	x	x	x

5. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

5.1. В процессе формирования денежного потока для собственного
капитала увеличение долгосрочной задолженности:

- а) не учитывается
- б) учитывается (прибавляется)
- в) учитывается (вычитается)

5.2. В процессе формирования бездолгового денежного потока
увеличение собственного оборотного капитала:

- а) не учитывается
- б) учитывается (прибавляется)
- в) учитывается (вычитается)

5.3. В процессе формирования денежного потока для собственного капитала уменьшение долгосрочной задолженности:

- а) не учитывается
- б) учитывается (прибавляется)
- в) учитывается (вычитается)

5.4. В процессе формирования бездолгового денежного потока при расчете чистой прибыли сумма процентов за пользование заемными средствами:

- а) не учитывается
- б) учитывается (прибавляется)
- в) учитывается (вычитается)

5.5. Учитывают воздействие инфляции и рассчитываются в ценах прогнозного периода:

- а) реальные денежные потоки
- б) номинальные и реальные денежные потоки
- в) номинальные денежные потоки

5.6. Учитывают изменение долгосрочной задолженности и воздействие инфляции в процессе расчета:

- а) номинального бездолгового денежного потока
- б) реального бездолгового денежного потока
- в) реального денежного потока для собственного капитала
- г) номинального денежного потока для собственного капитала

5.7. В условиях высоких темпов инфляции и отсутствия заемного финансирования в процессе применения метода дисконтированных денежных потоков обоснованно применение:

- а) реального бездолгового денежного потока
- б) реального денежного потока для собственного капитала
- в) номинального бездолгового денежного потока

5.8. В процессе применения метода дисконтированных денежных потоков дисконтирование остаточной стоимости бизнеса производится по фактору текущей стоимости, который рассчитывается:

- а) на конец последнего года прогнозного периода;
- б) на середину последнего года прогнозного периода;
- в) на конец первого года прогнозного периода.

5.9. В процессе применения метода дисконтированных денежных потоков дисконтирование прогнозных денежных потоков производится по фактору текущей стоимости, который рассчитывается:

- а) на середину соответствующего периода;
- б) на конец соответствующего периода;
- в) на начало соответствующего периода.

5.10. Стоимость компании по методу дисконтированных денежных потоков до внесения поправок равна:

- а) текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода;
- б) сумме текущих стоимостей прогнозных денежных потоков и текущей стоимости компании в постпрогнозный период;
- в) сумме остаточной стоимости компании и текущей стоимости прогнозных денежных потоков.

5.11. Для дисконтирования бездолгового денежного потока, который не учитывает влияние инфляции и построен в ценах базисного периода, применяется:

- а) реальная средневзвешенная стоимость капитала;
- б) номинальная ставка дисконта для собственного капитал;
- в) реальная ставка дисконта для собственного капитал;
- г) номинальная средневзвешенная стоимость капитала.

5.12. В процессе применения метода дисконтированных денежных потоков было выявлено наличие неиспользуемого земельного участка,

принадлежащего оцениваемой компании. В этом случае оцененную стоимость участка следует:

- а) вычесть из предварительной величины стоимости собственного капитала;
- б) не учитывать в процессе оценки;
- в) прибавить к предварительной величине стоимости собственного капитала.

Вторая часть занятия (45 минут) – выполнение письменной контрольной работы по вариантам.

Образец варианта контрольной работы.

Определите стоимость инвестированного капитала открытого акционерного общества по следующим данным. Показатели для расчета представлены в таблице.

Известно, что безрисковая ставка дохода составляет 6%, коэффициент бета для оцениваемой компании равен 1,2; среднерыночная ставка дохода равна 12%. Процент за пользование кредитом (ставка дохода на заемный капитал) составляет 16%, доля заемных средств в составе инвестированного капитала 50%.

Величина долгосрочной задолженности 1 800 тыс.руб., величина долгосрочных стабильных темпов роста денежного потока в постпрогнозный период составляет 2%.

Результаты расчетов отразите в таблице. Сами расчеты и используемые формулы представьте ниже.

Расчет стоимости компании методом дисконтированных денежных потоков

тыс. руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Выручка от реализации	20000	24000	28000	30000	31000
Себестоимость	15000	19000	23000	25000	26000
в т.ч. амортизация	2000	2200	2500	3500	3700
Прочие доходы	2300	12100	7400	6400	6900
Прочие расходы	1800	10000	5000	5000	5000
Проценты по привлеченным кредитам	1500	1800	1700	1600	1500
Прибыль до выплаты налогов					
Налог на прибыль					
Чистая прибыль					
Кап. вложения	2300	2200	2100	2000	1900
Изменение долгосрочной задолженности	300	400	300	200	200
Изменение собственного оборотного капитала	800	900	800	800	800
Прогноз денежного потока					
Ставка дисконта					
Период дисконтирования денежного потока					
Фактор текущей стоимости					
Текущая стоимость денежного потока					
Остаточная стоимость	x	x	x	x	
Период дисконтирования остаточной стоимости	x	x	x	x	
Фактор текущей стоимости остаточной стоимости	x	x	x	x	
Текущая стоимость остаточной стоимости		x	x	x	x
Стоимость предприятия (всего инвестированного капитала)		x	x	x	x
Стоимость долгосрочной задолженности		x	x	x	x
Стоимость предприятия (собственного капитала)		x	x	x	x

Рекомендуемая литература

1. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов - 5-е изд – М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. – Главы 9, 10.
2. Коупленд Том, Коллер Тим, Мюррин Джек. Стоимость компании: оценка и управление. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2008. – Глава 11 .

3. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. - С.155-160.

4. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – Москва: Омега – Л, 2011. – С.93-95, с.105-121, с. 136-144.

5. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – С.51-58.

6. Зимин В.С., Тришин В.Н. Прогнозирование и анализ точности метода дисконтированных денежных потоков. Ретроспективное обследование ранее выполненных отчетов по оценке // Вестник оценщика appraiser.ru [электронный ресурс]: необходимые материалы для работы; методические материалы; оценка бизнеса. – Официальный сайт «Аппрайзер.ру. Вестник оценщика», 2009. – Режим доступа: <http://www.appraiser.ru/>.

Тема 6. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса(1 занятие)

1. Характеристика сравнительного подхода к оценке бизнеса, основные предпосылки его применения.

2. Метод рынка капитала, метод сделок.

3. Метод отраслевых коэффициентов.

Контрольные вопросы

1. Условия, при которых возможно применение метода рынка капитала в оценке стоимости Российских предприятий. Предприятия каких видов экономической деятельности в

России могут быть оценены методом рынка капитала?

2. Последовательность применения этапов оценки бизнеса методом рынка капитала. На каких этапах возможен возврат к предыдущим этапам?

3. Критерии, которые используются оценщиком для принятия решения о сходстве компаний в процессе применения метода рынка капитала.

4. Направления использования результатов финансового анализа в методе рынка капитала к оценке стоимости бизнеса.

5. Различие интервальных и моментных мультипликаторов. Каким образом могут быть обоснованы числители и знаменатели интервальных и моментных мультипликаторов?

6. Специфика применения мультипликаторов при существенных различиях в структуре капитала оцениваемой компании и компаний-аналогов.

7. Условия, при которых возможно применение метода

сделок в оценке стоимости
Российских предприятий.
Предприятия каких видов
экономической деятельности в
России могут быть оценены
методом сделок?

8. Сходства и различия
метода рынка капитала и метода
сделок.

9. Преимущества и
недостатки оценки бизнеса
сравнительным подходом с
использованием зарубежных
данных.

Практические задания

1. Рассчитайте рыночную стоимость одной акции предприятия, уставный капитал которого разбит на 8 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 50 рублей каждая. Выручка предприятия составляет 15 600 тыс.руб., себестоимость производства продукции – 10 400 тыс.руб., операционные расходы – 3 200 тыс.руб., налог на прибыль – 800 тыс.руб. Известен мультипликатор «цена/прибыль до налогообложения» по аналогичным предприятиям в размере 3.

2. Необходимо определить стоимость предприятия, уставный капитал которого разбит на 8000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 50 рублей каждая. Чистая прибыль предприятия составила 1 300 тыс.руб., налог на прибыль – 400 тыс.руб., амортизационные отчисления – 250 тыс.руб. По группе предприятий-аналогов за сопоставимый период рассчитан мультипликатор «цена/денежный поток до налогообложения», который равен 15.

3. Рассчитайте все возможные виды мультипликаторов исходя из следующей информации по предприятию: выручка от реализации за период составила 500 тыс.руб., общая величина расходов – 400 тыс.руб. (в т.ч. затраты на амортизацию 120 тыс.руб.), сумма уплаченных процентов за пользование заемными денежными средствами – 30 тыс.руб., налог на прибыль 21 тыс.руб. Рыночная стоимость одной акции составляет 100 руб., общее количество акций 25 тыс.шт.

4. Определите рыночную стоимость одной акции предприятия исходя из следующих данных: чистая прибыль предприятия составляет 450 тыс.руб., чистая прибыль, приходящаяся на одну акцию, 4 500 руб. Балансовая стоимость активов предприятия 6 млн.руб., мультипликатор «цена/балансовая стоимость активов» равен 3.

5. Оцените стоимость предприятия, финансовые результаты деятельности которого характеризуются следующими показателями: выручка от реализации продукции 20 млн.руб., себестоимость производства продукции - 17 млн.руб., операционные расходы - 1,5 млн.руб., налог на прибыль - 0,5 млн.руб. Известна информация о приобретении 80%-го пакета акций аналогичной компании за 12 800 тыс.руб. Чистая прибыль после налогообложения по компании-аналогу составила 8 000 тыс.руб. Уставный капитал компании-аналога разделен на 5 тыс.шт. акций.

Задания для самостоятельной работы

1. Оценить предприятие «Альфа» исходя из данных предприятия – аналога «Омега». Информация для расчета представлена в таблице 7:

Таблица 7

Исходные данные для оценки стоимости методом рынка капитала

Наименование показателя	«Альфа»	«Омега»
1. Собственный капитал(руб.)	4.000.000	8.000.000
2. Долгосрочные обязательства(руб.)	500.000	2.000.000

3. Краткосрочные обязательства(руб.)	1.500.000	4.000.000
4. Выручка от реализации(руб.)	750.000	8.000.000
5. Число акций в обращении (шт.)	x	800.000
6. Рыночная цена одной акции (руб.)	x	20

2. По компании «А» известна следующая информация: выручка от реализации за период составила 500 тыс.руб., общая величина расходов – 400 тыс.руб. (в т.ч. амортизационные отчисления 120 тыс.руб.), сумма уплаченных процентов за пользование заемными денежными средствами – 30 тыс.руб., налог на прибыль 21 тыс.руб. Средневзвешенная цена продаж одной акции компании «А» на фондовом рынке составляет на дату оценки 100 руб., общее количество акций в обращении 25 тыс.шт.

По компании «В» известна следующая информация: выручка от реализации за тот же период составила 110 тыс.руб., расходы 80 тыс.руб. (в т.ч. амортизационные отчисления 15 тыс.руб.), налог на прибыль 10 тыс.руб. Уставный капитал компании «В» разделен на 10 тыс.шт. акций. Компания «В» не привлекает заемные средства.

Рассчитайте все возможные виды мультипликаторов по данным компании «А». Проанализируйте соотношение величин стоимости одной акции компании «В», полученных в результате применения различных мультипликаторов. Обоснуйте удельные веса величин стоимости, полученных с использованием различных мультипликаторов; на этой основе оцените рыночную стоимость одной акции компании «В».

3. Оцениваемое предприятие характеризуется следующими показателями: прибыль от продаж 12 млн.руб.; налоги и прочие обязательные платежи в бюджет за счет прибыли 2 млн.руб.; проценты за пользование кредитами 1 млн.руб. Балансовая стоимость активов равна 25 млн.руб. Известны данные по мультипликаторам: «цена/прибыль после налогообложения» 7,2; «цена/балансовая стоимость чистых активов» 3,3. Рассчитайте стоимость оцениваемого предприятия, если значимость результатов применения мультипликатора «цена/прибыль» оценивается на

уровне 80%, а мультипликатора «цена/балансовая стоимость чистых активов» - 20%.

4. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

4.1. Коэффициентом, который показывает соотношение между рыночной ценой одной акции и каким-либо финансовым показателем в расчете на одну акцию, является:

- а) ставка дисконта
- б) мультипликатор
- в) коэффициент капитализации

4.2. Мультипликатор цена/денежный поток является:

- а) моментным
- б) интервальным
- в) операционным

4.3. Мультипликатор цена/выручка от реализации является:

- а) моментным
- б) интервальным
- в) операционным

4.4. Мультипликатор цена/стоимость активов является:

- а) интервальным
- б) операционным
- в) моментным

4.5. В процессе применения сравнительного подхода к оценке бизнеса показатель денежного потока рассчитывается на основе показателя прибыли путем:

- а) прибавления к нему амортизационных отчислений и вычитания капитальных вложений
- б) прибавления амортизационных отчислений и вычитания капитальных вложений и прироста собственного оборотного капитала
- в) прибавления к нему амортизационных отчислений

4.6. В процессе применения метода рынка капитала было выявлено наличие неиспользуемого здания производственного корпуса, принадлежащего оцениваемой компании. В этом случае оцененную стоимость здания следует:

- а) вычесть из предварительной величины стоимости компании
- б) не учитывать в процессе оценки
- в) прибавить к предварительной величине стоимости компании

4.7. В процессе применения метода рынка капитала был выявлен и оценен избыток собственных оборотных средств на сумму 500 тыс.руб. В этом случае предварительную величину стоимости компании следует:

- а) уменьшить на 500 тыс.руб.
- б) увеличить на 500 тыс.руб.
- в) оставить без изменений

4.8. Основан на использовании цен купли-продажи предприятий в целом или их контрольных пакетов, метод:

- а) рынка капитала
- б) сделок
- в) отраслевых коэффициентов

4.9. Основан на использовании специальных формул, которые отражают существующие на рынке соотношения между ценой компании и определенными финансовыми параметрами, метод:

- а) отраслевых коэффициентов
- б) рынка капитала
- в) сделок

4.10. Для оценки стоимости закрытых компаний, по которым известна информация о ценах продаж контрольных пакетов акций аналогичных компаний, обоснованно использование метода

- а) рынка капитала
- б) сделок
- в) отраслевых коэффициентов

4.11. Для оценки стоимости закрытых компаний, по которым известна информация о ценах продаж акций аналогичных компаний на фондовом рынке, обоснованно использование метода

- а) рынка капитала
- б) сделок
- в) отраслевых коэффициентов

Рекомендуемая литература

1. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов - 5-е изд – М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. – Главы 17, 18, 19.
2. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия «Бакалавр» – М: Юрайт, 2014.
3. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – С.214-242.
4. Царев В.В. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология: Учебное пособие. – М.: Юнити-Дана, 2007. – С.283-308.
5. Чиркова Е.В. Как оценить бизнес по аналогии: Методическое пособие по использованию сравнительных рыночных коэффициентов при оценке бизнеса и ценных бумаг – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. – Главы 3-7, 10, 11.
6. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. –Москва: Омега – Л, 2011. – С.211-221.
7. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – С.100-109.
8. Система Комплексного Раскрытия Информации и Новостей СКРИН [электронный ресурс]: предприятия; итоги

торгов. – Официальный сайт ЗАО «СКРИН», 2014. – Режим доступа: <http://www.skrin.ru>.

9. Портал продаж Федерального агентства по управлению государственным имуществом [электронный ресурс]: Бюллетень «Государственное имущество». Архив номеров. – Официальный сайт Портала продаж Федерального агентства по управлению государственным имуществом, 2014. – Режим доступа: <http://fpf.ru/>.

10. Слияния и поглощения в России [электронный ресурс]: база сделок M&A. – Официальный сайт информационно-аналитического проекта аналитической группы ReDeal, 2014. – Режим доступа: <http://www.mergers.ru/>.

11. Слияния и поглощения [электронный ресурс]: обзор сделок M&A. – Официальный сайт ежемесячного аналитического журнала «Слияния и Поглощения», 2014. – Режим доступа: <http://www.ma-journal.ru/>.

Тема 7. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса(1 занятие)

Вопросы для обсуждения

1. Сущность затратного подхода к оценке бизнеса.
2. Метод чистых активов (накопления активов).
3. Метод ликвидационной стоимости.

Контрольные вопросы

1. Преимущества и недостатки затратного подхода к оценке бизнеса по сравнению с другими подходами к оценке.
2. Сходства и различия предпосылок и этапов применения метода накопления активов и метода ликвидационной стоимости в оценке стоимости предприятия (бизнеса).

3. Статьи баланса, в которые обычно не вносятся поправки в процессе применения метода накопления активов.

4. Основные задачи, которые необходимо решить в процессе анализа и подготовки данных бухгалтерского учета и отчетности для их использования в затратном подходе к оценке бизнеса. Сложности при решении этих задач.

Практические задания

1. Необходимо определить стоимость предприятия методом накопления активов с использованием информации, представленной в таблице 8.

Таблица 8

Данные бухгалтерского баланса на дату оценки

Наименование активов и пассивов	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Корректировки к балансовой стоимости для приведения к рыночной стоимости, %
Основные средства	7 000	+ 30
Запасы	3 000	– 10
Дебиторская задолженность	1 500	– 20
Денежные средства	600	-
Уставный капитал	4 000	x
Нераспределенная прибыль	900	x
Краткосрочные займы и кредиты	2 700	-
Кредиторская задолженность	4 000	-
Резервы предстоящих расходов	500	-

2. Оцените стоимость предприятия методом накопления активов исходя из данных таблицы 8 и следующей информации: в результате проведенной оценки выявлено, что рыночная стоимость нематериальных активов превышает их балансовую стоимость в 2,3 раза; основных средств – в 1,5 раза. 20% запасов устарели и могут быть реализованы за 50% их стоимости. Безнадежная к погашению задолженность составляет 10% дебиторской задолженности.

Таблица 9

Данные формы № 1 «Бухгалтерский баланс» на дату оценки

в тыс.руб.

Наименование актива	Значение показателя	Наименование пассива	Значение показателя
Нематериальные активы	20	Уставный капитал	4 000
Основные средства	9 000	Резервный капитал	1 000
Запасы	700	Нераспределенная прибыль	800
Дебиторская задолженность	1 300	Краткосрочные займы и кредиты	1 200
Денежные средства	250	Кредиторская задолженность	4 270
Итого:	11 270	Итого:	11 270

Задания для самостоятельной работы

1. Оцените стоимость предприятия, баланс которого представлен в таблице 10, по состоянию на 1 января 2014 г. методом накопления активов. В ходе решения задачи необходимо использовать следующие исходные данные:

- 5% дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, скорее всего, не будет получены;

- 8% товарно-материальных запасов устарело и может быть реализовано только за 40% их балансовой стоимости;

Таблица 10

Данные формы № 1 «Бухгалтерский баланс» на 1 января 2014г.

в млн.руб.

Наименование показателя	Значение показателя	Наименование показателя	Значение показателя
1. Внеоборотные активы – всего, в т.ч.	9 440	3. Капитал и резервы – всего, в т.ч.	9 370
нематериальные активы	130	уставный капитал	100
основные средства	8 240	добавочный капитал	8 670
долгосрочные финансовые вложения	560	резервный капитал	420
прочие внеоборотные активы	510	нераспределенная прибыль	180
2. Оборотные активы – всего, в	4 850	4. Долгосрочные	1 500

т.ч.		обязательства – всего, в т.ч.	
запасы	2 030	займы и кредиты	1 500
дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	810	5. Краткосрочные обязательства – всего, в т.ч.	3 420
дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	1 450	займы и кредиты	1 100
краткосрочные финансовые вложения	40	кредиторская задолженность	1 890
денежные средства	130	доходы будущих периодов	350
прочие оборотные активы	390	резервы предстоящих расходов	80

- рыночная стоимость нематериальных активов равна 190 млн.руб.;

- основные средства представлены двумя группами: во-первых, здания и сооружения балансовой стоимостью 3580 млн.руб.; во-вторых, машины и оборудование балансовой стоимостью 4660 млн.руб.

При этом рыночная стоимость основных средств первой группы выше их балансовой стоимости на 620 млн.руб., второй группы - ниже балансовой стоимости на 940 млн.руб.;

- рыночная стоимость финансовых вложений равна: долгосрочных - 1670 млн.руб., краткосрочных - 70 млн.руб.;

- задолженность по долгосрочному займу в размере 1500 млн.руб. должна быть погашена в виде разового платежа 01.07.2015г. Проценты за пользование заемными средствами в размере 900 млн.руб. должны быть погашены также 01.07.2015г. Ставка дисконта, учитывающая риски по погашению указанной задолженности, оценена на уровне 30%;

- рыночная стоимость прочих активов и пассивов примерно соответствует их балансовой стоимости.

2. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

2.1. Стоимость собственного капитала компании по методу накопления активов получается путем:

а) вычитания из суммы активов компании, принимаемых к расчету, суммы ее пассивов, принимаемых к расчету

б) суммирования всех активов компании

в) суммирования внеоборотных активов компании

2.2. В процессе применения метода накопления активов не производятся корректировки по строке:

а) денежные средства

б) основные средства

в) дебиторская задолженность

2.3. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав активов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал:

а) не включается

б) включается

2.4. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав активов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, НДС по приобретенным ценностям:

а) не включается

б) включается

2.5. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав активов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, краткосрочные финансовые вложения:

а) не включаются

б) включаются

2.6. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав пассивов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, резервы предстоящих расходов:

а) не включаются

б) включаются

2.7. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав пассивов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, доходы будущих периодов:

- а) включаются
- б) не включаются

2.8. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав пассивов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, краткосрочные обязательства по займам и кредитам:

- а) не включаются
- б) включаются

2.9. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав пассивов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, кредиторская задолженность:

- а) включается
- б) не включается

Рекомендуемая литература

1. Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ. [Электронный ресурс]: Приказ Минфина России и ФКЦБ России от 29.01.2003г., № 10н/03-6/пз. // Справочно-правовая система «Гарант», 2014.

2. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – С.247-248, 329-333.

3. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – Москва: Омега – Л, 2011. – С.145-149, 152-158.

4. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – С.72-74, 95-99.

Тема 8. Оценка стоимости недвижимости в затратном подходе к оценке бизнеса(1 занятие)

Вопросы для обсуждения

1. Характеристика недвижимости как объекта оценки
2. Доходный подход к оценке недвижимости
3. Затратный подход к оценке недвижимости
4. Сравнительный подход к оценке недвижимости

Контрольные вопросы

1. Условия и ограничения применения метода капитализации доходов используется при оценке стоимости недвижимости.
2. Показатели, которые рассчитываются при составлении реконструированного отчета о доходах.
3. Особенности определения ставки дохода и ставки капитализации при оценке стоимости недвижимости.
4. Прогнозирование доходов при оценке объектов недвижимости.
5. Случаи, когда целесообразно применение затратного подхода при оценке объектов недвижимости. Охарактеризуйте область применения и ограничения затратного подхода.
6. Виды износа, которые оценивают в рамках затратного подхода к оценке недвижимости.
7. Условия, которые должны быть соблюдены для применения метода рыночной выборки при расчете износа.
8. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.
9. Сущность парных продаж.
10. Случаи, когда возможно применение метода ВРМ или общего коэффициента капитализации в рамках сравнительного подхода при оценке стоимости объекта недвижимости.

Практические задания

1. Чистый операционный доход, приходящийся на офисное здание с оставшимся сроком экономической жизни 15 лет, составляет 200 000 тыс.руб. в первый год. Ставка доходности оценивается в 15 %. Какова стоимость здания, если к концу срока экономической жизни оно полностью обесценивается?

2. Объект недвижимости сдается в аренду за 40 тыс.руб. в месяц. В конце пятого года владения предполагается его продажа за 15 000 тыс.руб. Сколько можно заплатить за объект недвижимости сегодня при ставке дисконта 12 %?

3. Оценить здание, построенное в 1990 г., срок службы которого 100 лет, площадь – 1000 кв.м, затраты на воспроизводство 1 кв.м – 6000 руб., дата оценки – 01.10.2014 г. Хронологический возраст здания соответствует его эффективному возрасту.

4. Рассчитать рыночную стоимость здания площадью 900 кв.м. Затраты на замещение 1 кв.м. – 5 500 руб. Физический износ – 10 %, функциональный износ – 85 000 руб.

5. Дорожное кафе площадью 500 кв. м имело удобное расположение около основной дороги. В прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло основной поток машин на 15 км от старой дороги. В результате уровень арендной платы упал на 20 руб. за кв.м в месяц. Обычный годовой валовый рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равен 7. Оцените вид и величину износа оцениваемого кафе.

6. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости, генерирующего ежегодно 350 000 руб. потенциального дохода. Имеются следующие данные об аналогах: цена продажи 1-го объекта 1000 000 руб., потенциальный валовый доход = 250 000 тыс.руб.; цена продажи 2-го объекта 1 500 000 руб., потенциальный валовый доход = 410 000 руб.; цена продажи 3-го объекта 1 200 000 руб., потенциальный валовый доход = 300 000 руб.

7. Односемейный жилой дом, расположенный у оживленной магистрали, сдается за арендную плату на 3 000 руб. в месяц меньше, чем похожие дома на более тихих улицах в том же жилом массиве. Годовой валовый рентный мультипликатор в этом массиве составляет 10. Определите размер денежной корректировки на местоположение

8. Срок экономической жизни здания 120 лет. Оцените эффективный возраст здания по результатам продажи, если стоимость продажи 75 тыс.долл., стоимость участка 17 тыс.долл., затраты на воспроизводство здания 74 тыс.долл.

9. Для небольшого магазина площадью 100 кв.м. требуется дополнительное охранное оборудование, которое можно приобрести и установить за 4 тыс.долл. Кроме того, освещение производится лампами накаливания, тогда как по сопоставимым объектам-аналогам для освещения используются галогеновые лампы. Затраты на замену ламп оценены в 12 тыс.долл. Ежемесячная потеря арендной платы вследствие внешних причин составляет 4 цента/кв.м., годовой валовый рентный мультипликатор равен пяти. Определить сумму устранимого и неустранимого износа по его видам.

10. По результатам проведения достаточного объема исследований была получена следующая информация (таблица 11).

Таблица 11

Информация для оценки стоимости объекта недвижимости методом валового рентного мультипликатора

Объект продажи	Месячная арендная плата, долл.	Цена продажи, долл.
1	130	16 200
2	140	17 500
3	150	18 900
4	160	18 900
5	170	19 300

По представленной информации рассчитайте валовый рентный мультипликатор и определите стоимость объекта недвижимости, величина арендной платы по которому составляет 160 долл./месяц.

11. Известна следующая информация по рыночным продажам (таблица 12).

Таблица 12

Информация для оценки стоимости объекта недвижимости
методом сравнения продаж

Наименование показателя	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Площадь, кв.м.	300	300	250	250
Балкон	есть	нет	есть	есть
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, долл.	35 000	30 000	30 000	28 00

Определить корректировки на разницу в площади; на наличие балкона; на наличие сада.

Задания для самостоятельной работы

1. Определите стоимость общежития на 200 мест, если в течение учебного года (9 месяцев) все места заняты студентами, которые платят 1500 руб. в месяц. В летнее время общежитие заполнено на 10% при той же стоимости проживания. Операционные расходы составляют 490 000 руб. в год. Коэффициент капитализации составляет 11,5%.

2. Рассчитайте коэффициент капитализации исходя из следующей информации по объекту недвижимости: цена продажи объекта 480 тыс.долл., потенциальный валовый доход 80 тыс.долл., действительный валовый доход 58 тыс.долл., операционные расходы 10 тыс.долл.

3. Оценить процент износа по представленным объектам методом сравнения продаж.

Таблица 13

Характеристики объектов оценки

Наименование показателя	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи, руб.	500 000	560 000	380 000
Стоимость земельного участка, руб.	80 000	55 000	60 000
Стоимость нового строительства, руб.	500 000	800 000	441 000

4. Оцените срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями) 90 тыс.долл., стоимость участка 21 тыс.долл., затраты на воспроизводство здания 90 тыс.долл. При этом эффективный возраст улучшений (здания) 35 лет.

5. На объекте отсутствует система безопасности, что трактуется как функциональный износ. Известно, что стоимость оборудования системы 11 500 долл. Стоимость монтажа при строительстве 4 400 долл. Стоимость монтажа в существующем здании 5 500 долл. Определите величину износа.

6. Определите восстановительную стоимость, если эффективный возраст улучшений 50 лет, срок экономической жизни 100 лет, стоимость продажи 200 тыс.долл., стоимость участка 15 тыс.долл.

7. На основании информации по четырем сопоставимым объектам определите корректировки на разницу в площади, на разницу в количестве спален, на наличие балкона

Таблица 14

Информация для расчета корректировок для оценки стоимости объекта
недвижимости методом сравнения продаж

Наименование показателя	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Площадь, кв.м.	270	270	295	295
Спальных комнат, шт.	2	2	2	1
Балкон	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, долл.	78 000	76 500	83 000	80 000

8. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

8.1. Метод, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые генерирует недвижимость (независимо от равномерности их поступления) в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость путем приведения их на дату оценки:

- а) метод прямой капитализации
- б) метод дисконтированных денежных потоков
- в) метод сделок

8.2. Доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

- а) потенциальный валовый доход
- б) действительный валовый доход
- в) чистый операционный доход
- г) денежный поток до уплаты налогов

8.3. Какова последовательность определения стоимости недвижимости в рамках доходного подхода:

а) 1.прогнозируется стоимость объекта в конце прогнозного периода;
2.составляется прогноз относительно будущих доходов;
3.спрогнозированные реверсия и доходы пересчитываются в текущую стоимость

б) 1.составляется прогноз относительно будущих доходов;
2.прогнозируется стоимость объекта в конце прогнозного периода;
3.спрогнозированные реверсия и доходы пересчитываются в текущую стоимость

в) 1.прогнозируется стоимость объекта в конце прогнозного периода;
2.составляется прогноз относительно будущих доходов;
3.спрогнозированные реверсия и доходы пересчитываются в будущую стоимость

8.4. Чистый операционный доход рассчитывается как:

а) разность потенциального валового дохода и операционных расходов, но включает фонд замещения

б) разность действительного валового дохода и внереализационных расходов

в) разность действительного валового дохода и операционных расходов

8.5. Условно-постоянные расходы включают:

а) коммунальные платежи

б) заработную плату обслуживающего персонала

в) платежи по налогу на имущество

8.6. Если оценивается специализированная недвижимость, то при определении нормы дисконтирования методом кумулятивного построения, премии за риск управления недвижимостью

а) дается высокая оценка

б) дается низкая оценка

в) этот вид риска не учитывается в принципе

8.7. Для инвестиций в недвижимость (в отличие от финансовых инвестиций) риск инфляции имеет относительно:

а) высокое значение

б) низкое значение

8.8. Эффективный возраст –

а) период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки

б) хронологический возраст здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта

в) период времени от даты оценки до окончания экономической жизни здания

8.9. Выявление рыночной оценки накопленного износа здания путем сопоставления его восстановительной стоимости с текущими ценами продаж аналогичных объектов:

а) метод разбиения

б) метод срока службы

в) метод сравнения продаж

8.10. Износ, расходы по ликвидации которого экономически целесообразны и физически возможны:

а) устранимый износ

б) неустранимый износ

в) внешний износ

8.11. При использовании метода сравнения продаж оценщик получает ответ на вопрос:

а) за какую сумму был бы продан аналог, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый объект

б) за какую сумму был бы продан оцениваемый объект, обладай он теми же характеристиками, что и аналог

8.12. При сравнительном подходе:

а) характеристики оцениваемого объекта приводятся к аналогу

б) характеристики аналогов приводятся к оцениваемому объекту

в) в зависимости от сегмента рынка характеристики оцениваемого объекта приводятся к аналогу, или наоборот

8.13. Оценщик выявил 3 элемента сравнения: местоположение, условия продажи (чистота сделок) и динамику сделок на рынке. В какой последовательности он должен делать корректировки:

а) местоположение, динамика сделок на рынке, условия продажи

б) условия продажи, динамика сделок на рынке, местоположение

в) динамика сделок на рынке, местоположение, по условиям продажи
корректировка не вносится

г) в любом порядке

8.14. При выведении итоговой стоимости сравнительным подходом наибольший вес отдается цене аналога:

а) наиболее далекого по своим характеристикам от объекта оценки

б) наиболее близкого к медианному значению цены из всей совокупности аналогов

в) наиболее близкого по своим характеристикам к объекту оценки

8.15. Последовательность применения метода валового рентного мультипликатора:

а) оценка величины рыночного валового дохода, генерируемого оцениваемым объектом; определение отношения валового (действительного) дохода к цене продажи по аналогам, умножение валового дохода на средневзвешенный валовый рентный мультипликатор

б) определение отношения валового (действительного) дохода к цене продажи по аналогам, оценка величины рыночного валового дохода аналога, умножение валового дохода аналога на средневзвешенный валовый рентный мультипликатор

в) оценка величины рыночного валового дохода аналога, определение отношения валового (действительного) дохода объекта оценки к цене продажи по аналогам, умножение валового дохода аналога на средневзвешенный валовый рентный мультипликатор

Рекомендуемая литература

1. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М. А.Федотовой. - М: Финансы и статистика, 2010. - 493 с.
2. Оценка стоимости недвижимости / под ред. С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, О.Е. Медведева,. - М: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2009. - 704 с.
3. Оценка недвижимости / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова – М: КНОРУС, 2014 – 752с.
4. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб: Издательство «МКС», 2009.

Тема 9. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств (МОиТС) в затратном подходе к оценке бизнеса (1 занятие)

Вопросы для обсуждения

1. Специфика МОиТС как объекта оценки.
2. Характеристика основных подходов к оценке МОиТС.
3. Методы определения различных видов износа при оценке МОиТС.

Контрольные вопросы

1. Подходы и методы оценки, которые играют ведущую роль в оценке промышленного оборудования.
2. Случаи, когда в оценке транспортных средств возможно применение доходного подхода.
3. Виды поправок, которые используются для оценки стоимости машин и оборудования сравнительным подходом.

Практические задания

1. Определите затраты на замещение сушильной камеры на древесных отходах емкостью 10 куб.м., оборудованной системой автоматики. Аналогичные сушильные камеры без автоматики имеют следующие параметры и цены (без учета НДС): модель КСТ-8 емкостью 8 куб.м. 287 тыс.руб., модель КСТ-12 емкостью 12 куб.м. 310 тыс.руб. Стоимость автоматики составляет 14,9 тыс.руб. (без учета НДС).
2. Определить стоимость машинного комплекса производственно-коммерческой системы по изготовлению металлочерепицы методом дисконтированных денежных потоков исходя из следующих данных: объем выпускаемой продукции 70 тыс.куб.м. в год, цена продукции 4,7 долл. за 1 куб.м. Затраты на единицу продукции без учета амортизационных отчислений составляют 4,2 долл. за 1 куб.м. Стоимость здания 130 тыс.долл. Срок службы машинного

комплекса 10 лет. Остаточная рыночная стоимость имущества производственно-коммерческой системы к концу десятого года 3 тыс.долл. Ставка дисконта 22%.

Задания для самостоятельной работы

1. Оцените эффективный возраст машины, которая находится в эксплуатации семь лет. Нормальный срок службы машины равен десяти годам. В результате экспертной оценки определено, что остающийся срок службы машины составляет пять лет.

2. В процессе оценки производственной линии по выпуску стеклянных игрушек производительностью 1 тыс.ед. в день выявлено следующее: линия введена в эксплуатацию четыре года назад, находится в прекрасном состоянии и соответствует современным требованиям. Однако в последнее время существенно возросла конкуренция со стороны зарубежных производителей, в результате чего линия используется на 80%. Стоимость воспроизводства линии составляет 1 млн.руб. при средней стоимости современных объектов-аналогов 900 тыс.руб. Определить рыночную стоимость оборудования производственной линии, если физический износ оценен на уровне 15%.

3. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

3.1. Используются преимущественно методы затратного и сравнительного подходов (по причине ограниченной возможности применения доходного подхода) для оценки стоимости отдельных объектов

- а) коммерческой недвижимости
- б) машин и оборудования
- в) земельных участков

3.2. Текущие затраты на производство или приобретение нового оборудования, полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, на базе нынешних цен с использованием точно таких же или очень схожих материалов характеризуют:

- а) затраты на воспроизводство
- б) затраты на замещение
- в) ликвидационную стоимость
- г) инвестиционную стоимость

3.3. Текущие затраты на приобретение на рынке аналогичного оборудования, максимально приближенного к оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, с использованием современных технологий, стандартов, материалов характеризуют:

- а) затраты на воспроизводство
- б) затраты на замещение
- в) ликвидационную стоимость
- г) инвестиционную стоимость

3.4. Производительность оборудования, его грузоподъемность, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации представляют собой показатели потребительских свойств машин и оборудования

- а) функциональные
- б) эксплуатационные
- в) конструктивные
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности

3.5. Безотказность оборудования, его долговечность, ремонтпригодность представляют собой показатели потребительских свойств машин и оборудования

- а) функциональные

- б) эксплуатационные
- в) конструктивные
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности

3.6. Характеризуют удельные расходы различных видов ресурсов при функционировании машин в единицу времени на единицу продукции показатели потребительских свойств машин и оборудования

- а) функциональные
- б) эксплуатационные
- в) конструктивные
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности

3.7. Характеризуют машину как элемент системы «человек-машина» показатели потребительских свойств машин и оборудования

- а) функциональные
- б) эксплуатационные
- в) конструктивные
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности
- е) параметрические

3.8. Анализ сопоставимости машин и оборудования в процессе их оценки основан на определении сходства (выделить три)

- а) функционального
- б) эксплуатационного
- в) конструктивного
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности

Рекомендуемая литература

1. Аверьянов О.И. Методы обеспечения и оценки качества машин: учебное пособие / Аверьянов О.И., Солдатов В.Ф. – М.: Мгиу, 2008.
2. Асаул А.Н. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: учебник / Асаул А.Н., Старинский В.Н., Бездудная А.Г. – СПб.: Гуманистика, 2007.
3. Касьяненко Т.Г. Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. – М.: Феникс, 2009.
4. Ковалев А.П. Основы оценки стоимости машин и оборудования: учебник / Под редакцией Ковалев А.П., Кушель А.А. и др. М.: Финансы и статистика, 2007.
5. Федотова М.А. Оценка для целей залога. Теория практика, рекомендации. / Федотова М.А. – М.: Финансы и статистика, 2008.
6. Федотова М.А. Основы оценки стоимости машин и оборудования. / Федотова М.А. - М.: Финансы и статистика, 2006.

Тема 10. Оценка стоимости нематериальных активов(1 занятие)

Первая часть занятия (45 минут)

Вопросы для обсуждения

1. Специфика нематериальных активов (НМА) как объекта оценки.
2. Характеристика основных подходов к оценке НМА

Контрольные вопросы

1. Случаи, когда в оценке нематериальных активов возможно применение доходного подхода.

2. Методы оценки, которые используются в оценке стоимости торговой марки.

Практические задания

1. Объем реализации услуг компании составляет 35 тыс.долл. в год. Стоимость чистых материальных активов определена в размере 23 тыс.долл. Сумма производственных и операционных расходов за год достигла 30 тыс.долл. Коэффициент капитализации нематериальных активов 18%, ставка дохода на чистые материальные активы в отрасли составляет 16%. Найти рыночную стоимость нематериальных активов и стоимость компании.

2. Рыночная стоимость активов предприятия оценивается в 800 млн. руб., чистая прибыль составляет- 160 млн. руб. Средний доход на активы предприятия – 16%. Ставка капитализации – 25% . Необходимо оценить стоимость гудвилл.

3. Оценить стоимость товарного знака методом освобождения от роялти. Ежегодный доход от применения фирмой данного товарного знака составляет 1190 у.е. Ежегодные затраты на поддержание товарного знака составляют 41,9 у.е. Экспертная оценка вероятности осуществления оптимистического сценария развития - 12%. Ставка дисконтирования- 20%. Ставка роялти- 8%.

Задания для самостоятельной работы

1. По состоянию на дату оценки (на 01.01.2014г.) известны следующие данные балансового отчета (в тыс.руб.): основные средства 7150; незавершенное строительство 1830; сырье и материалы 750; готовая продукция 180; дебиторская задолженность 710; задолженность по долгосрочным займам 250; текущая кредиторская задолженность 4730; резервы предстоящих расходов 150.

В результате приведения к рыночной стоимости данных балансового отчета выявлено следующее: рыночная стоимость основных средств на 30%

превышает их стоимость по балансу; рыночная стоимость дебиторской задолженности составляет 690 тыс.руб. Задолженность по долгосрочным займам по рыночной стоимости в 1,2 раза ниже их балансовой стоимости.

Рассчитайте стоимость нематериальных активов методом избыточных прибылей, если средняя доходность на собственный капитал в отрасли составляет 12%, нематериальные активы могут быть капитализированы по ставке 25%. В течение последнего отчетного года было реализовано продукции (работ, услуг) на сумму 12300 тыс.руб., общая величина расходов предприятия составила 11250 тыс.руб., в результате нормализации фактические расходы уменьшаются на 400 тыс.руб.

2. Оценить полезную модель. Цель оценки – продажа лицензии. Объект находился в эксплуатации 2 года. Продление свидетельства, предусмотренное законом, на полезную модель не предусматривается. Срок действия свидетельства 5 лет. Оцениваемая полезная модель реализуется по цене 15000 руб. при себестоимости 12000 руб. Аналог, менее совершенная конструкция аналогичного назначения, выпускаемая другим предприятием, продается за 14000 руб. при себестоимости 13000 руб.

Объем производства -200 ед. в год. Ежегодный объем увеличения продукции составляет 10 ед. Ставка дисконтирования -0,30.

3. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

3.1. Используются преимущественно методы доходного и затратного подходов (по причине ограниченной возможности применения сравнительного подхода) для оценки стоимости отдельных объектов

- а) коммерческой недвижимости
- б) нематериальных активов
- в) машин и оборудования
- г) земельных участков

3.2. Позволяет оценить совокупную стоимость гудвилл при рассмотрении его по принципу «большого котла» метод

- а) избыточных прибылей

- б) преимущества в прибылях
- в) освобождения от роялти
- г) выигрыша в себестоимости
- д) стоимости создания
- е) стоимости приобретения

3.3. Необходимо определение среднего по отрасли дохода на собственный капитал в процессе оценки стоимости нематериальных активов по методу

- а) избыточных прибылей
- б) преимущества в прибылях
- в) освобождения от роялти
- г) выигрыша в себестоимости
- д) стоимости создания
- е) стоимости приобретения

3.4. Необходим расчет вознаграждения, за которое владелец патента (лицензионного соглашения) предоставляет другому лицу право на его использование в процессе оценки стоимости патента (лицензионного соглашения) по методу:

- а) избыточных прибылей
- б) преимущества в прибылях
- в) освобождения от роялти
- г) выигрыша в себестоимости
- д) стоимости создания
- е) стоимости приобретения

Вторая часть занятия (40 минут) – выполнение письменной контрольной работы по вариантам.

Образец варианта контрольной работы.

1. В процессе определения ликвидационной стоимости предприятия расходы по хранению активов в течение периода ликвидации предприятия

- а) не учитываются
- б) вычитаются
- в) прибавляются

2. В процессе оценки стоимости компании методом накопления активов по балансовой стоимости принимаются в расчет следующие активы (выделить два варианта ответа):

- а) долгосрочные финансовые вложения
- б) НДС по приобретенным ценностям
- в) денежные средства
- г) резервы предстоящих расходов
- д) доходы будущих периодов
- е) долгосрочные обязательства по займам и кредитам

3. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав активов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, НДС по приобретенным ценностям:

- а) не включается
- б) включается

4. Стоимость собственного капитала компании по методу накопления активов рассчитывается путем:

- а) вычитания из суммы активов компании, принимаемых к расчету, суммы ее пассивов, принимаемых к расчету
- б) суммирования всех активов компании
- в) суммирования внеоборотных активов компании

5. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав активов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, краткосрочные финансовые вложения:

- а) не включаются
- б) включаются

6. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав пассивов компании, принимаемых

к расчету стоимости чистых активов, краткосрочные обязательства по займам и кредитам:

- а) не включаются
- б) включаются

Рекомендуемая литература

1. Азгальдов Г.Г., Карпова Н. Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов: учеб. пособие – М.: Международная академия консалтинга, 2007.
2. Аксенов А.П. Нематериальные активы: структура, оценка, управление: учеб. пособие. М.: Финансы и статистика, 2007.-Гл.1.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности федерации [Электронный ресурс]: Утверждены Минимуществом РФ №СК-4/21297 от 26 ноября 2002 г.// Справочно-правовая система «Гарант».
4. Пузыня Н.Ю. Оценка интеллектуальной собственности: учеб. пособие.- СПб.: Питер, 2004.
5. Шпилевская Е.В., Медведева О.В. Основы оценки стоимости нематериальных активов. – Ростов – на - Дону: Изд-во «Феникс».-2011.

Тема 11. Определение итоговой величины стоимости бизнеса (2 занятия)

Семинар в интерактивной форме.

Форма проведения: подготовка докладов, их презентация и обсуждение вопросов по теме занятия.

Цель: формирование умений и знаний в области составления и экспертизы отчета об оценке стоимости предприятия (бизнеса) и отдельных активов, понимания логики и приобретение навыков формирования итоговой величины стоимости бизнеса.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-5 чел.

Подготовка докладов осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита подготовленного доклада.

Доклад должен быть выполнен с учетом действующей нормативной базы Российской Федерации на дату выступления.

Результаты доклада представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

Каждый доклад сопровождается обсуждением.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении докладов.

Комплексное задание по анализу отчета об оценке стоимости объекта оценки выполняется с использованием готового отчета об оценке, выбранного студентом самостоятельно из числа публикуемых примеров отчетов, которые представлены в источниках [5], [6], [7], [8] и др.

Этапы выполнения задания:

1. общее описание объекта оценки с заполнением табл.15;

Таблица 15

Общее описание объекта оценки

Наименование характеристики	информация по характеристике
1. Объект оценки:	
- наименование объекта оценки	
- юридический адрес	
- краткое описание объекта оценки	
Имущественные права на объект оценки:	
- обладатель указанных прав (собственник)	
- ограничения и обременения указанных прав	
3. Цель оценки	
4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	
5. Вид стоимости	
6. Дата оценки	
7. Срок проведения оценки	

2. анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством с заполнением таблицы в Приложении 1.

Таблица 16

Анализ процедуры применения подходов в отчете об оценке

Наименование показателя	ед. изм.	подходы к оценке		
		доходный	сравнительный	затратный
Указать метод, использованный в рамках подхода к оценке	х			
Наличие замечаний к процедуре применения подхода к оценке	х			
Предварительная величина стоимости	руб.			
Скидка за недостаточную ликвидность				
Промежуточная величина стоимости до взвешивания результатов применения отдельных методов	руб.			
Удельные веса результатов применения отдельных методов	%			

Средневзвешенная стоимости объекта оценки	величина	руб.	
--	----------	------	--

Методические рекомендации для выполнения задания

В процессе выполнения *первого* и *второго этапов* задания необходимо исходить из положений Федерального закона от 29.01.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1] и Федеральных стандартов оценки [2], [3], [4].

Рекомендуемая литература:

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.01.1998 г., № 135-ФЗ (ред. от 30.06.2008 г.) // Справочно-правовая система «Гарант». – Ст. 3, 8.
2. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 256 // Справочно-правовая система «Гарант».
3. Требования к отчету об оценке (ФСО №3) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 254 // Справочно-правовая система «Гарант».
4. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 г., № 255 // Справочно-правовая система «Гарант».
5. Бюро оценки labrate.ru [электронный ресурс]: отчеты. – Официальный сайт ООО «Консультационно-исследовательский центр интеллектуального капитала Лабрейт.Ру», 2014. – Режим доступа: <http://www.labrate.ru>
6. Вестник оценщика appraiser.ru [электронный ресурс]: необходимые материалы для работы; отчеты по оценке; оценка

бизнеса. – Официальный сайт «Аппрайзер.ру. Вестник оценщика», 2014. – Режим доступа: <http://www.appraiser.ru>

7. Консультационная группа «Департамент оценки» [электронный ресурс]: оценка бизнеса; образец отчета. – Официальный сайт ООО «АКЦ «Департамент профессиональной оценки», 2014. – Режим доступа: <http://www.dpo.ru>

8. Оценочная компания «ПРО-Оценка» [электронный ресурс]: шаблоны отчетов. – Официальный сайт оценочной компании «ПРО-Оценка», 2014. – Режим доступа: <http://www.proocenka.ru>

9. Якупова Н.М., Яруллина Г.Р. и др. Оценка бизнеса: электронное учебное пособие [Электронный ресурс] / рекомендовано УМО по образованию в области АКУ в качестве электронного учебного пособия для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности 080503 «Антикризисное управление» и другим междисциплинарным специальностям. – Казань, 2008. – 1 CD-ROM.

Таблица для проверки содержания отчета об оценке требованиям
законодательства (подготовлено Д.В. Подшиваленко и Н.А. Гарус)¹

Требования к содержанию отчета об оценке	источник	да/ нет (+/-)
1	2	3
Общие требования к отчету об оценке:		
Указана дата составления отчета	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Указан порядковый номер отчета	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Указано основание для проведения оценки	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Отчет не допускает неоднозначного толкования	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Отчет не вводит в заблуждение	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Отчет пронумерован постранично	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п. 6 ФСО №3	
Отчет прошит	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п. 6 ФСО №3	
Отчет подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п. 6 ФСО №3	
Отчет скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п. 6 ФСО №3	
Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости)	п. 4 ФСО №3	

¹ Вестник оценщика appraiser.ru [электронный ресурс]: необходимые материалы для работы; отчеты об оценке; экспертиза отчетов. – Официальный сайт «Аппрайзер.ру. Вестник оценщика», 2014. – Режим доступа: <http://www.appraiser.ru/>

Продолжение приложения 1

1	2	3
Содержится перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Отчет отвечает специальным требованиям законодательства Российской Федерации (при оценке отдельных видов объектов оценки)	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», п. 7 ФСО №3	
Требования к разделам отчета:		
а) Основные факты и выводы	п. 8 ФСО №3	
Содержится общая информация, идентифицирующая объект оценки	п. 8 ФСО №3	
Содержится результат оценки, полученный при применении затратного подхода	п. 8 ФСО №3	
Содержится результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	п. 8 ФСО №3	
Содержится результат оценки, полученный при применении доходного подхода (метод дисконтирования денежных потоков п.21 ФСО №1)	п. 8 ФСО №3	
Определена итоговая величина стоимости объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Указаны ограничения и пределы применения полученного результата	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)	п. 27 ФСО №1	
б) Задание на оценку	п. 8 ФСО №3	
Определен объект оценки	п. 17 ФСО №1	
Дано точное указание на объект оценки	п. 17 ФСО №1	
Определены имущественные права на объект оценки	п. 17 ФСО №1	
Определена дата оценки	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Определены цели проведения оценки	п. 17 ФСО №1	
Определены задачи проведения оценки	п. 17 ФСО №1	
Определен срок проведения оценки	п. 17 ФСО №1	
Указано предполагаемое использование результатов оценки	п. 17 ФСО №1	
Определены ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	п. 17 ФСО №1	
Определены допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	п. 17 ФСО №1	
Указан вид стоимости	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	

Продолжение приложения 1

1	2	3
Приведены критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки (при расчете не рыночной стоимости)	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
в) Сведения о заказчике оценки и об оценщике	п. 8 ФСО №3	
Сведения об оценщике:		
Об оценщике, работающем на основании трудового договора		
Указаны фамилия, имя, отчество оценщика	п. 8 ФСО №3	
Указана информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	п. 8 ФСО №3	
Указан номер документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
Указана дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
Указаны сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	п. 8 ФСО №3	
Указан стаж работы в оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
Указана организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	
Указано полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	
Указан основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН) юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	
Указана дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	
Указано место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8 ФСО №3	
Об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой:		
Указаны фамилия, имя, отчество	п. 8 ФСО №3	
Указаны серия и номер документа, удостоверяющего личность	п. 8 ФСО №3	
Указаны дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	п. 8 ФСО №3	
Указана информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	п. 8 ФСО №3	
Указаны номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
Указаны сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	п. 8 ФСО №3	
Указан стаж работы в оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	

Продолжение приложения 1

1	2	3
Сведения о заказчике		
О заказчике - юридическом лице:		
Указана организационно-правовая форма	п. 8 ФСО №3	
Указано полное наименование	п. 8 ФСО №3	
Указан ОГРН	п. 8 ФСО №3	
Указана дата присвоения ОГРН	п. 8 ФСО №3	
Указано место нахождения	п. 8 ФСО №3	
О заказчике - физическом лице	п. 8 ФСО №3	
Указана фамилия, имя, отчество	п. 8 ФСО №3	
Указаны серия и номер документа, удостоверяющего личность	п. 8 ФСО №3	
Указаны дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	п. 8 ФСО №3	
Другие лица		
Приведена информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3, п. 19 ФСО №1	
Обоснована необходимость привлечения специалистов, экспертов (если таковые привлекались)	п. 19 ФСО №1	
г) Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	п. 8 ФСО №3	
Изложены все предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	п. 8 ФСО №3	
Обоснованы сделанные допущения	п. 11 ФСО №1	
д) Применяемые стандарты оценочной деятельности	п. 8 ФСО №3	
Приведена информация о федеральных стандартах оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведена информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Указаны стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Обосновано использование стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
е) Описание объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Точное указан объект оценки	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Приведены количественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	

Продолжение приложения 1

1	2	3
Приведены ссылки на документы, устанавливающие количественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведены качественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведены ссылки на документы, устанавливающие качественные характеристики объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведены количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведены качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Имеется информация о физических свойствах объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Имеется информация о технических характеристиках объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Имеется информация об эксплуатационных характеристиках объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Имеется информация об износе и устареваниях объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Имеется информация о текущем использовании объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Указаны правоустанавливающие документы	п. 18 ФСО №1	
Указаны реквизиты юридического лица – собственника объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Указана балансовая стоимость объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Имеются сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведена информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах	п. 18 ФСО №1	
Приведены данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
ж) Анализ рынка объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведена информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	п. 18 ФСО №1	

Продолжение приложения 1

1	2	3
Приведена информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведена информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведена информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведена информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	п. 18 ФСО №1	
Имеется анализ рынка объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Приведена информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки	п. 18 ФСО №1	
Приведена информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов	п. 18 ФСО №1	
Имеется анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	п. 8 ФСО №3	
Приведена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	п. 8 ФСО №3	
Обоснованы значения или диапазоны значений ценообразующих факторов	п. 8 ФСО №3	
з) Описание процесса оценки объекта оценки	п. 8 ФСО №3	
Описана последовательность определения стоимости объекта оценки, позволяющая пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки	п. 13 ФСО №3	
Описано применение затратного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения затратного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	
Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	п. 14 ФСО №3	
Приведены расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	п. 15 ФСО №3	
Описано применение сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения сравнительного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	
Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	п. 14 ФСО №3	
Приведены расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	п. 15 ФСО №3	

Продолжение приложения 1

1	2	3
Описано применение доходного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения доходного подхода к оценке	п. 8 ФСО №3	
Обоснован выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	п. 14 ФСО №3	
Приведены расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	п. 15 ФСО №3	
Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Содержатся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете (не обязательное требование)	Ст. 11 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
и) Согласование результатов	п. 8 ФСО №3	
Описана процедура соответствующего согласования	п. 8 ФСО №3	
Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	п. 8 ФСО №3	
м) Приложение к отчету	п. 9 ФСО №3	
Имеются копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки	п. 9 ФСО №3	
Имеются копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные характеристики объекта оценки	п. 9 ФСО №3	
Имеются копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	п. 9 ФСО №3	
Имеются копии документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)	п. 9 ФСО №3	
Требования к информации		
Изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности)	п. 4 ФСО №3	
Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованию достаточности	п. 19 ФСО №1	
Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованию достоверности	п. 19 ФСО №1	
Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписана уполномоченным на то лицом	п. 11 ФСО №3	

Продолжение приложения 1

1	2	3
Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), заверена в установленном порядке	п. 11 ФСО №3	
Имеется указание на то, что Заказчик не предоставил информации, которая существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки (если такое произошло)	Ст. 14 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
Не использована информацию о событиях, произошедших после даты оценки	п. 19 ФСО №1	
Имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо наличие приложенных копий материалов и распечаток	п. 10 ФСО №3	
Описаны условия, при которых характеристики, значение которых оцениваются с помощью экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), могут достигать тех или иных значений (если таковые имеются)	п. 19 ФСО №1	
Проведен анализ информации, существенной для величины определяемой стоимости, полученной при использовании экспертного мнения, на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка (если такая имеется)	п. 12 ФСО №3	
Не содержится информации, не использующейся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).	п. 4 ФСО №3	

«УТВЕРЖДЕНО»

Заседанием кафедры _____

Протокол № _____ от _____

**Методические рекомендации для студентов
по изучению дисциплины «Оценка стоимости бизнеса».**

Дисциплина «Оценка стоимости бизнеса» считается освоенной студентом, если он имеет положительные результаты **промежуточного и текущего контроля**. Это означает, что студент освоил необходимый уровень теоретических знаний в области оценочной деятельности и получил достаточно практических навыков для выполнения оценки стоимости бизнеса.

Для достижения вышеуказанного студент должен соблюдать следующие правила, позволяющие освоить дисциплину на высоком уровне:

1. Начало освоения курса должно быть связано с изучением всех компонентов Учебно-методического комплекса дисциплины с целью понимания его содержания и указаний, которые будут доведены до сведения студентов на первой лекции и первом семинарском занятии. Это связано с

- установлением сроков и контроля выполнения заданий для семинаров в интерактивной форме каждым студентом,
- распределением тем докладов и сроки их представления,
- критериями оценки текущей работы студента (контрольных работ, заданий для самостоятельной работы, работы на семинарских/практических занятиях)

Перед началом курса целесообразно ознакомиться со структурой дисциплины на основании программы, а так же с последовательностью изучения тем и их объемом. С целью оптимальной самоорганизации необходимо сопоставить эту информацию с графиком занятий и выявить наиболее затратные по времени и объему темы, чтобы заранее определить для себя периоды объемных заданий.

2. Каждая тема содержит лекционный материал, список литературы для самостоятельного изучения, вопросы и задания для подготовки к семинарским и/или практическим занятиям, а также материалы для самостоятельной работы. Необходимо заранее обеспечить себя этими материалами и литературой или доступом к ним.

3. Лекционный материал и указанные литературные источники по соответствующей теме **необходимо изучить до посещения соответствующего лекционного занятия**, так как лекция в аудитории предполагает раскрытие актуальных и проблемных вопросов рассматриваемой темы, а не содержания лекционного материала. Таким образом, для понимания того, что будет сказано на лекции, необходимо получить базовые знания по теме, которые содержатся в лекционном материале.

4. Семинар по дисциплине является аудиторным занятием, в процессе которого преимущественно осуществляется контроль знаний, полученных студентом самостоятельно. В связи с этим такое занятие начинается либо с устного опроса, либо с тестирования, которые могут проводиться:

- по лекционному материалу темы,
- по литературным источникам, указанным по данной теме;
- по заданиям для самостоятельной работы.

В связи с этим подготовка к семинарскому занятию заключается в том, что бы **до семинарского занятия** изучить лекционный материал и указанные по теме литературные источники; выполнить задания для самостоятельной работы.

5. В конце изучения комплекса тем проводится тематическая контрольная работа, которая является средством промежуточного контроля оценки знаний.

Подготовка к ней заключается в повторении пройденного материала и повторном решении заданий, которые рассматривались на занятиях, а также в выполнении заданий для самостоятельной работы.

6. Подготовка к экзамену является заключительным этапом изучения дисциплины и является средством текущего контроля. В процессе подготовки к экзамену выявляются вопросы, по которым нет уверенности в ответе, либо ответ студенту не ясен. Данные вопросы можно уточнить у преподавателя на предэкзаменационной консультации.

«УТВЕРЖДЕНО»

Заседанием кафедры _____

Протокол № _____ от _____

**Методические рекомендации для преподавателей,
ведущих семинарские и практические занятия
по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»**

1. При изучении курса «Оценка стоимости бизнеса» для подготовки к занятиям необходимо ориентировать студентов делать акцент на использовании нормативного материала по «Оценка стоимости бизнеса».

2. Каждое занятие необходимо начинать с контроля присутствия студентов на занятии. Отмечать присутствие студентов, вести рейтинг успеваемости необходимо в соответствующих предусмотренных для этого формах документов (журналах).

3. В начале каждого семинарского или практического занятия необходимо проводить небольшие тестирования (на 10-15 мин.) для выявления уровня изучения лекционного материала и выполнения заданий для самостоятельной работы по теме занятия, и только после этого целесообразно приступать к опросу и рассмотрению материалов занятия.

4. В соответствии с тематическим планом необходимо проводить контрольные работы на занятиях. Контрольные работы можно проводить в тестовой форме или форме небольших заданий. Вопросы и задания заранее студентам не предоставляются. Основой для тестов и заданий являются вопросы, которые рассматривались на лекциях, семинарских и практических занятиях, а также в процессе выполнения студентом самостоятельной работы. В связи с этим при рассмотрении вопросов необходимо делать

акцент на тех аспектах, которые впоследствии будут выноситься на контрольные работы.

5. В конце каждого занятия необходимо довести до сведения студентов оценки, полученные за устные ответы. Оценки, полученные за контрольные работы необходимо довести до сведения студентов в начале следующего занятия.

6. Занятия, проводимые в интерактивной форме, предполагают одновременную работу группы студентов (например, участие в обсуждении). Такие занятия требуют предварительной подготовки, поэтому целесообразно планировать распределение участников и довести это до сведения студентов. А также заранее определить какие аспекты будут оцениваться и по каким критериям. Эту информацию необходимо довести до сведения студентов с целью мотивации их участия в занятии.

6. Материалы для организации самостоятельной работы студентов

отражены в методической разработке для проведения семинарских и практических занятий по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»

7. Фонд оценочных средств по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»:

Вопросы для самоконтроля и задачи представлены в методической разработке для проведения семинарских занятий по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса».

Задания для контрольной работы:

Контрольная работа №1 по теме «Доходный подход в оценке бизнеса»

1 вариант

1. Какие предпосылки необходимы для обоснованного применения метода прямой капитализации в оценке бизнеса? Приведите примеры предприятий, стоимость которых может быть оценена методом прямой капитализации.

2. Охарактеризуйте методы обоснования ставки дисконтирования в оценке бизнеса.

3. В процессе формирования коэффициента капитализации для определения нормы возврата вложенных инвестиций могут быть использованы (выделить два):

- 2) модель оценки капитальных активов
- 3) метод кумулятивного построения
- 4) модель средневзвешенной стоимости капитала
- 5) метод Гордона
- 6) метод Ринга
- 7) метод Инвуда
- 8) формула Фишера

4. Какие процедуры проверки и внесения заключительных поправок выполняются в процессе выведения величины стоимости предприятия (бизнеса) по методу дисконтированных денежных потоков?

5. Рассчитайте коэффициент капитализации для всей собственности при условии аннуитетного возмещения капитала при ожидаемой ставке дохода на инвестиции 15%. В объект недвижимости инвестировано 50 тыс.долл., в составе которых 4 тыс.долл. составляет рыночная стоимость участка земли и 46 тыс.долл. – стоимость здания, которое изнашивается за 8 лет. Рассчитайте коэффициент капитализации для всей собственности при прямолинейном возмещении капитала (все прочие условия задачи не меняются).

6. Рассчитайте бездолговой денежный поток и денежный поток для собственного капитала ОАО «ZZZ» исходя из следующих данных:

- выручка от реализации за наличный расчет - 30000 тыс.руб.;
- по товарам, проданным в кредит, получен первоначальный платеж 9500 тыс.руб.;
- увеличение долгосрочной задолженности 1400 тыс.руб.;
- себестоимость реализованной продукции 21000 тыс.руб.;
- амортизационные отчисления 3100 тыс.руб.;
- коммерческие расходы 900 тыс.руб.;
- прирост капитальных вложений 3550 тыс.руб.;

- сумма процентов по используемым кредитам 750 тыс.руб.

Ежегодный темп роста денежного потока с 1 по 3 год – 2%, в последующем – 3%.

Определите а) ставку дохода на собственный капитал; б) средневзвешенную ставку дохода по следующим данным: безрисковая ставка дохода составляет 7%, коэффициент бета равен 1,3; среднерыночная премия за риск равна 8%. Процент за пользование кредитом (ставка дохода на заемный капитал) составляет 20%, доля заемных средств в общей величине инвестированного капитала 20%. Ставка налога на прибыль 20%.

Расчет стоимости ОАО «ZZZ» методом дисконтированных денежных потоков

(тыс. руб.)

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Прогноз денежного потока для собственного капитала					
Ставка дисконта					
Период дисконтирования денежного потока					
Фактор текущей стоимости					
Текущая стоимость денежного потока					
Остаточная стоимость	x	x	x	x	
Период дисконтирования остаточной стоимости	x	x	x	x	
Текущая стоимость остаточной стоимости		x	x	x	x
Стоимость предприятия		x	x	x	x

Контрольная работа №2 по теме «Затратный подход в оценке бизнеса»

1 вариант

1. Стоимость собственного капитала компании по методу накопления активов получается путем:

- вычитания из суммы активов компании, принимаемых к расчету, суммы ее пассивов, принимаемых к расчету
- вычитания из суммы скорректированных активов компании балансовой стоимости собственного капитала
- суммирования рыночной стоимости внеоборотных и оборотных активов компании
- вычитания из суммы пассивов компании, принимаемых к расчету, суммы ее активов, принимаемых к расчету

2. Оценка низколиквидных запасов в рамках метода накопления активов производится путем:

- дисконтирования
- капитализации
- трансформации

3. Согласно Порядку оценки стоимости чистых активов АО (утв. Приказом МФ РФ от 29.01.2003г.) в состав активов компании, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, НДС по приобретенным ценностям:

- не включается
- включается

4. . Первичным объектом оценки машин и оборудования является (указать три правильных ответа):

- 1.инвентарный объект
- 2.элемент, не являющийся составной частью инструмента и инвентарного объекта
- 3.каждое самостоятельное устройство, не являющееся составной частью здания и сооружения
- 4.каждый элемент, являющийся составной частью инвентарного объекта
- 5.узел производственного оборудования

5. Определить, что из ниже перечисленного не относится к машинам и оборудованию, как объекту оценки:

1. осветительная система
2. привод
3. шахта лифта

6. Метод валового рентного мультипликатора применяется к оценке недвижимости при использовании:

- а) сравнительного подхода
- б) доходного подхода
- в) затратного подхода

7. Восстановительная стоимость объектов недвижимости НЕ определяется по:

- а) затратам на воспроизводство
- б) затратам на замещение
- в) первоначальной балансовой стоимости

8. Физический износ всегда рассматривается как устранимый:

- а) верно
- б) не верно

9. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой:

- а) сметную стоимость строительства объекта недвижимости
- б) цену конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости
- в) наиболее вероятную цену, по которой он может быть продан на рынке недвижимости

10. Нормативный срок эксплуатируемого шлифовального станка стоимостью 45487 руб. составляет 15 лет. Хронологический возраст - 6 лет. Оценить рыночную стоимость станка.

11. Определить стоимость гаражного комплекса, эффективный возраст которого составляет 25 лет. Известно, что срок экономической жизни здания – 80 лет, стоимость нового строительства точной копии - 300 тыс. руб., стоимость земельного участка – 15 тыс. руб.

12. В административном здании общей площадью 2000 кв.м., подлежащих сдаче в аренду, 500 кв.м. свободны, остальные сданы в аренду за 20 у.е./кв.м. Операционные расходы составляют 40% действительного валового дохода. Определите стоимость здания, если среднерыночная ставка капитализации составляет 15 %. (1у.е. = 37 руб.)

Тестовые вопросы к экзамену по курсу «Оценка стоимости бизнеса»

6. Наиболее важным при определении стоимости производственной компании является:

- 1) поток будущих денежных доходов
- 2) стоимость материальных активов компании
- 3) стоимость материальных и нематериальных активов

7. С повышением риска владения объектом оценки его стоимость:

- 1) повышается
- 2) снижается

8. С понижением риска владения объектом оценки его стоимость:

- 1) повышается
- 2) снижается

9. Датой оценки стоимости предприятия (бизнеса) может быть:

- 1) конкретная дата
- 2) событие, время свершения которого еще не определено
- 3) несколько дат

10. Датой оценки стоимости предприятия (бизнеса) является:

- 1) дата, по состоянию на которую произведена оценка
- 2) дата сдачи отчета об оценке
- 3) дата заключения договора на проведение оценки

11. Чем позже прогнозируется получение доходов в результате эксплуатации бизнеса, тем его стоимость:

- 1) выше
- 2) ниже

12. Чем раньше прогнозируется получение доходов в результате эксплуатации бизнеса, тем его стоимость:

- 1) ниже
- 2) выше

13. Использование для целей оценки итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса) возможно в течение:

- 1) трех месяцев с даты составления отчета об оценке
- 2) шести месяцев с даты составления отчета об оценке
- 3) шести месяцев с даты оценки

14. Ликвидационная стоимость объекта оценки:

- 1) сметная стоимость ликвидации (уничтожения) объекта оценки
- 2) стоимость объекта при его вынужденной продаже

15. Основанием для проведения оценки объекта оценки согласно Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» является:

- 1) заявка заказчика о проведении оценки
- 2) отчет об оценке
- 3) договор между оценщиком и заказчиком

16. Договор между оценщиком и заказчиком на проведение работ по оценке стоимости предприятия (бизнеса):

- 1) может быть заключен в устной форме
- 2) заключается только в письменной форме и требует нотариального удостоверения

3) заключается только в письменной форме и не требует нотариального удостоверения

17. Суммарная стоимость всех отдельно взятых пакетов акций действующего предприятия:

- 1) больше стоимости всего предприятия
- 2) меньше стоимости всего предприятия

18. Инвестиционная стоимость для конкретного инвестора может отличаться от рыночной стоимости по причинам:

- 1) различий в оценке будущей прибыльности (доходности)
- 2) различий в оценке будущей прибыльности (доходности), различий в представлениях об уровне риска, различий в налогообложении
- 3) различий в оценке будущей прибыльности (доходности), различий в представлениях об уровне риска

19. Процедура определения доходов и расходов, которые являются характерными для функционирующего в рыночных условиях бизнеса, называется:

- 1) трансформация бухгалтерской отчетности
- 2) агрегирование бухгалтерской отчетности
- 3) нормализация бухгалтерской отчетности

20. Процедура изменения формы представления бухгалтерской отчетности в соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета называется:

- 1) трансформация бухгалтерской отчетности
- 2) нормализация бухгалтерской отчетности
- 3) агрегирование бухгалтерской отчетности

21. При расчете денежного потока для собственного капитала изменение долгосрочной задолженности:

- 1) не учитывается
- 2) учитывается

22. При расчете бездолгового денежного потока изменение долгосрочной задолженности:

- 1) учитывается
- 2) не учитывается

23. Учитывают воздействие инфляции и рассчитываются в ценах прогнозного периода:

- 1) реальные денежные потоки
- 2) номинальные и реальные денежные потоки
- 3) номинальные денежные потоки

24. Очищены от воздействия инфляции и рассчитываются в ценах базисного периода:

- 1) номинальные денежные потоки
- 2) реальные денежные потоки
- 3) номинальные и реальные денежные потоки

25. Учитывают изменение долгосрочной задолженности и воздействие инфляции в процессе расчета:

- 1) номинального бездолгового денежного потока
- 2) реального бездолгового денежного потока
- 3) реального денежного потока для собственного капитала
- 4) номинального денежного потока для собственного капитала

26. НЕ учитывается изменение долгосрочной задолженности и воздействие инфляции в процессе расчета:

- 1) номинального бездолгового денежного потока
- 2) реального бездолгового денежного потока
- 3) номинального денежного потока для собственного капитала
- 4) реального денежного потока для собственного капитала

27. В условиях высоких темпов инфляции и отсутствия заемного финансирования в составе источников средств компании в процессе применения метода дисконтированных денежных потоков обоснованно применение:

- 1) реального бездолгового денежного потока
- 2) реального денежного потока для собственного капитала
- 3) номинального бездолгового денежного потока

8. Методические наработки, касающиеся балльно-рейтинговой системы оценки знаний студентов по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»:

Рейтинговые показатели по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса» формируется по результатам текущей работы (50 баллов) и результатам экзамена (50 баллов).

Текущий рейтинг по дисциплине учитывает:

- оценки, полученные за устные опросы и решение задач в аудитории, выполненные задания для самостоятельной работы, участие на занятиях, проводимых в интерактивной форме (Блок 1);
- оценки за контрольные работы (Блок 2).

Ответы по блоку 1 оцениваются по стандартной пятибалльной шкале с учетом типовых критериев представленных в Регламенте организации текущего и промежуточного контроля знаний студентов института экономики и финансов (стр. 3-4). Оценки по 1 блоку определяют ежемесячный рейтинг студента и рассчитываются как средняя величина. Итоговый балл по блоку 1 рассчитывается с учетом процента посещаемости семинарских занятий. Максимальная оценка по блоку 1 – 30 баллов (в соответствии с Регламентом).

Оценка за блок 2 представляет собой сумму баллов за две контрольные работы в соответствии с программой дисциплины. Оценка за каждую контрольную работу формируется как средневзвешенная оценок за теоретические вопросы и качество выполненных практических заданий (весовые коэффициенты 0,2 и 0,3 соответственно). Максимальная оценка за одну работу – 10 баллов. Неявка на контрольную работу или оценка ниже 5 баллов из 10 при формировании рейтинга учитывается как «0».

Оценки по блоку 1 и 2 фиксируются в журнале результатов текущего контроля успеваемости студентов.

Ежемесячно в системе «Студент» выставляются оценки только по блоку 1 без учета посещаемости.

В конце семестра преподаватель корректирует текущий рейтинг студента с учетом оценки за блок 2 и пропусков.

Экзамен проводится в тестовой форме.

Оценки за тестирование выставляются исходя из процента правильных ответов:

100-86 баллов – «отлично»;

85-71 балл – «хорошо»;

70-55 баллов – «удовлетворительно»;

54 балла и менее – «неудовлетворительно».