Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Пономарев Александр Николаевич
Должность: Ректор
Дата подписания: 04.04.2023 15:05:44
Уникальный программный ключ:
b4d9d809cd665c8cfd4389f1f19bb59ee6a0c0f9

Частное образовательное учреждение высшего образования
«Институт социальных и гуманитарных знаний»
ЧОУ ВО «ИСГЗ»

Методические рекомендации по изучению дисциплины

Оценка стоимости бизнеса

по направлению подготовки
38.03.01 Экономика

Одобрено решением кафедры Бухгалтерского учета и финансов
Протокол №____ от « _____2018г.
Зав. кафедрой Терехова Т.А. к.э.н., доцент

Составитель: _____ / Цибульский В.А. / к.э.н., доцент
(подпись) (ФИО) (научное звание, должность)

Содержание

Общие положения

Методические указания по изучению разделов и тем

Общие положения

1. Цели и задачи дисциплины: российского рынка. Задачей дисциплины является раскрытие концептуальных основ оценки стоимости имущественного комплекса предприятия; в изучении основных методов доходного, затратного и сравнительного подхода к оценке стоимости бизнеса в целом, а также отдельных его активов.
2. Место дисциплины (модуля) в структуре ООП: «Оценка бизнеса» является обязательной дисциплиной профиля «Финансы и кредит» (вариативная часть). Дисциплина обеспечивает расширение и углубление знаний, умений, навыков и компетенции, сформированных в ходе изучения дисциплин «Макроэкономика», «Статистика», «Финансы», «Рынок ценных бумаг».
3. Требования к результатам освоения дисциплины (модуля)
Знать
- теоретические основы стоимостной оценки бизнеса;
- цели и принципы оценки бизнеса;
- нормативно-правовые акты РФ в области оценочной деятельности.
Уметь
- самостоятельно выбрать соответствующий метод оценки и рассчитать рыночную стоимость предприятия (бизнеса);
- составить и правильно оформить отчет об оценке в соответствии с существующими требованиями;
- учитывать в процессе оценки отраслевые особенности предприятия;
- рассчитывать ставку дисконтирования и коэффициент капитализации;
- проводить необходимый анализ оцениваемого бизнеса.
Владеть
- фундаментальными понятиями рыночной оценки бизнеса;
- навыками стоимостной оценки, используя отчетность, внутреннюю и внешнюю информацию.

В процессе изучения дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» студентам необходимо получить знания о сущности оценочной деятельности и оценке бизнеса в России.
Освоение дисциплины необходимо осуществлять последовательно, на базе информации, полученной во время лекционных и семинарских занятий. Студент перед началом курса должен ознакомиться с основными разделами курса в программе. На лекции студент получает направляющие положения по каждой теме дисциплины. В ходе аудиторных занятий рассматриваются наиболее важные темы курса, а также вопросы, недостаточно полно освещенные в основной литературе или вызывающие затруднения у большого числа студентов. Практические занятия предназначены для уточнения и закрепления полученной на лекции информации. Часть аудиторных занятий (6 часов) посвящена выполнению студентами контрольной (самостоятельной) работы.
Основным методом изучения дисциплины является самостоятельная работа

студентов со специальной и нормативной литературой. Самостоятельное изучение разделов и тем курса происходит с использованием учебных пособий с последующей самопроверкой. Решение тестов и задач на семинарских занятиях (или самостоятельно) позволяет проводить текущий контроль уровня усвоения материала. Индивидуальные консультации могут быть очные и письменные, студент получает их у преподавателя по вопросам, которые не были в достаточной мере, раскрыты на аудиторных занятиях или особенно интересуют студента.

Самостоятельная работа студента предусмотрена в объеме 76 часов. Начинать изучение курса в целом или темы семинарского занятия необходимо с рассмотрения его содержания по программе, затем можно приступить к рассмотрению отдельных тем. Работая самостоятельно с учебной литературой, желательно вести конспект, в котором отражать термины, важнейшие нормативные документы и т.п. Кроме того, после прочтения материала по теме для конкретизации прочитанной информации ее можно представить в виде таблиц, схем, графиков. Это позволяет упорядочить знания, а при повторном чтении - легко восстановить в памяти. Не стоит вести конспект на основе отдельных фактов и цифр, их всегда можно отыскать в соответствующих справочных материалах. Переходить к изучению новой темы следует только после полного изучения теоретических вопросов, выполнения самопроверки и решения задач по предыдущей теме.

Для самопроверки следует ответить на вопросы, которые обычно имеются в конце темы (см. основную литературу). Они акцентируют внимание на наиболее важных вопросах темы. Частое обращение к конспекту показывает недостаточное усвоение основных тезисов и неумение правильно конспектировать основные понятия и закономерности.

В течение семестра по согласованию с преподавателем студент может подготовить реферат, доклад, информационное сообщение по теме или эссе.

Реферат – (нем. Referat, от лат. refere — докладывать, сообщать) — письменный доклад или выступление по определённой теме, в котором собрана информация из одного или нескольких источников на заданную тему объемом 10-12страниц в машинописном или рукописном виде. Доклад в рамках дисциплины «Оценка бизнеса» – это краткое исследование вопроса дисциплины, касающегося теоретических, практических и исторических аспектов оценки бизнеса с последующим его освещением на семинарском занятии. Доклад может предусматривать презентацию (7-10минут). В докладе желательно указать на актуальность вопроса, цели и задачи его изучения, определить основные выводы и источники (литературные, нормативные, справочные).

Информационное сообщение – это подборка справочных материалов, обзор изменений в законодательстве или подбор ответов на актуальный вопрос из различных источников (например, каковы основные направления развития оценки бизнеса? Каков рейтинг крупнейших оценочных компаний в РФ? Каковы последние изменения в законодательстве? и т.д.)

Темы рефератов и докладов по дисциплине, которые студент может выбрать добровольно, по согласованию с преподавателем, для улучшения итоговой оценки.

Рефераты:

3. Международные стандарты оценки.
4. Виды стоимости, используемые при оценке имущества предприятия.
5. Использование в оценке имущества предприятия функций сложного процента: «будущая стоимость денежной единицы» и «текущая стоимость денежной единицы».
6. Использование в оценке имущества предприятия функций сложного процента: «текущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в погашение кредита»
7. Использование в оценке имущества предприятия функций сложного процента: «будущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в фонд накоплена»
8. Экономическое содержание доходного подхода к оценке имущества предприятия. Его преимущества и недостатки.
9. Оценка имущества предприятия методов капитализации дохода.
10. Ставка капитализации и способы её расчёта.
11. Общая характеристика оценки имущества предприятия методом дисконтированных денежных потоков.
12. Основные этапы оценки денежных потоков в прогнозный период при использовании метода дисконтированных денежных потоков.
13. Расчёт величины стоимости имущества предприятия в послепрогнозный период.
14. Определение ставки дисконтирования по модели оценки капитальных активов.
15. Определение ставки дисконтирования по модели средневзвешанной стоимости капитала.
16. Экономическое содержание сравнительного подхода к оценке имущества предприятия. Его преимущества и недостатки,
17. Основные этапы оценки имущества предприятия методами компании-аналога и сделок.
18. Сравнительная характеристика методов компании-аналога, сделок и отраслевых коэффициентов.
19. Понятие и виды оценочных мультипликаторов.
20. Процедура составления списка предприятий аналогов, критерии отбора и роль финансового анализа.
21. Экономическое содержание имущественного подхода к оценке предприятия. Его преимущества и недостатки.
22. Экономическое содержание и основные этапы оценки имущества предприятия методом чистых активов.
23. Оценка недвижимости предприятия методом капитализации дохода.

24. Оценка чистого операционного дохода от вложений в недвижимость.
25. Оценка недвижимости предприятия методом сравнительных продаж.
26. Сущность и виды поправок, используемых при оценке недвижимости методом сравнительных продаж.
27. Экономическое содержание затратного подхода к оценке недвижимости предприятия. Его преимущества и недостатки.
28. Оценка стоимости земельного участка. Техника остатка для земли.
29. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений при использовании затратного метода.
30. Метод кумулятивного построения и метод прямой капитализации при определении ставки капитализации.
31. Оценка нематериальных активов на основе доходного подхода.
32. Метод связанных инвестиций при определении коэффициента капитализации.
33. Оценка имущества предприятия методом ликвидационной стоимости.
34. Общая классификация подходов и методов оценки предприятия.

Основная литература:

1. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебник/Н.Ф. Чеботарев. – 3-е изд. – М.: Дашков и К, 2015. – 256 с.(Г)
2. Царев, В.В. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология : учебное пособие / В.В. Царев, А.А. Кантарович. - М. : Юнити-Дана, 2015. - 569 с. - Библиогр. в кн. - ISBN 5-238-01113-X ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=114491
3. Щепотьев, А.В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие / А.В. Щепотьев, А.А. Вязьмов, Т.Е. Карпова. - М. ; Берлин : Директ-Медиа, 2014. - 183 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-4475-1595-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=25633
4. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н.Ф. Чеботарев. - 3-е изд. - Москва : Дашков и Ко, 2015. - 253 с. - ISBN 978-5-394-02368-2 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=221283
5. Оценка стоимости бизнеса : практикум / Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Северо-Кавказский федеральный университет» ; авт.-сост. А.А. Соколова, В.В. Гарибов. - Ставрополь : СКФУ, 2016. - 106 с. : табл. - Библиогр. в кн. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=459134
6. Витчукова, Е.А. Оценка стоимости бизнеса : конспект лекций / Е.А. Витчукова ; Поволжский государственный технологический университет. - Йошкар-Ола : ПГТУ, 2015. - 104 с. : табл. - Библиогр. в кн.. - ISBN 978-5-8158-1533-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=439340
7. Рутгайзер, В.М. Подходы, методы и модели оценки стоимости бизнеса / В.М. Рутгайзер. - М. : Лаборатория книги, 2010. - 56 с. - ISBN 978-5-903271-88-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96144

Для более глубокого изучения темы студенты могут воспользоваться

дополнительной литературой и ресурсами информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины:

1. Рахимова, Н.Н. Управление рисками, системный анализ и моделирование : учебное пособие / Н.Н. Рахимова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Оренбургский Государственный Университет. - Оренбург : ОГУ, 2016. - 191 с. : ил., схем., табл. - Библиогр.: с. 163-166. - ISBN 978-5-7410-1538-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=469596
2. Тепман, Л.Н. Управление рисками в условиях финансового кризиса : учебное пособие / Л.Н. Тепман, Н.Д. Эриашвили. - М. : Юнити-Дана, 2012. - 296 с. - ISBN 978-5-238-02200-0 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=117542

Ресурсы сети интернет:
http://www.asn-news.ru/,
http://www.consult-cct.ru/

Тема 1. Понятие, цели и принципы оценки бизнеса

Необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике.
Предмет и метод изучения курса “Оценка бизнеса”. Логика курса. Понятие оценки рыночной стоимости и сфера ее применения в современной экономике. Необходимость и возможность стоимостной оценки в российских условиях. Отличие стоимостной оценки от бухгалтерской (балансовой), аудиторской и рейтинговой оценки.
Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 1

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв.м.

Решение

Расчетные затраты на строительство аналогичного нового здания составят (восстановительная стоимость):

350 дол./кв. м х 2000 кв. м = 700000 дол.

Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания (остающейся частью общего срока жизненного цикла здания). При допущении линейной характеристики износа ОВС здания рассчитывается с помощью следующих соотношений:

ОВС = 700000 х [(60 - 12) / 60] = 560000 дол.

Ответ: ОВС здания составляет 560000 дол.

Литература:

№1,2

Тема 2. Организация оценочной деятельности в Российской Федерации

История развития оценочной деятельности. Возрождение стоимостной оценки в России. Международные и отечественные стандарты оценки. Регулирование оценочной деятельности в РФ. Закон об оценочной деятельности, стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Нормативно-правовое обеспечение стоимостной оценки в России. Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков.

Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 2

Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 долл.;

в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 долл.;

экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

Решение

Считая, что оснащение "замещающей" больницы оптоволоконными

средствами связи не является функционально необходимым при сравнении с оцениваемым объектом, а также считая динамику его износа линейной, получим следующее значение оценки остаточной стоимости замещения:
СЗО = (4500000 дол. - 300000 дол.) х [(80 - 20) / 80] = 3150000 дол.
Ответ: СЗО больницы составляет 3150000 дол.

Литература:
№2

http://biblioclub.ru/
http://www.consult-cct.ru/

Тема 3. Базовые понятия, применяемые в стоимостной оценке

Понятие дохода и денежного потока предприятия (бизнеса), результаты финансовой, инвестиционной и операционной деятельности компании, используемые для расчета ее рыночной стоимости. Виды и модели расчета денежного потока. Временная оценка денежных потоков. Система рисков, влияющих на величину рыночной стоимости различных объектов собственности. Способы их учета в процессе оценки.

Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 3

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте наполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн. дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.
Решение
Чистый годовой доход собственника производственно-технического центра будет складываться из поступлений арендной платы со всех занимаемых (90%) площадей за вычетом налоговых платежей и расходов на содержание, охрану и т.п.:
(20000 кв. м х 300 дол./кв. м х 90/100) - (600000 дол. + 1200000 дол.) =

3600000 дол.

Капитализированная стоимость будет определяться делением полученной величины чистого годового дохода на показатель доходности (не забудем привести его значение к безразмерной величине, разделив 12% на 100):

3600000 дол. / 12/100 = 30000000 дол.

Ответ: оценка капитализированной стоимости составляет 30 млн. дол.

Литература:

№2

http://www.consult-cct.ru/

Тема 4. Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса

Система необходимой информации. Внешняя и внутренняя информация, ее классификация, требования к составу и структуре. Достоверность и полнота информационной базы оценки.

Финансовая отчетность - основа информационной базы стоимостной оценки. Ограниченность финансовой отчетности российских предприятий. Международные стандарты учета и отчетности, особенности их применения при оценке российских компаний. Основные методы анализа и корректировок финансовой отчетности в целях оценки бизнеса. Прогнозирование, как необходимый элемент оценки бизнеса.

Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 4

Сохранив условия задачи 3, оценить величину капитализированной стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза — до 18%.

Решение

Чистый годовой доход, не претерпев изменений, составит те же 3600000 дол.

Капитализированная стоимость в новых условиях задачи составит:

3600000 дол. / 18/100 = 20000000 дол.

Ответ: величина оцениваемой капитализированной стоимости составила 20 млн. дол, т. е., уменьшилась пропорционально, в 1,5 раза.

Литература:

1. №2

http://www.consult-cct.ru/

Тема 5. Доходный подход к оценке бизнеса

Экономическая сущность и закономерности доходного подхода к оценке различных объектов собственности. Место доходного подхода в системе стоимостной оценки.
Условия, диапазон применения, система абстрагирования и допусков в рамках доходного подхода. Факторы стоимости, учитываемые при оценке с позиций доходного подхода. Виды стоимости и принципы доходного подхода к оценке стоимости предприятия
Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 5

Вернувшись к исходным данным условия задачи 3, определить, как изменится величина оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении ставки арендной платы до 200 дол./кв. м (в 1,5 раза).
Решение
Чистый годовой доход при новом значении ставки арендной платы составит: (20000 кв. м х 200 дол./кв. м х 90/100) - (600000 дол. + 1200000 дол.) = 1800000 дол.
Значение оценки капитализированной стоимости составит при этом:
1800000 дол. / 12/100 = 15000000 дол.
Ответ: величина оцениваемой капитализированной стоимости составила 15 млн. дол, т.е. уменьшилась в сравнении с исходным вариантом задачи в 2 раза.

Литература:
№1
http://www.consult-cct.ru/

Тема 6. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП)

Рыночная стоимость предприятия как сумма текущих стоимостей в прогнозный и постпрогнозный периоды. Экономическое содержание метода ДДП, условия применения, положительные и отрицательные характеристики.

Основные этапы расчета рыночной стоимости бизнеса в рамках метода ДДП. Особенности финансового прогнозирования при использовании метода дисконтирования денежного потока. Выбор деятельности прогнозного периода и вида денежного потока. Прогнозирование финансовых показателей, необходимых для расчета денежного потока.

Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 6

Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м., построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию:
в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%;
удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.
Решение
Оценка стоимости земельного участка:
2000 кв. м х 35 дол./кв. м х (1 + 10/100) = 77000 дол.
Остаточная восстановительная стоимость сооружения:
100 дол./куб. м х 3000 куб. м х (50 - 10)/50 = 240000 дол.
Тогда суммарная стоимость объекта (в соответствии с концепцией метода подрядчика) составит:
77000 дол. + 240000 дол. = 317000 дол.
Ответ: оценка стоимости единого объекта составит 317000 дол.

Литература:
№1
http://www.consult-cct.ru/

Тема 7. Метод капитализации доходов

Экономическое содержание метода. Выбор базы капитализации: прибыль, дивиденды, денежный поток. Методы определения капитализируемого

дохода: метод средних величин и трендовый метод. Выбор временного периода. Основные этапы и ограничительные условия применения метода для оценки стоимости бизнеса.
Ставка капитализации. Понятие и методы расчета. Соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования.

Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 7

Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 дол./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса к = 0,2 (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 дол./кв.м.
Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.
Решение
Капитализированная стоимость (при арендных договорах, обеспечивающих арендные платежи как чистый доход собственника, и, например, при 90%-й сдаче помещений в аренду) составляет:
КС = 200 дол./кв. м х 1000 кв. м х 0,9 / 0,2 = 900000 дол.
Остаточная восстановительная стоимость (при линейной динамике износа):
ОВС = 750 дол./кв. м х 1000 кв. м х [{50—10)/50] = 600000 дол.
Тогда остаточная стоимость земельного участка составит:
ОСЗ = КС - ОВС = 900000 дол. - 600000 дол. = 300000 дол.
Ответ: КС = 900000 дол., ОВС = 600000 дол., ОСЗ = 300000 дол.

Литература:
№1
http://www.consult-cct.ru/

Тема 8. Сравнительный подход к оценке бизнеса

Общая характеристика сравнительного подхода. Условия применения и особенности использования при оценке российских предприятий. Основные

этапы оценки бизнеса с позиций сравнительного подхода. Информационно-правовая база и особенности финансового анализа при использовании методов сравнительного подхода. Методы сравнительного подхода.

Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 8

Оценить будущую финансовую ситуацию для предпринимателя, намеривающегося взять кредит в 100000 долл. на два года (с условием единовременного возвращения кредита и процентов по нему в конце договорного периода) для развития объекта недвижимости и рассчитывающего продать его через эти два года за 120000 дол. Принять в расчет, что по имеющейся рыночной информации плата за пользование капиталом составляет 10% в год.

Решение (варианты 1 и 2)

Вариант 1

Согласно формуле сложного процента совокупные кредитные долги предпринимателя к концу договорного периода составят:

100000 долл. х (1 + 10/100) = 121000 дол.

Как видно, эта расчетная сумма кредитного долга превышает ожидаемую выручку от продажи объекта на величину:

121000 дол. - 120000 дол. = 1000 дол.

Таким образом, предприниматель не сумеет в полном объеме выполнить свои обязательства по возврату кредита и процентов за кредит; в результате его долг будет оцениваться в 1000 дол. То есть предполагаемая сделка в названных условиях нецелесообразна. Решение проблемы для предпринимателя (при жесткой позиции кредитодателя относительно процентной ставки за кредит) будет связано, например, с поиском путей экономии затрат на приобретение и развитие объекта (для снижения объема запрашиваемого кредита), а также с поиском путей повышения продажной цены объекта (в частности, за счет применения более совершенных маркетинговых средств).

Вариант 2

Проделайте самостоятельные расчеты, используя идеи дисконтирования известного по условиям задачи будущего дохода от продажи объекта, равного 120000 дол. Напомним, что для этого следует умножить значение этого ожидаемого дохода на коэффициент дисконта [1/(1 + к)] во второй степени. То есть следует расчетным путем убедиться, что дисконтированная сумма дохода окажется меньше значения запрашиваемого кредита в 100000

дол. Это и будет означать, что предполагаемая сделка неэффективна, убыточна для предпринимателя.

Литература:

№1
http://www.consult-cct.ru/

Тема 9. Затратный подход к оценке бизнеса

Экономическое содержание методов затратного подхода. Особенности затратного подхода к оценке различных объектов собственности. Методологические закономерности и принципы затратного подхода к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Рыночная стоимость предприятия как разность между рыночной стоимостью его активов и обязательств. Условия применения методов затратного подхода.
Методы затратного подхода, особенности их применения для оценки российских предприятий. Общая характеристика метода стоимости чистых активов.
Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 9

Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса.
Он собирался приобрести приносящее арендный доход офисное здание за 1000000 долл., имея в виду, что ожидаемый чистый доход (с учетом всех операционных и прочих расходов, степени наполняемости арендных помещений и т.д.) составит 200000 долл. в год.
Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 1300000 долл. (исходя из имеющейся у него рыночной информации и прогнозных оценок развития офисного рынка недвижимости и из того, что известная ему банковская ставка среднесрочных депозитов составляет порядка 10%; и он намерен в своем бизнесе, по крайней мере, превзойти этот показатель, иначе ему было бы целесообразнее вложить свои средства не в офисный бизнес, а в банк).
В то же время консалтинговые фирмы оценивают значение показателя дисконтирования в этой области бизнеса с учетом различных рисков в 25%.
Решение
Для оценки эффективности предпринимаемого проекта составим баланс расходов и доходов предпринимателя, дисконтированный к текущему

времени.
Расходы производятся непосредственно в начальный период, поэтому они, целиком включаются в состав отрицательной части составляемого баланса. Таким образом, затратная часть баланса составляет 1000000 дол.
Дисконтированные доходы предпринимателя включают:
1) доходы от арендного бизнеса (для определенности допустим, что они поступают в виде авансовых платежей в начале каждого года). Таким образом, арендные доходы составят следующую сумму: 200000 дол. (так как поступившие согласно условиям арендного договора в начале первого года платежи не дисконтируются) плюс дисконтированное значение арендной платы в начале второго года:
200000 дол. х (1/(1 + + 25/100) = 160000 дол.
То есть совокупный поток арендных доходов, дисконтированный к настоящему времени, составит:
200000 дол. + 160000 дол. = 360000 долл.;
2) доходы от продажи объекта в конце запланированного периода. Ожидаемая через два года выручка в 1300000 долл., дисконтированная к текущему времени, составит:
1300000 дол. х (1 / (1 + 0,25)(1 + 0,25)) = 832000 дол.
В результате дисконтированный к начальному периоду времени доход предпринимателя составит:
360000 дол. + 832000 дол. = 1192000 дол.
Таким образом, оценка предпринимаемого проекта с изначальными затратами в 1000000 долл. показывает его эффективность ((1192000 дол. - 100000 дол.) / 1000000 дол.), обеспечивающую рентабельность производимых затрат 19,2%.
Заметим что если бы условия арендных договоров носили бы иной характер, например, с оплатой в конце каждого года, то рентабельность проекта снизилась бы до величины в 11,2%. Действительно, в изменившихся условиях дисконтированные арендные доходы составили бы величину 200000 дол. /1,25 + 200000 дол. / 1,25 / 1,25 = 288000 дол., а совокупный дисконтированный доход достиг бы только величины 1120000 дол.

Литература:
№1-2
http://www.consult-cct.ru/

Тема 10. Выведение итоговой величины стоимости предприятия

Оценка контрольного и неконтрольного пакета акций. Премии за контроль; скидки на неконтрольный характер. Элементы контроля. Факторы, ограничивающие права контроля. Скидки за недостаточную ликвидность, способы их расчета. Зарубежный опыт и российская практика.

Согласование результатов оценки. Преимущества и недостатки методов оценки. Способы расчета итоговой величины в стоимости предприятия (бизнеса).

Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 10

Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю
Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:
площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;
удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 долл. за 1 кв. м.
Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн. дол.
Решение
1. Затраты на развитие:
B = 3000 кв. м x 500 дол ./кв. м = 1500000 дол.
2. Оценка стоимости завершенного развития — по аналогии:
A = 3000 кв. м / 2700 кв. м x 1350000 дол. = 15000000 дол.
3. Оценка допустимых затрат D на приобретение права аренды земельного участка методом остатка:
D = A - B;
D = 1500000 дол. - 1500000 дол. = 0.
Ответ: по условиям задачи застройщик не может выделить никаких средств (D = 0) на приобретение права аренды данного земельного участка.

Литература:

1. Рахимова, Н.Н. Управление рисками, системный анализ и моделирование : учебное пособие / Н.Н. Рахимова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Оренбургский Государственный Университет. - Оренбург : ОГУ, 2016. - 191 с. : ил., схем., табл. - Библиогр.: с. 163-166. - ISBN 978-5-7410-1538-4 ; То же [Электронный ресурс]. -

URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=469596
2. Тепман, Л.Н. Управление рисками в условиях финансового кризиса : учебное пособие / Л.Н. Тепман, Н.Д. Эриашвили. - М. : Юнити-Дана, 2012. - 296 с. - ISBN 978-5-238-02200-0 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=117542
3. http://www.consult-cct.ru/

Тема 11. Отчет об оценке стоимости бизнеса (предприятия)

Отчет об оценке стоимости предприятия. Задачи и структура отчета, требования, предъявляемые к отчету об оценке. Характеристика основных разделов отчета: введение, краткая характеристика, макроэкономическая ситуация в стране, краткая характеристика отрасли, характеристика объекта оценки, анализ финансового состояния предприятия, методы оценки, выводы. Анализ практических отчетов об оценке.

Для успешного освоения изучаемой темы студентам необходимо изучить поставленные вопросы и принять участие в обсуждениях на семинарских занятиях, в подготовке докладов и рефератов.

Для прохождения промежуточного контроля по теме, студентам предлагается решить задачу.

Задача 11
Оценка с использованием алгоритмов капитализации прибыли
Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10-этажного офисного здания-башни площадью 10000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 долл. за 1 кв. м, налоговых платежах за землю под зданием в 1000 дол./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в размере 2 млн дол. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.
Решение
1. Доход, приносимый от сдачи офисных помещений в аренду:
10000 кв. м х 600 дол./кв. м = 6 млн. дол.
2. Прибыль = доход от аренды минус совокупные затраты на содержание и земельный налог:
6 млн. дол. — 2 млн. дол. - 1000 дол. х 10000 дол./10 = 3 млн. дол.
Налогооблагаемая площадь земельного участка определяется из условия задачи как площадь здания в плане, т.е. 10000 кв. м / 10 (этажей) = 1000 кв. м.
3. Оценка стоимости производится через алгоритм капитализации прибыли:
3 млн. дол. / 0,1 (показатель доходности данного бизнеса) = 30 млн. дол.
Ответ: ожидаемая стоимость здания составит 30 млн. дол.

Литература:

1. Рахимова, Н.Н. Управление рисками, системный анализ и моделирование : учебное пособие / Н.Н. Рахимова ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Оренбургский Государственный Университет. - Оренбург : ОГУ, 2016. - 191 с. : ил., схем., табл. - Библиогр.: с. 163-166. - ISBN 978-5-7410-1538-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=469596
2. Тепман, Л.Н. Управление рисками в условиях финансового кризиса : учебное пособие / Л.Н. Тепман, Н.Д. Эриашвили. - М. : Юнити-Дана, 2012. - 296 с. - ISBN 978-5-238-02200-0 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=117542
3. http://www.consult-cct.ru/