

КАЗАНСКИЙ (ПРИВОЛЖСКИЙ) ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ, ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ

Кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности

И.А. ИВАНОВСКИЙ, М.Ф. САЛАХИЕВА, Н.М. ЯКУПОВА

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

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:

доктор экономических наук,

профессор кафедры антикризисного управления и оценочной деятельности

КФУ Ф.С. Зиятдинов;

кандидат экономических наук,

доцент кафедры антикризисного управления и оценочной деятельности КФУ

Р.А. Бурганова

Ивановский И.А., Салахиева М.Ф., Якупова Н.М. Оценка стоимости бизнеса / И.А. Ивановский. – Казань: Казан. ун-т, 2013. – 74 с.

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

© **Ивановский И.А., Салахиева М.Ф., Якупова Н.М., 2013**

© **Казанский университет, 2013**

Содержание

Введение	4
Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости бизнеса	6
Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ	9
Тема 3. Общая характеристика доходного подхода к оценке бизнеса. Метод прямой капитализации.	13
Тема 4. Методы определения ставки в оценке стоимости бизнеса	19
Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков	24
Тема 6. Сравнительный подход к оценке стоимости бизнеса	33
Тема 7. Затратный подход к оценке стоимости бизнеса	40
Тема 8. Оценка стоимости недвижимости в затратном подходе к оценке бизнеса	45
Тема 9. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств в затратном подходе к оценке бизнеса	54
Тема 10. Оценка стоимости нематериальных активов	58
Тема 11. Определение итоговой величины стоимости бизнеса	63

Введение

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

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

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

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

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

Семинар в интерактивной форме

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

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

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

Структура презентации и раздаточного материала:

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

Источники информации:

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

Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются

(добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-5 чел.

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

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

Основные вопросы, на которые необходимо ответить всем участникам обсуждения:

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

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

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

Каждая презентация сопровождается обсуждением.

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

Задания для самостоятельной работы

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

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

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

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

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

5. Изучите историю развития оценочной деятельности в России.

Рекомендуемая литература

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 в РФ (2 занятия)

Семинар в интерактивной форме

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

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

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

Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

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

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

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

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

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-yuco.pф

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

Каждая презентация сопровождается обсуждением.

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

Задания для самостоятельной работы

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

Рекомендуемая литература

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

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

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

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

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

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

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

Вопросы для обсуждения

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

Контрольные вопросы

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

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

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

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

Практические задания

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

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

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

4. Определите стоимость бизнеса (гаражный комплекс), если ставка дохода равна 12% годовых, возмещение капитала – аннуитетное, через 15 лет бизнес может быть продан за 90% своей стоимости. Гаражный комплекс включает гараж на 100 машино-мест, два ремонтных бокса, одну мойку. Годовая арендная плата одного машино-места в гараже – 1 тыс.долл., одного ремонтного бокса - 5 тыс.долл., мойки - 10 тыс.долл. Для аналогичных гаражей средняя

загрузка составляет 70%. Ремонтные боксы используются на 59%, мойка - на 20%. Операционные расходы всего гаражного комплекса в год – 70 тыс.долл.

Задания для самостоятельной работы

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

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

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

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

5. Определить методом прямой капитализации стоимость бизнеса (магазин розничной торговли) с ежегодным чистым доходом 1300 тыс.ед. Имеется информация о недавних продажах аналогичных магазинов: один аналогичный магазин с ежегодным чистым доходом 1000 тыс.ед. был продан за 8400 тыс.ед., второй магазин с чистым доходом 1200 тыс.ед. – за 8000 тыс.ед., третий магазин с чистым доходом 1500 тыс.ед. был продан за 11550 тыс.ед.

6. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

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

а) коэффициент капитализации

б) мультипликатор

в) ставка дисконта

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

а) ставка дисконта

б) мультипликатор

в) коэффициент капитализации

6.3. При снижении коэффициента капитализации стоимость объекта оценки:

а) снижается

б) повышается

в) остается неизменной

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

а) меньше ставки дохода на инвестиции

б) равен ставке дохода на инвестиции

в) больше ставки дохода на инвестиции

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

а) меньше ставки дохода на инвестиции

б) равен ставке дохода на инвестиции

в) больше ставки дохода на инвестиции

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

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

б) потенциального валового дохода на величину всех потенциально возможных потерь

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

г) чистого операционного дохода на величину всех потенциально возможных потерь

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

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

б) действительного валового дохода на величину всех потенциально возможных потерь

в) действительного валового дохода на сумму операционных издержек, связанных с ведением основного бизнеса

г) потенциального валового дохода на величину всех потенциально возможных потерь

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

а) простой средней величины

б) средневзвешенной величины

в) трендовой прямой

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

а) простой средней величины

б) средневзвешенной величины

в) трендовой прямой

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

а) модель оценки капитальных активов

б) метод кумулятивного построения

в) модель средневзвешенной стоимости капитала

г) метод Гордона

д) метод Ринга

е) метод Инвуда

ж) метод Хоскольда

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

а) модель оценки капитальных активов

б) метод кумулятивного построения

в) модель средневзвешенной стоимости капитала

г) метод Гордона

д) метод Ринга

е) метод Инвуда

ж) формула Фишера

Рекомендуемая литература

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2008. – С.81-85.

2. Грибовский С.В. Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования // Вопросы оценки. - 2007. - № 3. – С.9-15.

3. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия «Бакалавр» – М: Юрайт, 2014.

4. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – С.167-170.

5. Царев В.В. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология: Учебное пособие. – М.: Юнити-Дана, 2007. – С.260-269.

6. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – 2-е изд., испр. – Москва: Омега – Л, 2007. – С.102-105.

7. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – С.63-70.

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

Вопросы для обсуждения

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

Контрольные вопросы

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

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

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

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

Практические задания

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

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

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

Задания для самостоятельной работы

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

2. Ставка дохода по государственным облигациям составляет 6% в реальном выражении. Среднерыночная доходность на фондовом рынке равна

11% в номинальном выражении. Коэффициент „бета“ 1,5. Уровень инфляции 3%. Рассчитать реальную ставку дохода для собственного капитала по оцениваемой компании.

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

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

Таблица 3

Обоснование премий за риск ОАО «ZZZ»

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

5. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

5.1. При определении ставки дисконта для собственного капитала используется:

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

5.2. С экономической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой:

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

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

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

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

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

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

- а) номинальная
- б) реальная

в) номинальная или реальная

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

а) номинальная

б) реальная

в) номинальная или реальная

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

а) модель оценки капитальных активов

б) метод кумулятивного построения

в) модель средневзвешенной стоимости капитала

Рекомендуемая литература

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2008. – С.52-67.

2. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов - 5-е изд – М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. – Главы 7, 8.

3. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – С.161-165.

4. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия «Бакалавр» – М: Юрайт, 2014.

5. Рожнов К.В. Вариант расчета ставки дисконтирования в оценке бизнеса на основе метода кумулятивного построения // Вопросы оценки. - 2000. - № 4. – С.32-36.

6. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. – 2-е изд., испр. – Москва: Омега – Л, 2007. – С.123-136.

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

Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков (1 занятие)

Первая часть занятия (45 минут)

Вопросы для обсуждения

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

Контрольные вопросы

1. Предпосылки применения метода дисконтированных денежных потоков.
2. Охарактеризуйте этапы оценки бизнеса методом дисконтированных денежных потоков.
3. Факторы, которые влияют на выбор длительности прогнозного периода.
4. Особенности применения метода дисконтированных денежных потоков для оценки стоимости собственного и инвестированного капитала.
5. Виды денежных потоков в оценке бизнеса и цели их выделения. Случаи применения каждой разновидности денежного потока в оценке бизнеса.
6. Различие структуры денежного потока для собственного капитала и бездолгового денежного потока.
7. Предпосылки и особенности применения методов определения остаточной стоимости бизнеса.
8. Различия в технике расчета фактора текущей стоимости в процессе дисконтирования денежного потока и остаточной стоимости бизнеса.

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

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

Практические задания

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

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

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

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

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

- получена выручка от реализации за наличный расчет – 100 тыс.руб.;
- получены денежные средства от реализации товаров в кредит - 5 тыс.руб.;
- себестоимость реализованной продукции - 60 тыс.руб.;

- коммерческие расходы - 15 тыс.руб.;
- полученная арендная плата по сдаваемым в аренду площадям - 20 тыс.руб.;
- операционные расходы по сдаваемым в аренду площадям - 18 тыс.руб.;
- сумма амортизационных отчислений в составе себестоимости - 10 тыс.руб.;
- процент по привлеченным кредитам - 3 тыс.руб.;
- увеличение долгосрочной задолженности - 17 тыс.руб.;
- прирост собственных оборотных средств - 5 тыс.руб.

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

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

Таблица 4

Расчет стоимости ОАО «ZZZ» методом дисконтированных денежных потоков

(тыс. руб.)

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

Период дисконтирования остаточной стоимости	x	x	x	x	
Текущая стоимость остаточной стоимости		x	x	x	x
Стоимость предприятия		x	x	x	x

Задания для самостоятельной работы

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

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

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

4. Рассчитайте стоимость бизнеса ОАО «ZZZ» методом дисконтированных денежных потоков исходя из следующих данных: безрисковая ставка дохода 7%, рыночная премия за риск 8%, коэффициент «бета» 1,4; стабильные долгосрочные темпы роста денежных потоков прогнозируется на уровне 2% (таблица 5).

Таблица 5

Расчет стоимости ОАО «ZZZ» методом дисконтированных денежных потоков

(тыс. руб.)

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

5. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.12. В процессе применения метода дисконтированных денежных потоков было выявлено наличие неиспользуемого земельного участка, принадлежащего оцениваемой компании. В этом случае оцененную стоимость участка следует:

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

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

Образец варианта контрольной работы

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

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

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

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

Таблица 6

Расчет стоимости компании методом дисконтированных денежных потоков

тыс. руб.

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

Остаточная стоимость	x	x	x	x	
Период дисконтирования остаточной стоимости	x	x	x	x	
Фактор текущей стоимости остаточной стоимости	x	x	x	x	
Текущая стоимость остаточной стоимости		x	x	x	x
Стоимость предприятия (всего инвестированного капитала)		x	x	x	x
Стоимость долгосрочной задолженности		x	x	x	x
Стоимость предприятия (собственного капитала)		x	x	x	x

Рекомендуемая литература

1. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов - 5-е изд – М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. – Главы 9, 10.

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

3. Коупленд Том, Коллер Тим, Муррин Джек. Стоимость компании: оценка и управление. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2008. – Глава 11.

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

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

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

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

Вопросы для обсуждения

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

Контрольные вопросы

1. Условия, при которых возможно применение метода рынка капитала в оценке стоимости Российских предприятий. Предприятия каких видов экономической деятельности в России могут быть оценены методом рынка капитала?
2. Последовательность применения этапов оценки бизнеса методом рынка капитала. На каких этапах возможен возврат к предыдущим этапам?
3. Критерии, которые используются оценщиком для принятия решения о сходстве компаний в процессе применения метода рынка капитала.
4. Направления использования результатов финансового анализа в методе рынка капитала к оценке стоимости бизнеса.
5. Различие интервальных и моментных мультипликаторов. Каким образом могут быть обоснованы числители и знаменатели интервальных и моментных мультипликаторов?
6. Специфика применения мультипликаторов при существенных различиях в структуре капитала оцениваемой компании и компаний-аналогов.
7. Условия, при которых возможно применение метода сделок в оценке стоимости Российских предприятий. Предприятия каких видов экономической деятельности в России могут быть оценены методом сделок?
8. Сходства и различия метода рынка капитала и метода сделок.
9. Преимущества и недостатки оценки бизнеса сравнительным подходом с использованием зарубежных данных.

Практические задания

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

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

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

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

5. Оцените стоимость предприятия, финансовые результаты деятельности которого характеризуются следующими показателями: выручка от реализации продукции 20 млн.руб., себестоимость производства продукции - 17 млн.руб., операционные расходы - 1,5 млн.руб., налог на прибыль - 0,5 млн.руб. Известна информация о приобретении 80%-го пакета акций аналогичной ком-

пании за 12 800 тыс.руб. Чистая прибыль после налогообложения по компании-аналогу составила 8 000 тыс.руб. Уставный капитал компании-аналога разделен на 5 тыс.шт. акций.

Задания для самостоятельной работы

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

Таблица 7

Исходные данные для оценки стоимости методом рынка капитала

Наименование показателя	«Альфа»	«Омега»
1. Собственный капитал(руб.)	4.000.000	8.000.000
2. Долгосрочные обязательства(руб.)	500.000	2.000.000
3. Краткосрочные обязательства(руб.)	1.500.000	4.000.000
4. Выручка от реализации(руб.)	750.000	8.000.000
5. Число акций в обращении (шт.)	x	800.000
6. Рыночная цена одной акции (руб.)	x	20

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

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

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

3. Оцениваемое предприятие характеризуется следующими показателями: прибыль от продаж 12 млн.руб.; налоги и прочие обязательные платежи в бюджет за счет прибыли 2 млн.руб.; проценты за пользование кредитами 1 млн.руб. Балансовая стоимость активов равна 25 млн.руб. Известны данные по мультипликаторам: «цена/прибыль после налогообложения» 7,2; «цена/балансовая стоимость чистых активов» 3,3. Рассчитайте стоимость оцениваемого предприятия, если значимость результатов применения мультипликатора «цена/прибыль» оценивается на уровне 80%, а мультипликатора «цена/балансовая стоимость чистых активов» - 20%.

4. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

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

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

4.2. Мультипликатор цена/денежный поток является:

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

4.3. Мультипликатор цена/выручка от реализации является:

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

4.4. Мультипликатор цена/стоимость активов является:

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

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

а) прибавления к нему амортизационных отчислений и вычитания капитальных вложений

б) прибавления амортизационных отчислений и вычитания капитальных вложений и прироста собственного оборотного капитала

в) прибавления к нему амортизационных отчислений

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

а) вычесть из предварительной величины стоимости компании

б) не учитывать в процессе оценки

в) прибавить к предварительной величине стоимости компании

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

а) уменьшить на 500 тыс.руб.

б) увеличить на 500 тыс.руб.

в) оставить без изменений

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

а) рынка капитала

б) сделок

в) отраслевых коэффициентов

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

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

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

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

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

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

Рекомендуемая литература

1. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов - 5-е изд – М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. – Главы 17, 18, 19.

2. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. Серия «Бакалавр» – М: Юрайт, 2014.

3. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – С.214-242.

4. Царев В.В. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология: Учебное пособие. – М.: Юнити-Дана, 2007. – С.283-308.

5. Чиркова Е.В. Как оценить бизнес по аналогии: Методическое пособие по использованию сравнительных рыночных коэффициентов при оценке бизнеса и ценных бумаг – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. – Главы 3-7, 10, 11.

6. Щербаков В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В.А.Щербаков, Н.А.Щербакова. –Москва: Омега – Л, 2011. – С.211-221.

7. Якупова Н.М. Оценка бизнеса: Учебное пособие. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2003. – С.100-109.

8. Система Комплексного Раскрытия Информации и Новостей СКРИН [электронный ресурс]: предприятия; итоги торгов. – Официальный сайт ЗАО «СКРИН», 2014. – Режим доступа: <http://www.skrin.ru>.

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

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

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

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

Вопросы для обсуждения

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

Контрольные вопросы

1. Преимущества и недостатки затратного подхода к оценке бизнеса по сравнению с другими подходами к оценке.
2. Сходства и различия предпосылок и этапов применения метода накопления активов и метода ликвидационной стоимости в оценке стоимости предприятия (бизнеса).
3. Статьи баланса, в которые обычно не вносятся поправки в процессе применения метода накопления активов.
4. Основные задачи, которые необходимо решить в процессе анализа и подготовки данных бухгалтерского учета и отчетности для их использования в затратном подходе к оценке бизнеса. Сложности при решении этих задач.

Практические задания

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

Таблица 8

Данные бухгалтерского баланса на дату оценки

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

2. Оцените стоимость предприятия методом накопления активов исходя из данных таблицы 8 и следующей информации: в результате проведенной оценки выявлено, что рыночная стоимость нематериальных активов превышает их балансовую стоимость в 2,3 раза; основных средств – в 1,5 раза. 20% запасов

устарели и могут быть реализованы за 50% их стоимости. Безнадежная к погашению задолженность составляет 10% дебиторской задолженности.

Таблица 9

Данные формы № 1 «Бухгалтерский баланс» на дату оценки

в тыс.руб.

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

Задания для самостоятельной работы

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

- 5% дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, скорее всего, не будут получены;
- 8% товарно-материальных запасов устарело и может быть реализовано только за 40% их балансовой стоимости;

Таблица 10

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

в млн.руб.

Наименование показателя	Значение показателя	Наименование показателя	Значение показателя
1. Внеоборотные активы – всего, в т.ч.	9 440	3. Капитал и резервы – всего, в т.ч.	9 370
нематериальные активы	130	уставный капитал	100
основные средства	8 240	добавочный капитал	8 670
долгосрочные финансовые вложения	560	резервный капитал	420
прочие внеоборотные активы	510	нераспределенная прибыль	180
2. Оборотные активы – всего, в т.ч.	4 850	4. Долгосрочные обязательства – всего, в т.ч.	1 500
запасы	2 030	займы и кредиты	1 500

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

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

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

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

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

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

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

2. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

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

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

- б) суммирования всех активов компании
- в) суммирования внеоборотных активов компании

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

- а) денежные средства
- б) основные средства
- в) дебиторская задолженность

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

- а) не включается
- б) включается

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

- а) не включается
- б) включается

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

- а) не включаются
- б) включаются

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

- а) не включаются
- б) включаются

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

- а) включаются
- б) не включаются

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

- а) не включаются
- б) включаются

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

- а) включается
- б) не включается

Рекомендуемая литература

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

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

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

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

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

Вопросы для обсуждения

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

Контрольные вопросы

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

Практические задания

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

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

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

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

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

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

7. Односемейный жилой дом, расположенный у оживленной магистрали, сдается за арендную плату на 3 000 руб. в месяц меньше, чем похожие дома на более тихих улицах в том же жилом массиве. Годовой валовый рентный муль-

типликатор 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 11).

Таблица 11

Информация для оценки стоимости объекта недвижимости методом валового рентного мультипликатора

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

По представленной информации рассчитайте 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 12).

Информация для оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж

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

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

Задания для самостоятельной работы

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

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

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

Характеристики объектов оценки

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

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

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

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

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

Таблица 14

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

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

8. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Чистый операционный доход рассчитывается как:

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

б) разность действительного валового дохода и внереализационных расходов

в) разность действительного валового дохода и операционных расходов

8.5. Условно-постоянные расходы включают:

- а) коммунальные платежи
- б) заработную плату обслуживающего персонала
- в) платежи по налогу на имущество

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

- а) дается высокая оценка
- б) дается низкая оценка
- в) этот вид риска не учитывается в принципе

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

- а) высокое значение
- б) низкое значение

8.8. Эффективный возраст:

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

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

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

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

- а) метод разбиения
- б) метод срока службы
- в) метод сравнения продаж

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

- а) устранимый износ
- б) неустранимый износ
- в) внешний износ

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

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

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

8.12. При сравнительном подходе:

а) характеристики оцениваемого объекта приводятся к аналогу

б) характеристики аналогов приводятся к оцениваемому объекту

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

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

а) местоположение, динамика сделок на рынке, условия продажи

б) условия продажи, динамика сделок на рынке, местоположение

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

г) в любом порядке

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

а) наиболее далекого по своим характеристикам от объекта оценки

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

в) наиболее близкого по своим характеристикам к объекту оценки

8.15. Последовательность применения метода валового рентного мультипликатора:

а) оценка величины рыночного валового дохода, генерируемого оцениваемым объектом; определение отношения валового (действительного) дохода к

цене продажи по аналогам, умножение валового дохода на средневзвешенный валовый рентный мультипликатор

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

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

Рекомендуемая литература

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

Вопросы для обсуждения

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

Контрольные вопросы

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

Практические задания

1. Определите затраты на замещение сушильной камеры на древесных отходах емкостью 10 куб.м., оборудованной системой автоматики. Аналогичные сушильные камеры без автоматики имеют следующие параметры и цены (без учета НДС): модель КСТ-8 емкостью 8 куб.м. 287 тыс.руб., модель КСТ-12 емкостью 12 куб.м. 310 тыс.руб. Стоимость автоматики составляет 14,9 тыс.руб. (без учета НДС).

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

Задания для самостоятельной работы

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

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

3. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

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

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

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

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

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

- а) затраты на воспроизводство
- б) затраты на замещение

в) ликвидационную стоимость

г) инвестиционную стоимость

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

а) функциональные

б) эксплуатационные

в) конструктивные

г) экономичности эксплуатации

д) эргономичности

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

а) функциональные

б) эксплуатационные

в) конструктивные

г) экономичности эксплуатации

д) эргономичности

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

а) функциональные

б) эксплуатационные

в) конструктивные

г) экономичности эксплуатации

д) эргономичности

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

а) функциональные

б) эксплуатационные

- в) конструктивные
- г) экономичности эксплуатации
- д) эргономичности
- е) параметрические

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

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

Рекомендуемая литература

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

Тема 10. Оценка стоимости нематериальных активов (1 занятие)

Первая часть занятия (45 минут)

Вопросы для обсуждения

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

Контрольные вопросы

1. Случаи, когда в оценке нематериальных активов возможно применение доходного подхода.
2. Методы оценки, которые используются в оценке стоимости торговой марки.

Практические задания

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

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

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

Задания для самостоятельной работы

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

В результате приведения к рыночной стоимости данных балансового отчета выявлено следующее: рыночная стоимость основных средств на 30% превышает их стоимость по балансу; рыночная стоимость дебиторской задолженности составляет 690 тыс.руб. Задолженность по долгосрочным займам по рыночной стоимости в 1,2 раза ниже их балансовой стоимости.

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

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

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

3. Дайте ответы на следующие тестовые вопросы:

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

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

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

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

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

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

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

- а) избыточных прибылей
- б) преимущества в прибылях
- в) освобождения от роялти

- г) выигрыша в себестоимости
- д) стоимости создания
- е) стоимости приобретения

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

Образец варианта контрольной работы

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

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

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

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

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

- а) не включается
- б) включается

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

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

б) суммирования всех активов компании

в) суммирования внеоборотных активов компании

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

а) не включаются

б) включаются

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

а) не включаются

б) включаются

Рекомендуемая литература

1. Азгальдов Г.Г., Карпова Н. Н. Оценка стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов: учеб. пособие – М.: Международная академия консалтинга, 2007.

2. Аксенов А.П. Нематериальные активы: структура, оценка, управление: учеб. пособие. М.: Финансы и статистика, 2007.-Гл.1.

3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности федерации [Электронный ресурс]: Утверждены Минимуществом РФ №СК-4/21297 от 26 ноября 2002 г.// Справочно-правовая система «Гарант».

4. Пузыня Н.Ю. Оценка интеллектуальной собственности: учеб. пособие.- СПб.: Питер, 2004.

5. Шпилевская Е.В., Медведева О.В. Основы оценки стоимости нематериальных активов. – Ростов – на - Дону: Изд-во «Феникс».-2011.

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

Семинар в интерактивной форме

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

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

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

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

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

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

Каждый доклад сопровождается обсуждением.

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

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

Этапы выполнения задания:

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

Общее описание объекта оценки

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

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

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)¹

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

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

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 72 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	