

Содержание основных форм текущего контроля

по дисциплине

"Общая теория оценки"

Направление подготовки, профиль Оценка собственности

Учебный год 2018/2019

Курс 3

Требования к содержанию научного доклада.

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

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	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)					

Примерные задания для подготовки к письменной работе:

1. Если международным договором РФ установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством РФ в области оценочной деятельности, то:

- а) применяются правила международного договора РФ
- б) не применяются правила международного договора РФ
- в) Правительство выпускает специальные разъяснения

2. При передаче в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям проведение оценки данных объектов:

- а) обязательно
- б) не обязательно
- в) на усмотрение государственных органов

3. Договор между оценщиком и заказчиком:

- а) не требует нотариального удостоверения
- б) требует нотариального удостоверения
- в) требует нотариального удостоверения в установленных законом случаях

4. Оценщик обязан предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них:

- а) любым заинтересованным лицам
- б) судебным органам
- в) саморегулируемым организациям

5. К функциям уполномоченных органов по контролю за осуществлением оценочной деятельности относится:

- а) утверждение руководящего состава оценочных фирм
- б) регулирование оценочной деятельности
- в) утверждение высшего руководства саморегулируемых организаций оценщиков

6. Одно из оснований для признания физического лица субъектом оценочной деятельности:

- 1) наличие надлежащим образом оформленной лицензии
- 2) наличие записи о нем в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей

- 3) наличие сертификата соответствия
- 4) наличие записи о нем в реестре саморегулируемой организации оценщиков

7. На каких принципах базируется методология доходного подхода?

8. Доход, который можно получить от объекта при 100 % использовании без учета всех потерь и расходов - это ...?

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

1) потенциального валового дохода на сумму всех операционных издержек, связанных с ведением основного бизнеса

2) потенциального валового дохода на величину всех потенциально возможных потерь

3) чистого операционного дохода на сумму всех операционных издержек, связанных с ведением основного бизнеса

4) чистого операционного дохода на величину всех потенциально возможных потерь

10. Определить методом прямой капитализации стоимость бизнеса с ежемесячным

чистым доходом 300 тыс.руб. Ставка капитализации составляет 20%.

11. 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%. Определить средневзвешенную ставку дохода.

12. Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 17%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 75%. Кредит предоставлен в размере \$370 000 на 7 лет под 22%. Рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода. 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. 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					
Период дисконтирования остаточной стоимости					
Фактор текущей стоимости остаточной стоимости					
Текущая стоимость остаточной стоимости					
Стоимость предприятия (всего инвестированного капитала)					
Стоимость долгосрочной задолженности					

Вопросы для подготовки к контрольной работе.

1. В торговом комплексе полезной площадью 6 тыс.кв.м, 500 кв.м. свободны, остальные сданы в аренду по 1200 руб. за 1 кв.м. в месяц. Операционные расходы равны 60% от потенциального валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода.

2. Каким требованиям должен отвечать актив, чтобы его доходность была признана в качестве безрисковой при обосновании ставки дисконта в оценке бизнеса? Какие активы отвечают этим требованиям в Российской практике в настоящее время?

3. Чему равна ставка доходности акции со значением коэффициента бета 0,9, если среднее значение рыночной доходности за прошлые годы равно 15%, а безрисковая доходность - 5%?

На сколько изменится ожидаемая доходность акций, если при прочих равных условиях:

- а) вследствие повышения риска значение коэффициента бета повысится до 1,1?
- б) вследствие снижения риска значение коэффициента бета понизится до 0,8?
- в) среднерыночная премия за риск понизится и достигнет значения 8%?
4. Назовите методы определения капитализируемой базы в оценке бизнеса методом прямой капитализации доходов. Обоснуйте условия их применения.
5. С какой целью выделяют различные виды денежных потоков в оценке бизнеса? Каковы случаи применения каждой разновидности денежного потока в оценке бизнеса?
6. 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%.
7. При наличии каких условий возможно применение метода сделок в оценке стоимости Российских предприятий? Предприятия каких видов экономической деятельности в России могут быть оценены методом сделок?
8. Прибыль от продаж оцениваемой компании составила 600 тыс.долл. при рентабельности продаж 15%. Оценить стоимость компании, если в результате проведенных расчетов отобраны два аналога А и В, значения мультипликатора цена/выручка от продаж по которым равны 5,5 и 7 соответственно. Также известно, что рентабельность продаж по компаниям-аналогам различаются: по компании А она составляет 14%, по компании В 18%.

Преподаватель



Якупова Н.М.

Зав. кафедрой



Сафиуллин А.Р.