

## Содержание основных форм текущего контроля

по дисциплине «Основы оценки собственности»

Направление подготовки, профиль «Рынок ценных бумаг»

Учебный год 2018-2019

Курс 3

**1. 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.

## 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.

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.

## Перечень саморегулируемых организаций оценщиков

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

**2. Устный опрос** по вопросам:

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?

7. 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.

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

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

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

11. 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.

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

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

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

15. Предпосылки применения метода дисконтированных денежных потоков.

16. Охарактеризуйте этапы оценки бизнеса методом дисконтированных денежных потоков.

17. Факторы, которые влияют на выбор длительности прогнозного периода.

18. Особенности применения метода дисконтированных денежных потоков для оценки стоимости собственного и инвестированного капитала.

19. Виды денежных потоков в оценке бизнеса и цели их выделения. Случаи применения каждой разновидности денежного потока в оценке бизнеса.

20. Различие структуры денежного потока для собственного капитала и бездолгового денежного потока.

21. Предпосылки и особенности применения методов определения остаточной стоимости бизнеса.

22. Различия в технике расчета фактора текущей стоимости в процессе дисконтирования денежного потока и остаточной стоимости бизнеса.

23. Процедура внесения заключительных поправок при выведении величины стоимости предприятия в случае дисконтирования бездолгового денежного потока и денежного потока для собственного капитала.

24. Процедуры проверки и внесения заключительных поправок, выполняемые в процессе выведения величины стоимости предприятия (бизнеса) по методу дисконтированных денежных потоков.

25. 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?

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

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

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

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

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

31. Условия, при которых возможно применение метода сделок в оценке стоимости Российских предприятий. Предприятия каких видов экономической деятельности в России могут быть оценены методом сделок?

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

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

34. Преимущества и недостатки затратного подхода к оценке бизнеса по сравнению с другими подходами к оценке.

35. Сходства и различия предпосылок и этапов применения метода накопления активов и метода ликвидационной стоимости в оценке стоимости предприятия (бизнеса).

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

37. 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.

38. Условия и ограничения применения метода капитализации доходов используется при оценке стоимости недвижимости.

39. Показатели, которые рассчитываются при составлении реконструированного отчета о доходах.

40. Особенности определения ставки дохода и ставки капитализации при оценке стоимости недвижимости.

41. Прогнозирование доходов при оценке объектов недвижимости.

42. Случаи, когда целесообразно применение затратного подхода при оценке объектов недвижимости. Охарактеризуйте область применения и ограничения затратного подхода.

43. Виды износа, которые оценивают в рамках затратного подхода к оценке недвижимости.

44. Условия, которые должны быть соблюдены для применения метода рыночной выборки при расчете износа.

45. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.

46. Сущность парных продаж.

47. Случаи, когда возможно применение метода ВРМ или общего коэффициента капитализации в рамках сравнительного подхода при оценке стоимости объекта недвижимости.

48. Подходы и методы оценки, которые играют ведущую роль в оценке промышленного оборудования.

49. Случаи, когда в оценке транспортных средств возможно применение доходного подхода.

50. Виды поправок, которые используются для оценки стоимости машин и оборудования сравнительным подходом.

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

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

### **3. Проверка практических навыков**

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%. 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.

4. 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%.

5. 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. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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%.

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

13. 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 0	441 0

14. 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.

15. 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.

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

17. 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 00

#### 4. Письменная работа

##### 1) первая письменная работа

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.

б. 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 валовой 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

## **2) вторая письменная работа**

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

## 5. Отчет

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:*

Общее описание объекта оценки с заполнением табл.1;

Таблица 1

Общее описание объекта оценки

Наименование характеристики	информация по характеристике
1. Объект оценки:	
- наименование объекта оценки	

Наименование характеристики	информация по характеристике
- 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	

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством с заполнением таблицы 2.

Таблица 2

### 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 величина стоимости объекта оценки	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].

Преподаватель \_\_\_\_\_ Исхакова Г.М.  
 Зав. Кафедрой \_\_\_\_\_ Сафиуллин А.Р.