

# Содержание основных форм текущего контроля

по дисциплине

## "Оценка объектов нефтедобывающего комплекса "

Направление подготовки, профиль Экономика (Экономика инноваций и развитие нефтегазохимического комплекса)

Учебный год 2018/2019

Курс 1

Темы для дискуссий

1. Общие принципы оценки стоимости объектов нефтедобывающего комплекса.
2. Факторы, влияющие на стоимость объектов собственности.
3. Общая характеристика подходов и методов оценки стоимости объектов нефтедобывающего комплекса.
4. Государственное регулирование оценочной деятельности.

Письменная работа

1. Раскройте сущностные характеристики объектов недвижимости.
2. Охарактеризуйте основные элементы предприятия как особого объекта недвижимости.
3. Рассмотрите классификацию объектов недвижимости нефтедобывающего комплекса.
4. Схематично представьте алгоритм оценки недвижимости методами всех трех подходов.

Задачи

1. Какую разумно максимальную сумму можно заплатить за бизнес сегодня, если известно, что оцениваемый бизнес таков, что способен принести собственникам чистый доход в 5000 у.е. через два года. Для владельца предприятия существует альтернативный доступный способ вложения средств, который способен приносить в год доход в размере 10 коп. на каждый вложенный рубль?
2. Управляющий компанией рассматривает вариант инвестиций. В первый год планируется получить 50 000 руб., а во второй 70 000 руб. Какова максимальная цена, которую можно заплатить за данный вид инвестиций, если необходимая ставка дохода составляет 12%?
3. Рассчитайте какую максимальную сумму можно заплатить за объект, при условии что в течении 8 лет он будет обеспечивать в конце каждого года поток арендных платежей: 1-ый год - 300; 2-ой год - 320 тыс. руб., 3-ий год - 330 тыс. руб. Предполагаемая остаточная стоимость в конце периода владения - 14 000 тыс. руб. Расходы по продаже составят: - 200 тыс. руб. Вероятность получения запланированной суммы аренды и продажи требует применения ставок дисконта 10 и 20% соответственно.
4. Собственник имеет два варианта сдачи дома в аренду на 1 год. Первый вариант предполагает поступление ежемесячных платежей в размере 1500 руб. в конце каждого месяца. Второй вариант - в начале каждого месяца. Определите сумму единовременного платежа за аренду при среднерыночной ставке дохода 15% и сделайте выбор наиболее выгодного для арендатора варианта.
5. Какую максимальную цену можно заплатить за предприятие, если:

- имуществом данного предприятия является цех по ремонту оборудования, который будет интенсивно эксплуатироваться в течение 5 лет и по окончании 5-го периода оборудование может быть продано за 500 000 у.е.;

- услуги, предоставляемые данным предприятием, будут ежегодно приносить доход владельцу 20 000 у.е.;

- после продажи оборудования помещение цеха можно будет в течении 5 лет сдавать в аренду с ежегодными поступлениями арендных платежей в размере 8 000 у.е., после чего здание планируется продать за 350 000 у.е.;

- оцениваемое предприятие в начале каждого месяца рассматриваемого периода обязано выплачивать по 300 у.е. кредиторской задолженности при ставке по кредиту 15%

- Рекомендуемая, с учетом риска не возврата вложенных денег, ставка дисконта - 24% годовых.

6. Совет директоров планирует через 3 года сделать капитальный ремонт здания. Стоимость данного ремонта в настоящее время оценивается в 70 000 руб., причем стоимость ремонта дорожает ежегодно на 7%. Ремонт предполагается сделать за счет арендной платы, получаемой предприятием в начале каждого года в размере 22 000 руб., которые инвестируются под 18% годовых.

7. Предприятие получило кредит в размере 200 000 руб. на следующих условиях: срок кредита 6 лет, ставка по кредиту 15%, погашение аннуитетными платежами в конце каждого месяца. Определите размер каждого платежа.

8. Предприниматель приобретает здание с офисными помещениями для последующей сдачи их в аренду. Приобретение здания осуществляется в рассрочку, поэтому предприниматель берет кредит в размере 1 млн. \$ под 10% годовых на 5 лет. Определите, какую величину арендных платежей он должен установить по этим помещениям (платежи ежемесячные), чтобы покрыть свой кредит в установленный срок и получить 5% на вложенные средства. Каков годовой доход предпринимателя?

9. Собственники бизнеса планируют сменить кровлю административно-бытового корпуса через 8 лет. Сегодня этот ремонт стоит 11 500 у.е. Ожидается, что ремонт будет дорожать на 7% в год. Определите, какую сумму необходимо вносить собственникам в конце каждого года на счет, приносящий 13% для того, чтобы к назначенному времени накопить достаточно средств на замену кровли.

10. Предприятие планирует через 5 лет приобрести оборудование, которое будет стоить \$ 6000. С этой целью предприятие открыло депозит под 12% годовых. Какую сумму необходимо предприятию вносить ежемесячно, чтобы успеть накопить требуемую сумму?

11. Договор чистой аренды заключается на 5 лет, при условии ежегодных авансовых платежей в размере 30 000 руб. Ставка дохода 12 %. В конце 5 года недвижимость может быть реализована за 800 000 руб. по ставке дисконта 15 %. Определите максимальную цену недвижимости сегодня.

12. Недвижимость приносит 5 000 долл. чистого дохода. Предполагается, что к моменту продажи через 8 лет ее стоимость увеличится на 30 %. Ставка дисконтирования для подобных объектов составляет 13 %. Рассчитать стоимость недвижимости исходя из допущения Инвуда (безрисковая ставка составляет 6%).

13. В оцениваемом здании элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого, равные 22 тыс. руб., перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Определите величину данного вида износа, если текущая восстановительная стоимость его установки при строительстве здания равна 14 тыс. руб.

14. Определите эффективный возраст здания, построенного 20 лет назад, если здание использовалось на 5 % хуже, чем это определено установленными требованиями.

15. В качестве сравнимой сделки выбрана продажа аналога за 150 000, причем 50 000 уплачены сразу, а под остальные 100 000 продавец предоставил ипотечный кредит на 20 лет под 10 % годовых на условиях ежемесячного погашения, тогда как рыночная норма процента составляет 12 %. Чему равна стоимость объекта с учетом условий финансирования?

16. Определить стоимость земельного участка методом распределения. Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 3500 тыс. руб. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости. Существует информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе, которая представлена в таблице.

Наименование сопоставимого объекта	Цена продажи единого объекта недвижимости, тыс. руб.	Стоимость земельного участка тыс. руб.
Объект 1	3000	645
Объект 2	2900	655
Объект 3	3150	693
Объект 4	3800	840
Объект 5	4000	892
Объект 6	3600	825

#### Письменное домашнее задание

1. Составить сравнительную таблицу объектов патентного права по следующим характеристикам:

- Объект патентного права
- Документ, подтверждающий право собственности
- Критерии охраноспособности
- Срок действия охранных документов
- Продление
- Критерии нарушения прав собственности

2. Составить сравнительную таблицу средств индивидуализации по следующим характеристикам:

- Объект патентного права
- Документ, подтверждающий право собственности
- Критерии охраноспособности
- Срок действия охранных документов
- Продление
- Критерии нарушения прав собственности

3. Определить стоимость полезной модели. Цель оценки - продажа лицензии. Дата приоритета 01.05.2000г., дата оценки 01.05.02г. Оцениваемое оборудование продается за 30000 руб. при себестоимости 11940 руб. Аналог, менее совершенная конструкция аналогичного назначения, продается за 24600 руб. при себестоимости 18456 руб. Годовой объем производства с использованием объекта интеллектуальной собственности составляет 200 ед. Ставка дисконта 25%.

4. Определить стоимость полезной модели. Цель оценки - продажа лицензии. Дата приоритета 01.05.2001г., дата оценки 01.07.02г. Стандартная ставка роялти 4-8%. Ставка дисконтирования 20%. Годовой объем производства с использованием объекта

интеллектуальной собственности составляет 300 ед. Цена единицы выпускаемой продукции 20000руб.

5. Рыночная стоимость активов предприятия оценивается в 80 млн. руб. Чистая прибыль предприятия 25 млн. руб. Средний доход на активы составляет 16%. Необходимо оценить стоимость гудвилла.

6. Оценить стоимость устройства для отсоса стружки модели УПВ-1500, с учетом 15- процентной наценки за увеличение гарантийного срока обслуживания. Аналогами являются устройства моделей УВП-1200 и УВП-2500 (см. таблицу 1), имеющие цены (без НДС) 10 800 и 15 100 у.е.

Таблица 1

Технические характеристики устройств

Модель	Количество воздухопроводов, шт.	Рабочий объем, м3/ч	Мощность, кВт
УВП-1500	1	2000	1.5
УВП-1200	1	1200	1.2
УВП-2500	2	3000	2.2

7. Оценить рыночную стоимость холодильной камеры с учетом накопленного физического износа, если нормативный срок службы холодильной камеры 17 лет. На основании проведенной экспертизы было установлено, что остающийся срок службы холодильной камеры 3 года. Полные затраты на восстановление объекта оценки составляют 5674 у.е.

8. Оценить стоимость полных затрат на восстановление специального оборудования. Оборудование изготовлено по спецзаказу и аналогов ему на рынке нет. Габаритные размеры 300x400x300 мм. В качестве однородного объекта принято оборудование 399x500x400 мм, ценой 4000 у.е. Коэффициент рентабельности пользующейся спросом продукции - 0,20.

9. Оценить стоимость листогибочного станка гидравлического пресса модели ИБ1430. Известна цена идентичного пресса модели ИБ1430 равная 724200 у.е. Сделка купли- продажи идентичного оборудования осуществилась 2 года и 3 мес. назад. При анализе цены оборудования были обнаружены следующие отличия от стандартных условий оценки: идентичный пресс не доукомплектован инструментом (цена инструмента на момент оценки 15000 у.е.); цена оборудования содержит НДС. К расчету принять: средний ценовой индекс 1,015.

10. 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

11. На основе приведенной прогнозной информации рассчитайте все возможные разновидности валового и чистого денежного потока: прибыль от продаж продукции (работ, услуг) за год определена в размере 13 650 тыс.руб., коммерческие расходы 2 400 тыс.руб., амортизационные отчисления в составе себестоимости 2 000 тыс.руб., проценты за пользование заемными средствами 800 тыс.руб., долгосрочная задолженность уменьшилась на 1 000 тыс.руб., собственный оборотный капитал возрос на 500 тыс.руб.

12. 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%.

13. Рассчитать остаточную стоимость компании по модели Гордона при условии, что денежный поток за последний год прогнозного периода (шестой год) равен 230 тыс.руб.; ставка дисконта 22%, долгосрочные темпы роста денежного потока составляют 1,5%.

Преподаватель

 Якупова Н.М.

Зав. кафедрой

 Сафиуллин А.Р.

