

КАЗАНСКИЙ (ПРИВОЛЖСКИЙ) ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ, ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ

Кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности

И.А. ИВАНОВСКИЙ, Н.М. ЯКУПОВА

ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Учебно-методическая разработка
для проведения семинарских, практических занятий
и самостоятельной работы студентов

Казань 2013

УДК 336.6

ББК (У)65.290-86

Принято на заседании кафедры антикризисного управления и оценочной деятельности

Протокол № 9 от 24 июня 2013 года

Рецензенты:

кандидат экономических наук,

доцент кафедры антикризисного управления и оценочной деятельности КФУ

М.Ф. Салахиева;

кандидат экономических наук,

доцент кафедры антикризисного управления и оценочной деятельности КФУ

Р.А. Бурганова

Ивановский И.А., Якупова Н.М. Основы оценки стоимости имущества / И.А. Ивановский. – Казань: Казан. ун-т, 2013. – 76 с.

Настоящая методическая разработка составлена в соответствии с программой дисциплины «Основы оценки стоимости имущества» 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 «Основы оценки стоимости имущества» 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.

© Ивановский И.А., Якупова Н.М., 2013

© Казанский университет, 2013

Содержание

Введение	4
Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости имущества	6
Тема 2. Регулирование оценочной деятельности	11
Тема 3. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности	18
Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала	28
Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности	36
Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества	43
Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств	53
Тема 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов	67
Тема 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса)	71

Введение

Учебная дисциплина «Основы оценки стоимости имущества» нацелена на получение студентами знаний в области теоретических и практических основ современной методологии оценки стоимости объектов собственности.

Управление предприятием на основе стоимостного подхода требует знаний и навыков применения методов и инструментария оценки стоимости имущества, нормативно-правовой базы, регламентирующей оценочную деятельность, требований к форме и содержанию отчета об оценке и многих других аспектов. Оценка рыночной или иной стоимости имущества предполагает большую работу по сбору и обработке информации, проведение анализа ретроспективных данных и прогнозирования показателей деятельности. 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 имущества.

Настоящая методическая разработка составлена в соответствии с программой дисциплины «Основы оценки стоимости имущества» 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 «Основы оценки стоимости имущества» 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. 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 имущества (2 занятия)

Занятие 1

Вопросы для обсуждения

1. Понятие и объективная необходимость оценки и оценочной деятельности на современном этапе развития экономики.
2. История развития оценочной деятельности в России.
3. Цели оценки.
4. Объекты и субъекты оценочной деятельности.
5. Виды имущества, подлежащего оценке.
6. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности.
7. Принципы оценки.

Контрольные вопросы

1. Сущность оценочной деятельности.
2. История развития оценочной деятельности в России.
3. Цели оценки.
4. Объекты оценочной деятельности.
5. Субъекты оценочной деятельности.
6. Виды имущества, подлежащего оценке.
7. Стоимость имущества как базовое понятие оценочной деятельности.
8. Принципы оценки, связанные с представлением владельца об имуществе.
9. Принципы оценки стоимости, связанные с рыночной средой.
10. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности.

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.

6. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

6.1. Зарождение российской оценки датируется:

- а) X веком
- б) XIX веком
- в) XX веком
- г) XV веком

6.2. Государственный деятель, которому принадлежит значительная роль в становлении российской оценки:

- а) П.А. Столыпин
- б) С. Ю. Витте
- в) Г.В. Плеханов
- г) Л.Д. Троцкий

6.3. Цель оценки, в соответствии с которой оценщик определяет стоимость имущества, на основе которой осуществляется обязательный платеж, взимаемый государством с физических и юридических лиц:

- а) определение налогооблагаемой базы
- б) заключение договора страхования
- в) осуществление раздела имущества
- г) передача в залог

6.4. Юридические или физические лица, а также органы исполнительной власти, использующие информацию, содержащуюся в отчете об оценке:

- а) заказчики услуг
- б) потребители услуг
- в) оценщики
- г) профессиональные объединения оценщиков

6.5. Интересы заказчика оценки и потребителя результатов оценки:

- а) могут не совпадать
- б) всегда совпадают

6.6. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах:

- а) доходный подход
- б) затратный подход
- в) сравнительный подход

6.7. Дата проведения оценки – это:

- а) дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
- б) дата формирования отчета об оценке стоимости объекта оценки
- в) дата передачи отчета об оценке стоимости объекта оценки Заказчику
- г) дата окончания осуществления работ по оценке стоимости объекта оценки

6.8. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются:

а) затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий

б) затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

в) ресурсы в денежном выражении, требуемые для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки

6.9. Методология доходного подхода основана на принципах (2 ответа)

- а) ожидания
- б) конкуренции
- в) замещения
- г) остаточной продуктивности

Занятие 2

Семинар в интерактивной форме

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств подготовленного плана организации и регистрации фирмы.

Цель: формирование знаний об особенностях организации и регистрации фирмы в сфере оценочной деятельности в России на современном этапе.

Студентам предлагается составить подробный план организации и регистрации фирмы на основе современных требований и состояния рынка с раскрытием следующих основных разделов:

1) выбрать и обосновать преимущества выбранной организационно-экономической формы деятельности предприятия;

2) сформировать подробный план регистрации фирмы с указанием перечня документов и их основного содержания (размер уставного капитала, состав учредителей, особенности участия в распределении прибыли и управлении предприятием, формирование исполнительных органов фирмы и т.д.);

3) составить план действий, позволяющий зарегистрированной фирме заниматься определенными видами деятельности;

4) сформировать базовый маркетинговый план развития фирмы в общих чертах (стратегия выхода на рынок, работа с клиентами и проч.);

5) составить базовый финансовый план организации и развития фирмы, раскрыть вероятные доходы и расходы;

6) раскрыть особенности ценообразования на продукцию (услуги, работы) фирмы.

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.

Подготовка плана организации и регистрации фирмы осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита подготовленного плана организации и регистрации фирмы.

План организации и регистрации фирмы должен быть выполнен с учетом действующей нормативной базы Российской Федерации на дату презентации.

Результаты плана организации и регистрации фирмы 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.

Рекомендуемая литература

1. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия «Бакалавр» – М: Юрайт, 2014. – С.41-59.
2. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2009. – Глава 1.
3. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н.Ф. Чеботарев. – М: Дашков и Ко, 2014.
4. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – Москва: Омега – Л, 2011. – Глава 2.
5. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – Глава 1.

Тема 2. Регулирование оценочной деятельности (2 занятия)

Занятие 1

Вопросы для обсуждения

1. Структура регулирования оценочной деятельности в РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов, основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления.
3. Договорные отношения в оценочной деятельности.
4. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
5. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков.
6. Характеристика федеральных стандартов оценки. Виды стоимости.

Контрольные вопросы

1. Структура регулирования оценочной деятельности в РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов, основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления.
3. Договорные отношения в оценочной деятельности.
4. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
5. Создание, функции и условия деятельности негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков.
6. Характеристика федеральных стандартов оценки. Виды стоимости.

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
12. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:
 - 12.1. Одно из оснований для признания физического лица субъектом оценочной деятельности:
 - а) наличие надлежащим образом оформленной лицензии
 - б) наличие записи о нем в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей
 - в) наличие сертификата соответствия
 - г) наличие записи о нем в реестре саморегулируемой организации оценщиков
 - 12.2. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком на основании (2 ответа)
 - а) определения суда
 - б) договора между оценщиком и заказчиком
 - в) указаний государственных органов управления
 - г) акта осмотра объекта оценки

12.3. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано

а) иметь в штате не менее пяти работников, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы и которые имеют документ об образовании в области оценочной деятельности

б) иметь в штате не менее двух работников, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы и которые имеют документ об образовании в области оценочной деятельности

в) иметь в штате не менее одного работника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы и двух совместителей, которые имеют документы об образовании в области оценочной деятельности

г) иметь в штате не менее двух лиц, являющихся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавших свою ответственность

12.4. Исключите несоответствие: под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

а) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение

б) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах

в) объект оценки представлен на открытом рынке посредством ограниченной оферты, нетипичной для аналогичных объектов оценки

г) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

д) платеж за объект оценки выражен в денежной форме

12.5. Федеральный стандарт оценки №2 от 20 июля 2007 года N 255 выделяет следующие виды стоимости (4 ответа):

- а) рыночная стоимость
- б) разумная стоимость
- в) реальная стоимость
- г) инвестиционная стоимость
- д) действительная стоимость
- е) ликвидационная стоимость
- ж) кадастровая стоимость
- з) текущая стоимость
- и) восстановительная стоимость

12.6. Инвестиционная стоимость – это

- а) наиболее вероятная цена покупки объекта для конкретного инвестора
- б) стоимость объекта для конкретного лица, который использует объект с целью ускорить последующую продажу
- в) стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки
- г) наиболее вероятная цена, по которой объект переходит от продавца к покупателю

Занятие 2

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.

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.sroooo.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-yuso.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.

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.

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

Тема 3. Применение теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности (2 занятия)

Занятие 1

Вопросы для обсуждения

1. Основные факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.

2. Понятие простого и сложного процента. Эффективная и номинальная ставка процента.

3. Первая функция сложного процента - накопленная сумма денежной единицы.

4. Вторая функция сложного процента - текущая стоимость единицы (реверсии).

5. Третья функция сложного процента - текущая стоимость единичного аннуитета.

Контрольные вопросы

1. Объясните предпосылки концепции временной стоимости денег.

2. Факторы, которые необходимо учитывать при оценке прогнозируемых доходов от инвестиций.

3. Различия между сложным процентом и простым процентом.

4. Объясните сущность номинальной ставки дохода и эффективной ставки дохода.

5. Сущность «правила 72-х».

6. Соотношение накопленной суммы единицы и текущей стоимости единицы.

7. Определение обычного аннуитета, авансового аннуитета, их особенности.

8. Экономическая интерпретация рассмотренных функций сложного процента.

9. Чем больше срок накопления, при прочих равных условиях, тем текущая стоимость денежной единицы будет больше или меньше?

10. Чем выше ставка дисконта, при прочих равных условиях, тем текущая стоимость авансового аннуитета будет больше или меньше?

11. При каком характере выплат аннуитетных платежей выгоднее заключать договор аренды с точки зрения владельца недвижимости?

Практические задания

1. Стоимость земли, купленной за 20 000 долл., повышается на 15% в год. Какова будет стоимость этого участка через 5 лет без учета дополнительных расходов?

2. Господин Иванов взял кредит в банке в сумме 10000 рублей под 15% годовых на 3 года с условием, что и основная сумма долга и проценты будут выплачены разовым платежом в конце срока кредитования. Какова будет сумма выплат при:

- годовом начислении процента;
- ежемесячном начислении процента.

3. На какой счет выгоднее положить средства в размере 10 000 руб. на 8 лет:

- 1) проценты начисляется ежегодно в размере 14%,
- 2) проценты начисляется ежеквартально, исходя из ставки 11%?

4. Рассчитайте суммарную будущую стоимость денежного потока, накапливаемого под 8%. Денежный поток возникает в конце года.

Первый год – 10 000 руб.

Второй год – 8 000 руб.

Третий год - 0 руб.

Четвертый год – 30 000 руб.

5. Определите время, необходимое для увеличения первоначального капитала в 2 раза, применяя сложные проценты по ставке 15% при годовом начислении.

6. Предпринимателю для собственного бизнеса необходим актив, стоимость которого в настоящий момент 4700\$ и дорожает актив в среднем на 6% в год. В данный момент средств у предпринимателя нет, поэтому он решает положить 2500\$ на депозит под 21% годовых на 5 лет. Хватит ли ему накопленных средств для своей покупки?

7. Сдан участок в аренду на 10 лет. Арендная плата будет осуществляться ежегодно по схеме постнумерандо (выплаты в конце периода) на следующих

условиях: первые 6 лет по 10 млн руб., в оставшиеся 4 года по 11 млн руб. Требуется оценить приведенную стоимость этого договора, если процентная ставка, используемая аналитиком, равна 15%.

Задания для самостоятельной работы

1. Какая сумма будет накоплена вкладчиком через 5 лет, если первоначальный взнос составляет 800 руб., проценты начисляются ежегодно по ставке 12%?

2. На какой срок надо положить на депозит 1000 руб. под 12% годовых, чтобы к концу данного срока на счете было накоплено 2210 руб.?

3. Какова в конце 3-го квартала стоимость 1000 у.е., вложенных под 14% годовых при ежемесячном начислении процентов?

4. Вкладчик размещает на счет в банке 100 тыс. руб. Какую сумму он получит через 4 года, если банк начисляет по вкладу 10% годовых?

5. Насколько увеличится сумма 20 000 руб., положенная на депозит под 10% годовых, начисляемых каждые полгода?

6. Если сумма в 1000 руб. будет положена под 10% годовых на 12 лет, то, сколько будет на счете в конце срока, если проценты начисляются каждый квартал?

7. Вкладчик размещает на счет в банке 100 000 руб. Какую сумму он получит через 2 года 60 дней, если банк ежемесячно начисляет по вкладу 10% годовых?

8. Инвестор имеет возможность вложить свои средства в размере 50000 руб. на депозит в банке сроком на 2 года с выплатой:

- а) 25% ежеквартально,
- б) 30% один раз в четыре месяца,
- в) 45% два раза в год,
- г) 100% с выплатой один раз в год.

Какой вариант предпочтительнее?

9. Финансовый директор получает 10 000 руб. в качестве предоплаты по дебиторской задолженности. Если положить данные средства на счет, по которому начисляется 5% годовых, сколько денег будет аккумулировано на счете через 2 года?

10. Какую сумму целесообразно заплатить инвестору за объект недвижимости, который можно эксплуатировать 6 лет, если объект в конце каждого года приносит доход по 250 тыс. руб.? Требуемый доход на инвестиции – 20%.

11. Какую сумму необходимо положить на депозит в банке под 10% годовых, чтобы затем в течение 5 лет иметь возможность снимать по 300 руб. ежегодно?

12. Найдите текущую стоимость обычного аннуитета в 200 руб. поступающих в течение 10 лет под 10% годовых. Определите текущую стоимость данного аннуитета, если платежи осуществляются в начале года.

Занятие 2

Вопросы для обсуждения

1. Четвертая функция сложного процента – накопление единицы за период (будущая стоимость аннуитета)
2. Пятая функция сложного процента – взнос на амортизацию единицы (периодический взнос на погашение кредита)
3. Шестая функция сложного процента – фактор фонда возмещения (периодический взнос в фонд накопления)
4. Взаимосвязь функций

Контрольные вопросы

1. Дайте определение будущей стоимости, дисконтированной стоимости
2. Раскройте «правило 72»
3. Понятие и виды аннуитетов
4. Сущность дисконтного множителя

5. При прочих равных условиях, если процентная ставка снизится, накопленная сумма денежных средств за 5 лет будет больше или меньше?

6. Будет ли, при прочих равных условиях, накопленная сумма денежных средств, вносимых в начале года больше накопленной суммы средств, вносимых в конце года? Объясните почему.

7. При прочих равных условиях, чем короче срок выплаты кредита, тем обязательный платеж будет больше или меньше?

8. Дайте определение и экономическую интерпретацию рассмотренных функций сложного процента.

9. Дайте определение и объясните в терминах шести функций сложного процента такие понятия, как:

- а) доход на инвестиции;
- б) возврат первоначальной суммы инвестиций;
- в) амортизация кредита;
- г) фонд возмещения.

10. Какова взаимосвязь функций сложного процента?

Практические задания

1. Ипотечный кредит в \$100 000 предусматривает периодическую выплату одних только процентов. Однако через 10 лет должна быть погашена вся основная сумма кредита. Заемщик хочет ежегодно вносить в специальный фонд, приносящий процент, определенную фиксированную сумму, с тем, чтобы иметь возможность через 10 лет погасить долг. На остаток в фонде ежегодно начисляется 8%. Какую сумму должен вносить заемщик в фонд погашения кредита?

2. По условиям банка ежемесячные платежи по ипотечному кредиту составляют \$1 500. Кредит выдан на 8 лет под 14%. Собственные средства инвестора по данному проекту составляют \$300 000. Определить стоимость покупки (цену) данного объекта недвижимости.

3. Компания, торгующая недвижимостью, предлагает Вам приобрести квартиру в кредит по цене 20 000 у.е. В течение 10 лет Вы должны будете ежегодно выплачивать 3000 у.е. Стоит ли принять условия данной компании, если имеется возможность взять кредит в банке под 10% годовых?

4. 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. Хватит ли предприятию накопленной за 3 года суммы денег на ремонт здания?

Задания для самостоятельной работы

1. Собственник недвижимости получает в течение 5 лет арендные платежи в размере 27 000 руб. в начале каждого года. На эти платежи он устанавливает ставку дисконта 13%. На следующие 5 лет планируется повышение арендной платы до 32 000 руб. с уплатой в конце каждого года со ставкой дисконта 15%. В конце 10-ого года собственник планирует продать недвижимость за 450 000 руб. и для этой сделки определяется ставка дисконта 17%. Определите, какая максимальная цена может быть заплачена за эту недвижимость сегодня.

2. Промышленное предприятие выпускает 3 вида продукции: А, Б и В. Предприятие имеет временно избыточные активы стоимостью в 500 000 руб. (они не понадобятся для выпуска перечисленных видов продукции). Необходимо, без учета риска бизнеса, определить максимальную цену предприятия, за которую вы бы его сейчас приобрели, в расчете на:

- а) три года продолжения его работы;
- б) два года продолжения его работы;
- в) на все время возможных продаж выпускаемой продукции.

Ожидаемые доходы от продаж продукции и аренды временно избыточных активов прогнозируются на уровне (руб.):

- 1) продукция А – через год 100 000; через 2 года – 70 000;

2) продукция Б – через год 20 000; через 2 года – 130 000; через 3 года – 700 000; через 4 года – 820 000; через 5 лет – 180 000;

3) продукция В – через год – 45 000;

4) поступления от аренды временно избыточных активов – 50000 руб. в конце каждого года.

Прогнозируется следующая средняя ожидаемая доходность государственных облигаций – 22%.

Остаточная стоимость предприятия к концу 2-го года оценивается в 1 500 000 руб., к концу 3-го года – 1 200 000 руб.; к концу 5-го года – 1 000 000 руб.

3. Владелец кафе предполагает в течение 7 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 120 тыс. руб. В конце 15-го года кафе будет продано за 300 тыс. руб., расходы по ликвидации составят 5% продажной цены. Различия в уровне риска определяют выбранные аналитиком ставки дисконта для дохода от аренды и продажи: 12 и 27% соответственно. Определите, какая максимальная цена может быть уплачена за данный бизнес.

4. Запланировано, что объект в течении 8 лет будет обеспечивать в конце каждого года поток арендных платежей по: 1-ый вариант - 300; 2-ой вариант - 280 тыс. руб. После получения последней арендной платы он будет продан за: 1-ый вариант - 14 000; 2-ой вариант - 11 500 тыс. руб. Расходы по продаже составят: 1-ый вариант - 600; 2-ой вариант - 500 тыс. руб. Рассчитайте совокупную текущую стоимость предстоящих поступлений денежных средств, если вероятность получения запланированной суммы аренды и продажи требует применения ставок дисконта 10 и 20% соответственно.

5. Покупатель приобрел в кредит холодильник по цене 4000 руб. При оформлении кредита он внес 1000 руб., обязавшись погасить остальное в течение 6 месяцев, делая ежемесячно равные взносы. Определить:

а) сумму, которую покупатель должен выплачивать ежемесячно, если продавец требует за кредит 6% в год;

б) реальную доходность кредитной операции для продавца при условии, что имеется возможность ежемесячного реинвестирования;

в) рассчитать график погашения процентов и основного долга.

6. Ипотечная ссуда в размере 300 тыс. руб. выдана сроком на 15 лет. Погашение - в конце каждого месяца, номинальная годовая ставка — 12%. Определить сумму ежемесячного платежа и остаток долга на конец пятого года погашения.

7. Судостроительная фирма предложила два варианта оплаты стоимости заказа 8 млн руб.:

а) 5% — при заключении контракта, 5% — при спуске судна на воду (через год), далее в течение 5 лет равные расходы по обслуживанию долга;

б) 5% - при заключении контракта, 10% основного долга и выплата процентов на остаток при спуске судна на воду (через год), затем погашение задолженности в течение 8 лет равными расходами.

Пусть процент за кредит одинаков в обоих случаях — 10% (годовая ставка сложного процента). Выберите предпочтительный для покупателя контракта (заемщика) вариант при условии, что ставка сравнения, на которую он ориентируется, равна 15%.

8. Молодожены решили купить автоматическую стиральную машину «LG» за 12 800 руб. Так как у них не было в наличии необходимой суммы, они оплатили 25% стоимости машины сразу, а на остальную сумму денег оформили кредит в банке «Русский Стандарт». После совершения покупки молодоженам пришел график платежей по кредитному договору, который выглядел следующим образом:

Таблица 1

График платежей

по кредитному договору № 25638974 от 08.07.2014 г.

Дата покупки	08.07.2014г.
Дата предоставления кредита	08.07.2014г.
Кредитная ставка, % годовых	49%
Сумма кредита, руб.	9600 руб.
Срок кредита	6 мес.

№№	Дата очередного платежа	Размер очередного платежа	В том числе проценты	В том числе часть основного долга	Остаток основного долга
1	8.08.2014				
2	9.09.2014				
3	8.10.204				
4	8.11.2014				
5	9.12.2014				
6	8.01.2014				
	Итого				

Заполните график платежей до конца и определите, какую общую сумму денег должны будут выплатить молодожены банку к концу 6-го месяца?

Молодожены исправно платили банку в течение 2-х месяцев. В октябре у них появился дополнительный доход и они решили закрыть данную кредитную линию. Определите, какую сумму они заплатят банку 8.10.2009г.?

Какую, в итоге, общую сумму денег выплатили молодожены банку?

Рекомендуемая литература

1. Капитоненко В.В. Задачи и тесты по финансовой математике – уч. пос. – М: Финансы и статистика, 2007 – Раздел 1,2
2. Ковалев В.В. Финансовый менеджмент: теория и практика – 2-е изд., перераб. и доп. – М: ТК Велби, изд-во Проспект, 2007 – Глава 6
3. 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– Глава 2
4. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003.

Тема 4. Методы определения ставки дисконта с учетом структуры капитала (2 занятия)

Занятие 1

Вопросы для обсуждения

1. Структура капитала предприятия. Стоимость собственного и инвестированного капитала.
2. Определение ставок дисконта для различных видов денежных потоков.
3. Модели оценки доходности для собственного капитала.

Контрольные вопросы

1. Дайте понятие ставки дисконтирования
2. Общий коэффициент капитализации
3. Методы определения общего коэффициента капитализации
4. Стоимость собственного капитала предприятия
5. Стоимость заемного капитала
6. Стоимость всего инвестированного капитала предприятия
7. Метод инвестиционной группы определения ставки дисконта
8. Метод инвестиционной группы с амортизацией определения ставки дисконта
9. Метод кумулятивного построения (метод суммирования)

Практические задания

1. Бизнес-центр стоимостью \$12 000 000 куплен с помощью ипотечного кредита. Коэффициент задолженности – 80%, кредит предоставлен на 30 лет под 11% при ежемесячных платежах. При 100%-ной загрузке здания арендная плата составит \$2 000 000. В этом районе коэффициент недоиспользования составляет 2,5%. Общие операционные расходы составляют \$650 000, из которых \$50 000 – резерв на замещение компонентов с коротким сроком службы. Какова расчетная величина чистого операционного дохода?

2. Исходя из условий задачи 1, рассчитайте ставку дохода на собственный капитал и ставку дохода на инвестированный капитал.

3. Автостоянка приобретена за \$70 000 с привлечением ипотечного кредита в \$40 000. Условия предоставления ипотеки: на 4 года, под 20%, особые условия: заемщик характеризуется высоким уровнем риска, землеотвод на данный объект недвижимости оформлен на 3 года. Рассчитать величину требуемого чистого операционного дохода (NOI) для первого года, если инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 28%.

4. По условиям задачи 2 рассчитать общий коэффициент капитализации

5. Каков будет общий коэффициент капитализации, если известны следующие данные:

Требуемая доля собственного капитала – 30%.

Ставка процента по кредиту – 12%.

Кредит выдан на 25 лет при ежемесячном накоплении.

Ставка дохода на собственный капитал – 6%.

6. Рассчитайте общий коэффициент капитализации и ставку дохода на собственный капитал, используя следующие данные:

Покупная цена - \$1 370 000.

Кредит и обслуживание долга - \$850 000, 12%, 5лет, платежи ежемесячные.

Потенциальный валовой доход (PGI) - \$800 000.

Коэффициент недоиспользования – 10% от PGI.

Операционные расходы – 40% от действительного валового дохода.

7. Актив, приносящий доход по ставке 15% годовых, будет продан через 5 лет за 50% его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии прямолинейного возврата инвестиций.

8. Рассчитайте коэффициент капитализации для аннуитетного возмещения капитала при прогнозируемом снижении стоимости актива за 4 года до 25% и 12%-ной ставке дохода на инвестиции.

9. Инвестиции в объект недвижимости составляют \$25 000. Рыночная стоимость участка земли \$2 000. Ожидаемая ставка процента 11%. Здание полностью изнашивается за 4 года. Рассчитайте коэффициент капитализации для всей собственности при условии аннуитетного возмещения капитала.

10. Складские помещения, сдаваемые в аренду, приносят компании ежегодный доход в размере \$10 000. Договор аренды предусматривает неизменность арендных платежей и составлен на 5 лет. Предполагается, что стоимость склада возрастет за 5 лет на 20%. Требуемая ставка дохода 20%. Рассчитайте коэффициент капитализации для данного объекта.

11. Каков будет общий коэффициент капитализации, если известны следующие данные:

Требуемая доля собственного капитала – 25%.

Ставка процента по кредиту – 14%.

Кредит выдан на 12 лет при ежемесячном накоплении.

Ставка дохода на собственный капитал – 8%.

Задания для самостоятельной работы

1. Метод Элвуда для определения общего коэффициента капитализации

2. Процентная ставка и ставка возмещения (возврата) капитала

3. Каков будет общий коэффициент капитализации, если известны следующие данные:

Требуемая доля собственного капитала – 25%.

Ставка процента по кредиту – 15%.

Кредит выдан на 12 лет при ежемесячном накоплении.

Ставка дохода на собственный капитал – 11%.

4. Используйте следующие данные для получения ставки дисконта:

Ставка процента – 12%.

Доля собственного капитала – 35%.

Коэффициент капитализации собственного капитала – 8%.

Коэффициент отдачи для собственного капитала – 15%.

Коэффициент покрытия долга – 120%.

5. Рассчитайте общий коэффициент капитализации и ставку дохода на собственный капитал, используя следующие данные:

Покупная цена - \$2 000 000.

Кредит и обслуживание долга - \$1 400 000, 11%, 25лет.

Потенциальный валовой доход (PGI) - \$350 000.

Коэффициент недоиспользования – 10% от PGI.

Операционные расходы – 40% от действительного валового дохода.

6. Объект недвижимости нежилого назначения приобретен инвестиционной компанией за \$1 840 000. Проект предусматривает доход на капитал на уровне 38% в течение 2 лет, тогда как среднерыночная ставка отдачи по подобным проектам составляет 21%. Рассчитать ежегодную норму возврата инвестиций для данного проекта. Рассчитать коэффициент капитализации.

7. Рассчитать общий коэффициент капитализации по проекту, если:

Отдача для инвестора – 19%.

Срок инвестиционного проекта – 2 года.

Ежемесячные выплаты по кредиту на протяжении 6 лет – 1,25%.

Уровень заемного финансирования – 50%.

8. Бизнес-центр стоимостью 15 000 000 у.е. куплен с помощью ипотечного кредита. Коэффициент задолженности – 75%, кредит предоставлен на 25 лет под 14% при ежемесячных платежах. При 100%-ной загрузке здания арендная плата составит 5 000 000 у.е. На базе вышеперечисленных данных определите:

1. ипотечную постоянную;
2. ставку дохода на собственный капитал;
3. общую ставку капитализации (всеми возможными способами).

Занятие 2

Вопросы для обсуждения

1. Определение ставки дисконта для инвестированного капитала: метод простой инвестиционной группы, метод инвестиционной группы с амортизацией
2. Расчет средневзвешенной стоимости капитала
3. Методы определения ставки возмещения капитала

Контрольные вопросы

1. Сущность метода простой инвестиционной группы
2. Сущность метода инвестиционной группы с амортизацией
3. Метод Ринга
4. Метод Хоскольда
5. Метод Инвуда
6. Коэффициент капитализации для объектов собственности

Практические задания

1. Рассчитайте коэффициент капитализации для прямолинейного возмещения капитала при прогнозируемом снижении стоимости актива за 4 года до 25% и 12%-ной ставке дохода на инвестиции.

2. Актив, приносящий доход по ставке 15% годовых, будет продан через 5 лет за 50% его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии прямолинейного возврата инвестиций.

3. Инвестиции в объект недвижимости составляют \$50 000. Рыночная стоимость участка земли \$10 000. Ожидаемая ставка процента 11%. Здание полностью изнашивается за 10 лет. Рассчитайте коэффициент капитализации для всей собственности при условии прямолинейного возврата инвестиций.

4. Приобретается объект, который сегодня дает дохода 40 %. Рассматриваемый период функционирования – 5 лет. Среднерыночный доход по анало-

гичным инвестициям составляет 15 %. Определить: а) коэффициент капитализации; б) стоимость бизнеса, если доход сегодня составляет 100 000.

5. Объект инвестиций дает в год 12 %. Среднерыночная ставка дохода также дает 12 % (инвестиции относятся к безрисковым). В данном случае нет риска недополучения доходов. Период владения – 5 лет. Определить какова может быть стоимость данного бизнеса, если его ежегодный доход составляет 100 000.

6. Ставка доходности по объекту инвестиций 18 %. Среднерыночная ставка дохода также 18 %. Прогнозируется увеличение стоимости объекта за 4 года на 10%. Определить, какова может быть стоимость данного бизнеса, если его ежегодный доход составляет 200 000.

7. Складские помещения, сдаваемые в аренду, приносят компании ежегодный доход в размере \$2 000. Договор аренды предусматривает неизменность арендных платежей и составлен на 10 лет. Предполагается, что стоимость склада возрастет за 10 лет на 40%. Требуемая ставка дохода 22%. Рассчитайте коэффициент капитализации для данного объекта при условии аннуитетного возмещения капитала.

Задания для самостоятельной работы

1. Инвестор приобретает объект за 500000 руб., из которых 400000 руб. - заемные средства, выданные на 25 лет под 12% (начисление ежемесячное). Планируемый чистый операционный доход (NOI) = 65000 у.е.. Определить общую ставку дохода на инвестированный капитал.

2. По условиям банка ежемесячные платежи по ипотечному кредиту составляют 350 000 руб. Кредит выдан на 12 лет под 13% годовых. Собственные средства инвестора по данному проекту составляют 300 000 руб. Определите, какая максимальная цена может быть уплачена за данный объект?

3. Ваш клиент может предоставить обеспечение по первому ипотечному кредиту в 1 590 000 руб. под 13% годовых, погашаемого за 10 лет ежемесячными платежами. Необходимый собственный капитал составляет 250 000 руб.,

ставка дохода на собственный капитал должна составлять 15%. Рассчитайте требуемый ежегодный доход на инвестированный капитал, который бы удовлетворил и кредитора, и заемщика.

4. Бизнес-центр стоимостью 15 000 000 у.е. куплен с помощью ипотечного кредита. Коэффициент задолженности – 75%, кредит предоставлен на 25 лет под 14% при ежемесячных платежах. При 100%-ной загрузке здания арендная плата составит 5 000 000 у.е. На базе вышеперечисленных данных определите:

ипотечную постоянную;

ставку дохода на собственный капитал;

общую ставку капитализации (всеми возможными способами).

5. По условиям ипотечного кредита в 350 000 у.е. ежемесячные платежи должны составлять 2 000 у.е. Доход на инвестированный капитал ожидается в размере 50 000 у.е. при ставке дохода на собственный капитал в 10%. Определите, какую сумму собственных денег вложил инвестор в данный объект?

6. По условиям ипотечного кредита в 350 000 у.е. ежемесячные платежи должны составлять 2 000 у.е. Доход на инвестированный капитал ожидается в размере 50 000 у.е. при ставке дохода на собственный капитал в 10%. Определите, какую сумму собственных денег вложил инвестор в данный объект?

Рекомендуемая литература

1. Капитоненко В.В. Задачи и тесты по финансовой математике – уч. пос. – М: Финансы и статистика, 2007 – Раздел 3

2. Ковалев В.В. Финансовый менеджмент: теория и практика – 2-е изд., перераб. и доп. – М: ТК Велби, изд-во Проспект, 2007 – Глава 22

3. 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– Глава 2

4. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – С.59-63.

Часть занятия (40 минут) – выполнение письменной контрольной работы по вариантам

Образец варианта контрольной работы

1) Клиент внес в банк 2,5 тыс. руб. под 9,5% годовых с ежемесячным начислением, через 2 года и 270 дней он изъясил вклад. Определить полученную им сумму при использовании банком сложных процентов.

2) За 5 лет начисленные по долгу сложные проценты сравнялись с величиной долга. Чему равна принятая ставка процента? Задачу решите двумя способами: а) по правилу числа 72; б) пользуясь определением эффективной ставки.

3) По условиям одного из двух обязательств должно быть выплачено 500 тыс. руб. через 4 месяца; второго — 540 тыс. руб. через 8 месяцев. Применяется простая процентная ставка 18%. Какое из этих условий выгоднее для должника:

- 1) первое;
- 2) второе;
- 3) равноценны;
- 4) имеющейся информации недостаточно.

4) Ожидается, что доходы от эксплуатации месторождения полезных ископаемых составят 1 млн руб. в год, продолжительность разработки — 10 лет. Предполагается, что доходы поступают непрерывно и равномерно, проценты начисляются из расчета 8% годовых. Оцените наращенную сумму поступлений за весь период.

5) На АВТОВАЗе разрабатывается новая модель, требующая на запуск в производство 16,5 млн. у.е. Банк дал АВТОВАЗу кредит под 8% годовых на 7 лет. Определите сумму, которую необходимо предприятию ежемесячно выплачивать, чтобы успеть погасить долг по кредиту в срок.

б) Заем 200 000 руб. взят на 10 лет под 8% годовых. Погашаться будет начиная с конца 6-го года ежегодными равными выплатами. Найти размер этой выплаты.

Тема 5. Применение критериев оценки инвестиций в оценочной деятельности (2 занятия)

Занятие 1

Вопросы для обсуждения

1. Основные понятия, используемые в оценке инвестиций
2. Показатели эффективности намечаемых инвестиций с учетом временной стоимости денег
3. Чистая текущая стоимость, особенности определения
4. Срок окупаемости инвестиций: простой, дисконтированный
5. Индекс рентабельности инвестиций

Контрольные вопросы

1. Понятие инвестиций, инвестиционный процесс.
2. Понятие денежного потока. Виды денежных потоков в оценке инвестиций.
3. Критерии оценки эффективности инвестиционных проектов
4. Показатели эффективности намечаемых инвестиций с учетом временной стоимости денег

Практические задания

1. Для покупки и запуска оборудования по производству нового продукта требуются капиталовложения в размере 1 млн руб. (1000 тыс. руб.). Проект рассчитан на 7 лет, в течение которых ожидаемый ежегодный доход от реализации данного продукта после налогообложения (т. е. чистый доход) будет равен 200 тыс. руб. Провести анализ данного проекта на основе критериев оценки инвестиционных процессов при условии, что ставка сравнения — 10% в год.

2. Коммерческая организация рассматривает целесообразность приобретения новой технологической линии. Стоимость линии составляет 10 млн долл., срок эксплуатации - 5 лет, износ на оборудование начисляется методом прямой амортизации по 20% годовых. Выручка от реализации продукции прогнозируется по годам в следующих объемах, тыс. долл.: 6800, 7400, 8200, 8000, 6000. Текущие расходы по годам оцениваются следующим образом: 3400 тыс. долл. в первый год эксплуатации линии с последующим ежегодным ростом их на 3%. Данный проект не выходит за рамки традиционной финансово-хозяйственной деятельности с ценой авансированного капитала (WACC) 19%. Ставка налога на прибыль 30%. Целесообразен ли данный проект к реализации?

3. Предприятие имеет возможность выбрать один из двух типов оборудования А или Б, выполняющих одну и ту же функцию. Срок эксплуатации А - 1 год, Б - 3 года. Сравнимые варианты имеют следующие потоки вложений и отдач (таблица).

Таблица 1

Характеристики инвестиционных проектов

Инвестиционный проект	Денежные потоки за период			
	0	1	2	3
А	-10000	12000	-	-
Б	-10000	5000	5000	5000

Если цена капитала 8%, то какое оборудование выгоднее для предприятия: А или Б?

4. Проект, требующий 700 ден. ед. начальных инвестиций, приносит прибыль 1000 ден. ед. через 2 года. Годовая банковская процентная ставка равна 12%. Определить текущую стоимость проекта.

5. Имеются два альтернативных проекта: А-(50;-150 ; 140); Б - (-50; 10; 90). Сравнить эти проекты по предпочтительности в зависимости от численного значения альтернативной ставки.

6. Станок будет служить 3 года, принося ежегодный доход в 2 тыс. долл., и продается в конце срока по остаточной стоимости. Приобретение и монтаж станка обойдутся в 10 тыс. долл. Его остаточная стоимость к концу 3-го года составит 7 тыс. долл. Окупит ли фирма свои вложения за предполагаемый срок эксплуатации агрегата, если:

а) ставка процента составляет 8%;

б) ставка процента равна 15%;

в) ставка процента равна 8%, но предполагаемая инфляция составит 10% в год?

7. Кредитная политика банка «Инвест» ограничивает срок возврата кредита, предоставляемого для финансирования инвестиционных проектов, связанных с индустрией строительных материалов, тремя годами. Определите, будет ли выдан кредит на строительство кирпичного завода в размере 1550 млн. руб., если поток доходов составит 650 млн. руб. ежегодно; ставка дисконта – 9%.

8. Управляющий финансами имеет возможность вложить средства на 4 года, что принесет после уплаты налогов поступления в сумме 2500 тыс. руб. за каждый их 4-х лет. Затраты на инвестиции равны 8 000 000 руб. Компания имеет 10-ти процентный уровень обязательной доходности по всем видам инвестиций после уплаты налогов. Можно ли вкладывать деньги в данный вид инвестиций?

9. Имеется два варианта инвестиций в недвижимость. Необходимо оценить, какой вариант инвестиций лучше, если известно, что ставка среднерыночной доходности равна 6%, а ставка доходности государственных ценных бумаг – 4%.

1 вариант. Первоначальные инвестиции составляют 100 000 руб., поток поступлений распределяется следующим образом:

✓ 1 год - 10000 руб. дохода,

✓ 2 год - 5000 руб. затрат,

✓ 3 год - 10000 руб. дохода,

✓ 4 год - 10000 руб. дохода.

В конце 4 года планируется продажа объекта за 100 000 руб.

2 вариант. Первоначальные инвестиции составляют 100 000 руб., а поток поступлений распределяется следующим образом:

✓ 1 год - 10000 руб. дохода,

✓ 2 год - 10000 руб. затрат,

✓ 3 год - 10000 руб. дохода,

✓ 4 год - 10000 руб. дохода.

В конце 4 года планируется продажа объекта за 105 633 руб.

Задания для самостоятельной работы

1. Инвестиционные проекты А и Б характеризуются следующим распределением потоков платежей (расходов и доходов в конце каждого года) (таблица).

Таблица 2

Характеристики инвестиционных проектов

Проект	Год						
	1	2	3	4	5	6	7
А	-100	-150	50	100	100	150	150
Б	-200	-50	50	50	100	200	200

Ставка сравнения составляет 10%. Найти значение чистой текущей стоимости, внутренней ставки доходности, рентабельности, срока окупаемости и обосновать вариант вложения средств.

2. Имеются варианты инвестиционного проекта, которые характеризуются следующими потоками платежей.

Таблица 3

Характеристики инвестиционных проектов

А	-100	-150	50	150	200	200	-
Б	-200	-50	50	100	100	200	200

Требуется оценить целесообразность выбора одного из них в зависимости от принятого измерителя эффективности и при условии, что ставка сравнения принята на уровне 10%.

3. На строительство магазина надо затратить в течение месяца около 10000 долл., а затем он неограниченно долго будет давать 2000 долл. в год. Найти характеристики данного проекта, если ставка процента 8% в год.

4. Последовательность платежей по проекту представлена в виде следующей временной диаграммы.

Таблица 4

Характеристики инвестиционных проектов

Год	0	1	2	3	4	5
Платежи	-1000	-200	300	600	700	500

Известно, что внутренняя норма прибыли альтернативных проектов с таким же финансовым риском, как и данного проекта, равна 17%. Определить чистую текущую стоимость и внутреннюю норму доходности данного проекта. Для решения уравнения относительно IRR советуем воспользоваться электронными таблицами.

5. Инвестиционный проект требует 10 тыс. долл. и обещает доход в 10 800 долл. в конце периода. Предполагается, что нет никакой неопределенности и никаких налогов. Проект на 20% финансируется заемным капиталом под ставку 6%. Для оценки проекта используется ставка дисконтирования, превышающая стоимость капитала на 1%. На основании этих данных определите денежные потоки по проекту, а также заемного и акционерного капитала и заполните таблицу.

Таблица 5

Характеристики инвестиционных проектов

Денежные потоки	Период		NPV	IRR
	0	1		
По проекту				
Заемного капитала				
Акционерного капитала				

Занятие 2

Вопросы для обсуждения

1. Сущность внутренней нормы рентабельности инвестиций
2. Способы расчета показателя внутренней нормы рентабельности инвестиций
3. Разновидности внутренней ставки дохода: модифицированная внутренняя ставка дохода, ставка дохода финансового менеджмента.

Практические задания

1. Принято решение рассмотреть инвестиционные проекты, внутренняя ставка дохода которых находится от 10-15%. Будет ли управляющий рассматривать проект, который требует инвестиции в 80 000 руб., приносящий годовой доход в 20 000 руб. в течение 5 лет?

2. Найдите FMRR, если известно, что ставка пониженной доходности равна 8%, безрисковая ставка дохода равна 6%. Первоначальные затраты за объект составляют 10 000 руб. Ожидается, что объект будет приносить за первый год – 3 000 руб. дохода, за второй год – 5 000 руб. дохода, за третий год – 4 000 руб. затрат, за четвертый год – 5 000 руб. дохода. В конце 4-го года планируется продажа объекта за 10000 руб.

3. Найти MIRR проекта, который предусматривает первоначальные инвестиции 100 000 руб. В течение 4 лет проект должен обеспечить годовой доход в 16 000 руб. В конце 4-го года планируется реализация объекта за 149 627 руб.

Задания для самостоятельной работы

1. Необходимо составить бизнес-план. Первоначальные инвестиции в объект – 100 000 руб. План составляется на 10 лет. Стоимость объекта в конце 10-го года - 178 тыс. руб. Определите срок окупаемости и NPV, если в течение планируемого периода ежегодный доход составит, руб.:

1 год - 14787,

2 год - 14650,

3 год - 14496,
4 год - 14322,
5 год - 14126,
6 год - 13905,
7 год - 13702,
8 год - 13377,
9 год - 13061
10 год - 12705.

Ставку дисконта принять равной: а) 20%, б) 18%.

2. Имеется 2 варианта инвестиций в гостиничный бизнес:

а) начальная цена гостиницы \$ 100 000. \$ 10 000 - ежегодный доход в течение 4-х лет. В конце 4 года планируется продажа объекта за \$ 100000.

б) начальная цена гостиницы \$ 100 000. \$ 20 000 - ежегодный доход в течение 4-х лет. В конце 4 года планируется продажа за \$ 53 590.

Ставку пониженной доходности считать равной 8%. Какую гостиницу выгоднее приобрести?

3. Определите чистый дисконтированный доход инвестиционного проекта по внедрению нового технологического процесса для расширения выпуска рентабельной продукции, если известно, что:

а) дополнительные денежные потоки предприятия в случае выпуска расширенного объема рентабельной продукции ожидаются по месяцам, входящим в горизонт их надежного планирования, в следующих величинах: 1-й месяц – 15000; 2-й месяц - 10000; 3-й – 20000; 4-й – 22000; 5-й – 25000; 6-й месяц – 27000 руб.;

б) размер средств, которые необходимо вложить в освоение нового технологического процесса, что позволит браться за выполнение заказов, от которых пока фирма отказывается, составляет 150000 руб.;

в) освоение нового технологического процесса можно завершить к концу текущего месяца;

г) доходность сопоставимых по риску капиталовложений – 15% годовых;

д) реверсия на конец прогнозного периода составляет 145 000 руб.

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. Капитоненко В.В. Задачи и тесты по финансовой математике – уч. пос. – М: Финансы и статистика, 2007 – Раздел 4
3. Ковалев В.В. Финансовый менеджмент: теория и практика – 2-е изд., перераб. и доп. – М: ТК Велби, изд-во Проспект, 2007 – Глава 17
4. 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 – Глава 2
5. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – С.51-58.

Тема 6. Подходы и методы оценки недвижимого имущества (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
5. Методы оценки земельных участков
6. Методы расчета износа улучшений

Контрольные вопросы

1. Условия и ограничения применения метода капитализации доходов 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

валовой 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).

Таблица 1

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 валовой рентный мультипликатор и определите стоимость объекта недвижимости, величина арендной платы по которому составляет 160 долл./месяц.

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

Таблица 2

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 валовой доход 80 тыс.долл., действительный валовой доход 58 тыс.долл., операционные расходы 10 тыс.долл.

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

Таблица 3

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 4

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

Часть занятия (40 минут) – выполнение письменной контрольной работы по вариантам

Образец варианта контрольной работы

1. Имеется возможность вложить средства на 4 года, что принесет поступления в сумме 2500 тыс. руб. за каждый из 4-х лет. Затраты на инвестиции равны 8 000 000 руб. Компания имеет 10-ти процентный уровень обязательной доходности по всем видам инвестиций. Можно ли вкладывать деньги в данный вид инвестиций? Выводы подкрепите расчетами всех основных показателей эффективности инвестиций.

2. Предприятие решило построить цех лесопиления, для чего вначале необходимо построить соответствующее помещение, на что потребуется несколько месяцев. Затраты на подготовку будут рассматриваться как прединвестиционные (0 год). Оборудование планируется приобрести в конце первого года, и затем оно будет эксплуатироваться в течение 4 лет. Затраты на подготовительные работы составят 50 тыс. руб., стоимость оборудования 400 тыс. руб. Денежные поступления во 2-ом, 3-ем, 4-ом и 5-ом годах соответственно: 150, 190, 240 и 290 тыс. руб. Требуемый уровень рентабельности (норма прибыли) – 15%. Рассчитайте чистую текущую стоимость, внутреннюю ставку дохода и рентабельность инвестиций рассматриваемого проекта.

Рекомендуемая литература

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

Тема 7. Подходы и методы оценки машин, оборудования и транспортных средств (1 занятие)

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 отдельных активов, понимания логики и приобретение навыков формирования итоговой величины стоимости имущества.

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.1;

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 3.

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].

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)

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	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»	

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	

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	

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	

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	

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 подтверждающих 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	

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 информация 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 используемой 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	

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 ре-

зультате 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 8. Подходы и методы оценки нематериальных активов предприятия (1 занятие)

Семинар в интерактивной форме

Форма проведения - подготовка докладов, их презентация и обсуждение вопросов по теме занятия с практическими примерами расчетов.

Цель: формирование знаний об основах оценки нематериальных активов в России на современном этапе.

Темы докладов:

1. Применение методов доходного подхода в оценке нематериальных активов.
2. Определение стоимости нематериальных активов методами сравнительного подхода.
3. Затратный подход к оценке нематериальных активов.
4. Функциональный и моральный износ и методы их определения в оценке нематериальных активов.

Для подготовки докладов и их обсуждения следует изучить следующие вопросы:

1. Сущность метода преимущества в прибылях в оценке нематериальных активов.
2. Особенности оценка нематериальных активов на основе паушальных платежей.
3. Процедура оценки нематериальных активов методом освобождения от роялти.
4. Условия применения рыночного подхода в оценке объектов интеллектуальной собственности.
5. Методы затратного подхода в оценке нематериальных активов: метод стоимости создания, метод стоимости приобретения.

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 с практическими примерами расчетов.

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

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 9. Подходы и методы оценки предприятия (бизнеса) (1 занятие)

Вопросы для обсуждения

1. Предприятие (бизнес) как объект оценки: особенности, основные факторы стоимости.
2. Методы доходного подхода в оценке предприятия (бизнеса).
3. Методы сравнительного подхода в оценке предприятия (бизнеса).
4. Затратный подход в оценке предприятия (бизнеса).
5. Специфика и возможности использования каждого из подходов и методов оценки. Согласование результатов оценки.

Контрольные вопросы

1. Раскройте содержание и основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков для определения стоимости предприятия (бизнеса).
2. Какова структура денежного потока для собственного капитала и денежного потока генерируемого инвестируемым капиталом.
3. Охарактеризуйте методы прогнозирования денежного потока.
4. Какие факторы влияют на определение длительности прогнозного периода.
5. Какие методы определения ставки дисконтирования применяются в оценке предприятия (бизнеса). Раскройте сущность применяемых методов.
6. Какие методы определения остаточной стоимости предприятия (бизнеса) применяются в оценке предприятия (бизнеса).
7. Каковы условия применения модели Гордона в определении остаточной стоимости предприятия (бизнеса).
8. Каковы методологические предпосылки применения сравнительного подхода в оценке бизнеса.
9. В чем заключается сущность метода рынка капитала.
10. Назовите основные критерии сопоставимости оцениваемой компании и компаний – аналогов.
11. Основные виды, методика расчета и предпосылки применения мультипликаторов в оценке методом рынка капитала.
12. Метод сделок: содержание, области и этапы применения.
13. Каковы условия выбора величины мультипликаторов, применяемых к оцениваемой компании.
14. Раскройте содержание и особенности применения метода отраслевых коэффициентов.
15. В чем заключается сущность метода накопления активов. Охарактеризуйте основные этапы данного метода.

16. В чем заключается особенность оценки расходов будущих периодов, финансовых вложений.

17. В чем заключается особенность оценки дебиторской задолженности и обязательств предприятия.

18. В каких случаях применяется метод ликвидационной стоимости. Какие виды ликвидации используются в оценке предприятия (бизнеса).

Практические задания

1. Внедрение нового оборудования дает возможность инвестору получить годовой денежный поток в размере 1, 2 млн. у.е. После пяти лет работы инвестор планирует продать это оборудование за 5 млн. у.е. Оцените стоимость покупки нового оборудования при годовой ставке доходности 6%.

2. Объект недвижимости приносит чистый операционный доход в размере 9000 у.е. в течении 3 лет. Предполагается, что через три года объект будет продан за 10 000 у.е. Оцените текущую стоимость, если известно, что ставка дохода составляет 9%.

3. Определите чистый дисконтированный доход инвестиционного проекта по внедрению новой технологической линии. В результате увеличения объема выпускаемой продукции с использованием новой технологической линии ожидаются следующие величины денежных потоков по годам прогнозного периода: 1-й год- 16000 у.е.; 2-й год- 17000 у.е.; 3-й год- 18000 у.е.; 4-й год- 2000 у.е.; 5-й год – 22000 у.е. Объем средств, которые необходимо вложить в освоение новой технологической линии составляют 150000 у.е. Освоение данного объекта предполагается завершить в конце текущего периода. Годовая ставка доходности составляет 14%, реверсия на конец прогнозного периода – 145000 у.е.

4. Денежный поток предприятия за один год по окончанию прогнозного периода составляет 150 000 у.е., ставка дисконтирования-25%. Оценщик предполагает, что к концу прогнозного периода темп роста дохода стабилизируется

и составит 2% в год. Определите величину стоимости предприятия на конец прогнозного периода.

5. Рыночная стоимость обыкновенных акций компании «А» составляет 45000 у.е., величина заемного капитала- 200 000 у.е. Стоимость собственного капитала -14%, привилегированных акций -10%, а облигаций компании – 9%. Необходимо определить взвешенную среднюю стоимость компании при ставке налога -30%.

6. Рассчитайте стоимость предприятия, финансовые результаты деятельности которого характеризуются следующими показателями: выручка от реализации продукции 25 млн.руб., себестоимость производства продукции – 19 млн.руб., операционные расходы – 1,6 млн.руб., налог на прибыль – 0,6 млн.руб. Известна информация о приобретении 80%-го пакета акций аналогичной компании за 13 100 тыс.руб. Чистая прибыль после налогообложения по компании-аналогу составила 9 000 тыс.руб. Общее количество аналогичной компании акций 6000 шт.

7. Определить стоимость компании имеющей общее количество акций в размере 2800 шт., чистая прибыль на одну акцию составляет 3,4 у.е. Оценщик обладает информацией о продаже 200 шт. акций аналогичной компании, которые были проданы за 5600 у.е. Чистая прибыль компании аналога за последний финансовый год составила 7768 у.е, общее количество акций 2300 шт.

8. Имеются данные бухгалтерской отчетности оцениваемого предприятия: выручка от реализации 78 тыс. у.е., валовая прибыль от реализации продукции предприятия составляет 56 тыс. у.е.. Движение запасов данного предприятия характеризуются следующими данными: на конец квартала сумма запасов составила 19 тыс. у.е., на начало квартала – 22 тыс. у.е. Анализ использования запасов предприятия показал, что 35% запасов являются высоколиквидными. Определить скорректированную сумму запасов по состоянию на конец квартала при норме прибыли 28% годовых и ежемесячном начислении.

9. Дебиторская задолженность оцениваемого предприятия составляет 1200 тыс. у.е. Структура задолженности характеризуется следующими показателями:

телями: 210 тыс. у.е. – просроченная задолженность, 400 тыс. у.е. должны быть перечислены предприятию в конце 4 месяца с момента оценки, остальные денежные средства должны поступить в конце шестого месяца. Оценить скорректированную дебиторскую задолженность предприятия при ставке дохода на собственный капитал 23%.

Задания для самостоятельной работы

1. В чем заключается взаимосвязь типа модели денежного потока и модели определения ставки дисконтирования.
2. Какова взаимосвязь риска и доходности. Какие виды рисков необходимо учитывать в оценке стоимости предприятия (бизнеса).
3. Раскройте сущность модели оценки капитальных активов (САРМ) в определении ставки дисконта.
4. В чем заключается сущность модели средневзвешенной стоимости капитала (WACC) и каковы условия применения данной модели
5. Изучите метод кумулятивного построения ставки дисконта.
6. Какие виды заключительных поправок используются в определении текущей стоимости предприятия (бизнеса).
7. Какова процедура проверки выведения величины стоимости предприятия (бизнеса).
8. Каковы предпосылки применения сравнительного (рыночного) подхода оценки бизнеса, в чем заключаются преимущества и недостатки данного метода.
9. Изучите процедуру применения метода рынка капитала в оценке предприятия (бизнеса).
10. Изучите типы, виды и сферу применения мультипликаторов в оценке методом рынка капитала.
11. Перечислите критерии выбора компаний-аналогов в оценке стоимости предприятия (бизнеса).

12. Как учитывается отраслевая специфика оценки бизнеса при использовании рыночного подхода.

13. Рассмотрите процедуру внесения итоговых корректировок в оценку стоимости компании.

14. В каких случаях предпочтительно применять затратный подход в оценке бизнеса. применения метода стоимости чистых активов.

15. В чем заключаются особенности оценки различных активов предприятия: недвижимости, нематериальных активов, машин и оборудования, земельных участков.

16. Изучите подходы к определению рыночной стоимости различных групп товарно-материальных запасов в зависимости от степени их ликвидности.

17. Каковы основные этапы оценки бизнеса методом ликвидационной стоимости.

Рекомендуемая литература

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Издание второе переработанное и дополненное/учебник.-М.: Просвет. 2006.-Стр. 64-78

2. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. 2-е издание.-Спб.: Питер. 2006- Стр.83-96.

3. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса: Учебное пособие.-М.: издательство «Маросейка». 2007.-Стр. 43-107;195-215

4. Царев В.В., Кантарович А.А. Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие.-М.: ЮНИТИ.2007.- Стр.236-250.

5. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия: учебное пособие.- 2-е издание, исправленное. - М.: ОМЕГА-Л, 2007.- Стр. 105-120.

6. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учеб. Пособие. – Казань: Изд-во КГФЭИ. 2003.- 51-63.