



Федеральное агентство по рыболовству
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
Высшего образования
«Калининградский государственный технический университет»
(ФГБОУ ВО «КГТУ»)

УТВЕРЖДАЮ
Начальник УРОПС

Фонд оценочных средств
(приложение к рабочей программе модуля)
«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА»

основной профессиональной образовательной программы бакалавриата
по направлению подготовки

38.03.01 ЭКОНОМИКА
Профиль подготовки
«ПРИКЛАДНАЯ ЭКОНОМИКА»

ИНСТИТУТ
РАЗРАБОТЧИК

отраслевой экономики и управления
Экономики и финансов

1 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 1 – Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными индикаторами достижения компетенций

Код и наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Дисциплина	Результаты обучения (владения, умения и знания), соотнесенные с компетенциями/индикаторами достижения компетенции
<p>ПК-2: Способен анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств;</p> <p>ПК-8: Способен определить стоимости движимого имущества (включая машины и оборудование, отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичные им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин</p>	<p>ПК-2.2: Организует и проводит экспертизу финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующих субъектов;</p> <p>ПК-8.4: Определяет стоимость движимого имущества в процессе экономического анализа финансовой отчетности</p>	<p>Оценка стоимости бизнеса</p>	<p><u>Знать:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - подходы и методы оценки бизнеса и уметь их применять на практике в увязке с главной целевой функцией компании - повышения ее стоимости; - методики выявления ключевых факторов стоимости компании, инструменты финансово-экономических расчетов, используемые для измерения стоимости компании; - процедуру проведения оценки стоимости компании. <p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ориентироваться в видах стоимости предприятия (бизнеса) и принципах оценки; - осуществлять сбор, анализ и обработку данных об оцениваемой компании; - анализировать экономическую информацию и составлять модели, необходимые для решения поставленных финансово-экономических задач; - интерпретировать результаты анализа и их влияние на стоимость компании; - выделять наиболее существенные факторы стоимости и оценивать их влияние; - решать практические задачи оценки стоимости компании. <p><u>Владеть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками оценки стоимости предприятия (бизнеса) для различных целей; - методами финансово-экономических расчетов,

Код и наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Дисциплина	Результаты обучения (владения, умения и знания), соотнесенные с компетенциями/индикаторами достижения компетенции
			направленными на выявление стоимости компании. - навыками моделирования стоимости компании и ее отдельных элементов

2 ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПОЭТАПНОГО ФОРМИРОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ) И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

2.1 Для оценки результатов освоения дисциплины используются:

- оценочные средства текущего контроля успеваемости;
- оценочные средства для промежуточной аттестации по дисциплине.

2.2 К оценочным средствам текущего контроля успеваемости относятся:

- тестовые задания по отдельным темам;
- задания для проведения практических занятий.

2.3 К оценочным средствам для промежуточной аттестации по дисциплине, проводимой в форме зачета и экзамена, соответственно относятся:

- задания по выполнению курсовой работы;
- промежуточная аттестация в форме зачета проходит по результатам прохождения всех видов текущего контроля успеваемости.
- вопросы для проведения промежуточной аттестации (экзамен) по дисциплине.

3 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

3.1 Тестовые задания используются для оценки освоения тем дисциплины студентами всех форм обучения (Приложение №1). Тестирование проводится как форма самостоятельной работы студентов всех форм обучения.

Тестовое задание предусматривает выбор правильного ответа (или нескольких вариантов ответа) на поставленный вопрос из предлагаемых вариантов ответа.

Тестирование производится методом случайной выборки (30 вопросов в итоговом тестовом задании или 10 вопросов по отдельно взятой теме дисциплины) в системе тестирования «INDIGO». Оценка по результатам тестирования зависит от уровня освоения студентом тем дисциплины и соответствует следующему диапазону (%):

- от 0 до 55 – неудовлетворительно;

- от 56 до 70 – удовлетворительно;
- от 71 до 85 – хорошо;
- от 86 до 100 – отлично.

Положительная оценка выставляется студенту при получении от 56 до 100% верных ответов.

3.2 В приложении № 2 приведены типовые задания для проведения практических занятий, предусмотренных рабочей программой дисциплины, а решения задач в приложении №3. Для самостоятельной подготовки к практическому занятию необходимо внимательно изучить цель занятия, материал, полученный на лекции. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. Положительная оценка по ним ставится при выполнении студентом задания и защиты у преподавателя ведущего практические занятия. Неудовлетворительная оценка выставляется, если студент не выполнил предусмотренные рабочей программой дисциплины практические задания.

4 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

4.1 В приложении № 4 приведены типовые задания по выполнению курсовой работы для студентов всех форм обучения. Курсовая работа предполагает решение практической проблемы – составление учебного отчета об оценке стоимости предприятия (бизнеса).

Курсовая работа сдается путем прикрепления в ЭИОС КГТУ в соответствующую рубрику, созданную преподавателем по данной дисциплине. Срок сдачи: не позднее начала зачетно-экзаменационной сессии, установленной графиком учебного процесса.

По результатам проверки курсовой работы выставляется оценка. Работа положительно оценивается при условии соблюдения требований задания на ее выполнение. В том случае, если работа не отвечает предъявляемым требованиям (не раскрыты теоретические вопросы или отдельные вопросы плана, изложение материала поверхностно, отсутствуют выводы, неверно применены методы оценки, допущены грубые ошибки в расчетах), то она возвращается автору на доработку. Студент должен переделать работу с учетом замечаний и предоставить для проверки новый вариант.

4.2 Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме зачета и

экзамена. К экзамену допускаются студенты:

- положительно аттестованные по результатам проведенного тестирования;
- получившие положительную оценку по результатам работы в текущем семестре на семинарских и практических занятиях.

4.3 В приложении № 5 и 6 приведены вопросы для проведения промежуточной аттестации (зачет и экзамен).

4.4 Экзаменационная оценка («зачтено», «не зачтено», «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» или «неудовлетворительно») является экспертной и зависит от уровня освоения бакалавром тем дисциплины.

Критерии оценивания на зачете / экзамене по дисциплине:

Универсальная система оценивания результатов обучения включает в себя системы оценок: 1) «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»; 2) «зачтено», «не зачтено»; 3) 100 - балльную (процентную) систему и правило перевода оценок в пятибалльную систему (табл. 2)

Таблица 2 – Система оценок и критерии выставления оценки

Система оценок Критерий	2	3	4	5
	0-40%	41-60%	61-80 %	81-100 %
	«неудовлетворительно»	«удовлетворительно»	«хорошо»	«отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		
1. Системность и полнота знаний в отношении изучаемых объектов	Обладает частичными и разрозненными знаниями, которые не может научно-корректно связывать между собой (только некоторые из которых может связывать между собой)	Обладает минимальным набором знаний, необходимым для системного взгляда на изучаемый объект	Обладает набором знаний, достаточным для системного взгляда на изучаемый объект	Обладает полнотой знаний и системным взглядом на изучаемый объект
2. Работа с информацией	Не в состоянии находить необходимую информацию, либо в состоянии находить отдельные фрагменты	Может найти необходимую информацию в рамках поставленной задачи	Может найти, интерпретировать и систематизировать необходимую информацию в рамках	Может найти, систематизировать необходимую информацию, а также выявить новые, дополнительные

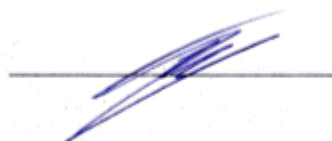
Система оценок Критерий	2	3	4	5
	0-40%	41-60%	61-80 %	81-100 %
	«неудовлетворительно»	«удовлетворительно»	«хорошо»	«отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		
	информации в рамках поставленной задачи		поставленной задачи	источники информации в рамках поставленной задачи
3. Научное осмысление изучаемого явления, процесса, объекта	Не может делать научно корректных выводов из имеющихся у него сведений, в состоянии проанализировать только некоторые из имеющихся у него сведений	В состоянии осуществлять научно корректный анализ предоставленной информации	В состоянии осуществлять систематический и научно корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные задаче данные	В состоянии осуществлять систематический и научно-корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные поставленной задаче данные, предлагает новые ракурсы поставленной задачи
4. Освоение стандартных алгоритмов решения профессиональных задач	В состоянии решать только фрагменты поставленной задачи в соответствии с заданным алгоритмом, не освоил предложенный алгоритм, допускает ошибки	В состоянии решать поставленные задачи в соответствии с заданным алгоритмом	В состоянии решать поставленные задачи в соответствии с заданным алгоритмом, понимает основы предложенного алгоритма	Не только владеет алгоритмом и понимает его основы, но и предлагает новые решения в рамках поставленной задачи

5 СВЕДЕНИЯ О ФОНДЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ И ЕГО СОГЛАСОВАНИИ

Фонд оценочных средств для аттестации по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса» представляет собой компонент основной профессиональной образовательной программы бакалавриата по специальности 38.03.01 Экономика (профиль «Прикладная экономика»).

Фонд оценочных средств рассмотрен и одобрен на заседании кафедры экономики и финансов (протокол № 6 от 26.04.2022 г.)

Заведующий кафедрой



А.Г. Мнацаканян

ТИПОВЫЕ ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА»

Вариант 1

1. В состав рыночной стоимости входит:
 - а) восстановительная стоимость
 - б) кадастровая стоимость
 - в) ликвидационная стоимость.

2. Специальные методы оценки бизнеса применяются в случае:
 - а) определения договорной стоимости выкупа акций акционерным обществом у его учредителей
 - б) обоснования стартовой цены в приватизационном аукционе, на который выставляется пакет акций, принадлежащий государству
 - в) оценки предприятия-банкрота, представляемой собранию его кредиторов.

3. Для оценки рыночной стоимости фирмы в целом:
 - а) достаточно оценить сумму рыночных стоимостей всех ее подразделений (частей)
 - б) необходимо оценивать всю фирму
 - в) нельзя сказать с определенностью.

4. В методе аналогов в качестве адекватной ставки дисконта (компенсирующей риск оцениваемого бизнеса нормы среднего дохода на рубль капиталовложений) предлагается использовать:
 - а) меру изменчивости (стандартное отклонение) доходности сопоставимого по рискам ликвидного инвестиционного актива
 - б) достигнутую к настоящему моменту среднюю доходность обращающегося на фондовом рынке актива, мера изменчивости дохода за единичный период с рубля вложений в который (стандартное отклонение доходности актива) равна мере изменчивости дохода с рубля капитала, инвестированного в оцениваемый бизнес
 - в) то же, но при том, что доходность аналогичного по рискам ликвидного инвестиционного актива рассчитывается только с учетом средних цен его фактических покупок, а стандартное отклонение рентабельности капитала, инвестированного в оцениваемый бизнес, исчисляется только в рамках периода после окончания в прошлом освоения этого бизнеса.

5. Из перечисленного ниже может быть использовано в качестве безрисковой нормы дохода с бизнеса (не учитывающей риски бизнеса ставки дисконт для дисконтирования ожидаемых с бизнеса доходов):
 - а) текущая ставка дохода по страхуемым (крупными независимыми компаниями с государственным участием) банковским депозитам
 - б) текущая доходность государственных облигаций
 - в) то же, т. е. а) и б), но учитываются их средние ожидаемые за срок полезно жизни оцениваемого бизнеса величины.

6. Неверным является утверждение, что:
 - а) высокий показатель операционного рычага свидетельствует о высоком уровне деловых рисков предприятия

- б) высокий показатель коэффициента текущей ликвидности свидетельствует о высокой финансовой устойчивости предприятия
- в) предприятие с наступательной инновационной стратегией на конкурентном рынке более финансово успешно, чем предприятие с оборонительной инновационной стратегией.

7. Оценочная стоимость бизнеса равна:

- а) доходу, который можно было бы получить за срок его полезной жизни, вложив ту же сумму инвестиций в сопоставимый по рискам доступный инвестору бизнес
- б) сумме инвестиций, вложенных оцениваемый в бизнес при заданных уровнях рентабельности и рисков
- в) нельзя сказать с определенностью.

8. Не является стандартной при оценке бизнеса:

- а) обоснованная рыночная стоимость
- б) инвестиционная стоимость
- в) стоимость по мнению оценщика.

9. Наиболее часто при оценке предприятия, когда она осуществляется для определения стоимости миноритарного пакета его акций (пакета меньшинства) используется:

- а) обоснованная рыночная стоимость
- б) кадастровая стоимость
- в) инвестиционная стоимость.

10. Оценочная стоимость бизнеса равна:

- а) доходу, который можно было бы получить за срок его полезной жизни, вложив ту же сумму инвестиций в сопоставимый по рискам доступный инвестору бизнес
- б) сумме затрат, которые будут понесены на создание бизнеса, аналогичного оцениваемому
- в) нельзя сказать с определенностью.

11. Собственный капитал компании равен:

- а) активам компании за вычетом ее обязательств.
- б) общему инвестированному капиталу за вычетом обязательств.
- в) уставному капиталу.

12. Метод оценки стоимости компании, основанный на использовании цен акций, сформированных на открытом фондовом рынке, при которой базой для сравнения служит цена одной акций сравниваемых компаний, называется:

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

13. Оценочный мультипликатор – соотношение между

- а) ценой и финансовыми показателями
- б) ценой и качеством продукции
- в) финансовыми показателями и балансовой стоимостью активов предприятия

14. Назвать метод оценки, используемый для оценки результатов реструктуризации бизнеса

- а) метод накопления чистых активов
- б) метод рынка капитала
- в) метод дисконтированных денежных потоков.

15. Для денежного потока на инвестированный капитал ставка дисконтирования рассчитывается

- а) как средневзвешенная стоимость капитала
- б) методом кумулятивного построения
- в) по модели оценки капитальных активов.

16. Выбрать правильный вариант формулы расчета стоимости предприятия методом капитализации дохода

- а) стоимость = прибыль : ставка капитализации
- б) стоимость = суммарные активы : ставка капитализации
- в) стоимость = ставка капитализации x прибыль.

17. Определение остаточной стоимости необходимо в

- а) методе рынка капитала
- б) методе избыточных прибылей
- в) методе дисконтированных денежных потоков.

18. Выбор стратегии реструктуризации бизнеса основан на принципе

- а) наиболее эффективного использования
- б) замещения
- в) вклада.

19. Метод сделок основан на

- а) активах оцениваемой компании
- б) оценке миноритарных пакетов акций компаний-аналогов
- в) оценке контрольных пакетов акций компаний-аналогов.

20. Нормализация отчетности проводится с целью

- а) определения доходов и расходов, характерных для нормально действующего бизнеса
- б) приведение ее к единым стандартам бухгалтерского учета
- в) упорядочения бухгалтерской отчетности

21. При расчете величины ставки дисконтирования размер предприятия

- а) не оказывает влияния на уровень риска
- б) оказывает влияние на уровень риска
- в) нельзя определенно сказать о влиянии риска

22. Ставка дисконтирования – это

- а) ожидаемая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций
- б) действующая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций
- в) коэффициент, приводящий текущую стоимость денег к их будущей стоимости

23. Стоимость миноритарного пакета акций определяется с помощью метода

- а) сделок
- б) рынка капитала

24. Затратный подход в оценке стоимости предприятия (бизнеса) основан на анализе
- а) доходов и расходов
 - б) активов и обязательств
25. Более достоверные данные о стоимости предприятия, если оно недавно возникло и имеет значительные материальные активы, даст метод
- а) дисконтированных денежных потоков
 - б) стоимости чистых активов
 - в) капитализации дохода.
26. Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица, называется
- а) инвестиционной
 - б) воспроизводства
 - в) балансовой.
27. При принятии решения о стоимости инвестиционного проекта оценщик в первую очередь будет пользоваться результатами
- а) доходного подхода
 - б) затратного подхода
 - в) сравнительного подхода.
28. Основной целью финансового анализа в рамках процедуры реструктуризации является
- а) выявление факторов, влияющих на стоимость
 - б) выявление динамики показателей
 - в) расчет коэффициентов ликвидности и платежеспособности
29. Основным недостатком затратного подхода в оценке бизнеса является его
- а) умозрительность
 - б) отсутствие учета перспектив развития бизнеса
 - в) отсутствие достоверной информации об объекте оценки.
30. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:
- а) метод прямой капитализации;
 - б) метод дисконтированных денежных потоков;
 - в) метод избыточной прибыли.

Вариант 2

1. В состав рыночной стоимости в качестве одной из компонент (частей) входит:
- а) стоимость воспроизводства/замещения;
 - б) ликвидационная стоимость;
 - в) залоговая стоимость.
2. Оценка бизнеса и оценка предлагаемых к финансированию инвестиционных проектов:
- а) являются частным случаем оценки вновь начинаемого бизнеса, который возможен для данного предприятия в силу имеющегося у него имущества и конкурентных преимуществ;
 - б) не связаны друг с другом и могут дать разные результаты;
 - в) могут быть осуществлены лишь после того, как инвестиционный проект фактически начат, и по нему произведены хотя бы стартовые инвестиции.

3. При оценке предприятия, когда она осуществляется для определения стоимости миноритарного пакета его акций (пакета меньшинства) наиболее часто используется:

- а) ликвидационная стоимость;
- б) обоснованная рыночная стоимость;
- в) инвестиционная стоимость.

4. Оценочная стоимость бизнеса равна:

- а) доходу, который можно было бы получить за срок его полезной жизни, вложив ту же сумму инвестиций в сопоставимый по рискам доступный инвестору бизнес
- б) сумме затрат, которые будут понесены на создание бизнеса, аналогичного оцениваемому
- в) нельзя сказать с определенностью.

5. Следует ли при оценке предприятия методами доходного подхода учитывать ранее осуществленные инвестиции (выбрать наиболее полный правильный ответ):

- а) да, так как на их величину должна возрастать оценка предприятия;
- б) нет, так как ранее вложенные в предприятие инвестиции косвенно будут учтены при оценке текущей стоимости ожидаемых доходов;
- в) нельзя сказать с определенностью.

6. Главным фактором величины операционного рычага предприятия является

- а) уровень постоянных издержек предприятия;
- б) изменчивость конъюнктуры сбыта;
- в) отношение постоянных издержек к переменным.

7. Бизнес дату можно оценивать на дату

- а) проведения оценки;
- б) планируемой перепродажи предприятия;
- в) на дату оценки и продажи предприятия.

8. Не является стандартом оценки бизнеса:

- а) рыночная стоимость;
- б) стоимость покупателя;
- в) налогооблагаемая стоимость.

9. Одной из частей рыночной стоимости предприятия является

- а) утилизационная стоимость;
- б) стоимость воспроизводства (замещения);
- в) стоимость для целей налогообложения.

10. При оценке предприятия методами затратного подхода учитываются:

- а) активы и обязательства, имеющиеся у предприятия;
- б) только активы предприятия;
- в) материальные активы и долгосрочные обязательства.

11. При балансовой или бухгалтерской оценке стоимость фирмы равна

- а) капитализированному годовому доходу
- б) стоимости обыкновенных акций компании
- в) разнице между суммарными активами и суммарными обязательствами.

12. Для пересчета будущих потоков доходов в текущую стоимость в методе дисконтирования при реализации доходного подхода к оценке бизнеса применяется

- а) коэффициент капитализации
- б) коэффициент дисконтирования
- в) норма доходности.

13. Субъектами оценочной деятельности являются:

- а) предприятия
- б) органы государственной власти
- в) профессиональные оценщики

14. Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта идентичного объекту оценки, является

- а) стоимость воспроизводства
- б) ликвидационная стоимость
- в) инвестиционная стоимость

15. Не является фактором, влияющим на стоимость предприятия:

- а) обязательства предприятия
- б) имущество предприятия
- в) численность персонала предприятия.

16. Стоимость бизнеса для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

- а) стоимостью действующего предприятия;
- б) инвестиционной стоимостью
- в) обоснованной рыночной стоимостью.

17. Не соответствует стандартному определению ликвидационной стоимости:

- а) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности;
- б) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора;
- в) стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства.

18. Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом – это принцип:

- а) замещения;
- б) соответствия;
- в) прогресса и регрессии.

19. В основе затратного подхода лежит принцип:

- а) иерархии;
- б) равновесия;
- в) замещения.

20. Воссоздание новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен и с использованием точно таких же или очень сходных материалов измеряется с помощью:

- а) стоимости воспроизводства;
- б) обоснованной рыночной стоимости;
- в) ликвидационной стоимости.

21. Не входит в определение инвестиционной стоимости:

- а) стоимость для конкретного использования;
- б) субъектная стоимость;
- в) наиболее вероятная цена.

22. Дата оценки имущества – это:

- а) дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;
- б) дата заключения контракта на услуги по оценке;
- в) дата сдачи отчета об оценке.

23. Фактором, влияющим на стоимость бизнеса, не является:

- а) риск;
- б) диверсификация;
- в) мотивация.

24. Если расчет стоимости бизнеса проводится с целью заключения сделки купли - продажи, то рассчитывается:

- а) инвестиционная стоимость;
- б) стоимость замещения объекта оценки;
- в) рыночная стоимость.

25. Оценка стоимости собственного капитала по методу стоимости чистых активов получается в результате:

- а) оценки основных активов;
- б) оценки всех активов предприятия;
- в) оценки всех активов предприятия за вычетом всех его обязательств.

26. Не является компонентом (частью) общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:

- а) безрисковая ставка;
- б) премия за риск;
- в) все является.

27. Отдельная оценка стоимости земельного участка требуется в:

- а) рыночном (сравнительном) подходе;
- б) доходном подходе;
- в) затратном подходе.

28. Если бизнес приносит нестабильно изменяющийся поток доходов, то для оценки целесообразнее всего использовать метод:

- а) дисконтирования денежных потоков
- б) капитализации дохода
- в) чистых активов.

29. Процентная ставка, используемая для пересчета будущих (то есть отстоящих во времени на разные сроки) потоков доходов, которых может быть несколько, в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса, называется:

- а) ставка капитализации;

- б) ставка дисконтирования;
- в) норма возврата капитала.

30. Метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости входит в состав:

- а) доходного подхода
- б) сравнительного подхода
- в) затратного подхода.

Вариант 3

1. В состав рыночной стоимости в качестве одной из компонент (части) входит:

- а) кадастровая стоимость;
- б) инвестиционная стоимость;
- в) утилизационная стоимость.

2. Не является стандартом оценки бизнеса:

- а) кадастровая стоимость;
- б) рыночная стоимость;
- в) стоимость покупателя.

3. В процессе реструктуризации компаний оценка бизнеса нужна для:

- а) обоснования цены, по которой компания будет выставлена на продажу;
- б) обоснования потенциальной величины выручки от ликвидации компании;
- в) оценки эффективности реструктуризации с точки зрения повышения инвестиционной привлекательности компании.

4. Модель оценки капитальных активов в качестве компенсации за риск, добавляемой к безрисковой норме дохода, учитывает в ставке дисконта:

- а) риски менеджмента;
- б) риски финансовой неустойчивости компании;
- в) риски конкуренции и нестабильного платежеспособного спроса, а также риски характера компании, малого бизнеса и страновой риск.

5. Инвестиционный проект (бизнес) в неконкурентной среде можно считать среднерискованным, если его ожидаемая доходность

- а) совпадает со среднерыночной доходностью на фондовом рынке;
- б) совпадает со доходностью государственных ценных бумаг;
- в) не зависит от колебаний доходности на фондовом рынке.

6. Коэффициент «бета» по инвестиционному портфелю, целиком состоящему из облигаций, выпущенных разными предприятиями равен:

- а) отношению среднеквадратического отклонения доходности по рассматриваемому портфелю (без учета не размещенных на рынке облигаций данного предприятия) от ее среднего за отчетный период уровня к среднеквадратическому отклонению среднерыночной доходности от ее среднего за отчетный период уровня;
- б) отношению ковариации доходности входящих в портфель облигаций и прочих ценных бумаг к дисперсии за отчетный период доходности государственных облигаций;
- в) ковариации за отчетный период доходности по рассматриваемому портфелю облигаций и среднерыночной доходности на всем фондовом рынке; г) ни одному из рассмотренных выше значений.

7. Для того, чтобы определить полную оценочную рыночную стоимость предприятия:
- а) достаточно оценить сумму рыночных стоимостей его отдельных структурных подразделений;
 - б) необходимо оценивать все предприятие целиком;
 - в) нельзя сказать с определенностью.
8. При оценке предприятия согласно методологии сравнительного (рыночного) подхода к оценке:
- а) необходимо учитывать имеющиеся у предприятия финансовые обязательства;
 - б) не требуется учитывать имеющиеся у предприятия финансовые обязательства.
9. Бизнес можно оценивать:
- а) только на дату проведения оценки;
 - б) на любую будущую дату;
 - в) на дату оценки и любую будущую дату.
10. На величину стоимости бизнеса оказывает влияние:
- а) мнение о величине его стоимости собственника;
 - б) мнение о величине его стоимости потенциального покупателя;
 - в) внутренние свойства бизнеса и его окружение.
11. Согласно принципу ..., чем больше предприятие способно удовлетворить потребность собственника, тем выше его стоимость (выбрать нужное)
- а) предвидения
 - б) остаточной продуктивности
 - в) полезности
12. Если расчет стоимости бизнеса производится с целью заключения сделки купли-продажи, то рассчитывается
- а) инвестиционная стоимость
 - б) ликвидационная стоимость
 - в) рыночная стоимость.
13. Анализ финансового состояния предприятия в процессе оценки предприятия
- а) необязателен
 - б) желателен
 - в) обязателен.
14. Трансформация бухгалтерских счетов означает
- а) корректировку счетов для приведения к единым стандартам бухгалтерского учета
 - б) корректировку ретроспективной информации для устранения влияния нехарактерных или единичных затрат
 - в) расчет финансовых коэффициентов.
15. Метод дисконтирования денежных потоков применим к объектам
- а) имеющим равные потоки доходов
 - б) имеющим неравные потоки доходов
 - в) А и Б.

16. Инвестиционная стоимость отличается от обоснованной рыночной цены по причине
- различий в оценке будущей прибыльности
 - различий в оценке уровня риска
 - различий в налоговом статусе.
17. Нормализация бухгалтерской отчетности является обязательной, если
- оценка производится для иностранного инвестора
 - оценка производится для отечественного инвестора
 - всегда.
18. При оценке неконтрольного пакета акций рекомендуется использовать
- метод рынка капиталов
 - метод сделок
 - метод отраслевой оценки.
19. Мультипликатор «Цена / Выручка» от реализации целесообразно использовать при оценке предприятий
- государственной и муниципальной собственности
 - сферы услуг
 - сферы торговли.
20. При анализе денежного потока для собственного капитала, не очищенного от влияния инфляции обычно используется
- реальная ставка дисконта для собственного капитала
 - номинальная ставка дисконта для собственного капитала
 - реальная средневзвешенная стоимость капитала.
21. Использование метода дисконтированного денежного потока в постпрогнозный период предполагает
- равенство величины износа и капитальных вложений
 - использование фактора текущей стоимости на конец года
 - А и Б.
22. Преимущество метода компании – аналога заключается в том, что
- метод базируется на рыночных данных
 - метод учитывает ожидаемые доходы
 - А и Б.
23. Операционная стратегия в рамках подхода лидерство по затратам предполагает
- контроль над затратами
 - выход на новые рынки
 - производство продукции, которую не выпускают конкуренты.
24. Подход к оценке бизнеса, в основу которого положен принцип замещения:
- доходного
 - сравнительного
 - затратного.
25. Подход к оценке бизнеса, в основу которого положен принцип ожидания:
- доходного

- б) сравнительного
- в) затратного.

26. Метод капитализации доходов и метод дисконтированных денежных потоков относятся к

- а) доходному подходу
- б) сравнительному подходу
- в) затратному подходу.

27. Рыночная стоимость может выражаться отрицательной величиной в случае оценки

- а) устаревших объектов недвижимости, сумма затрат на снос которых превышает стоимость земельного участка
- б) нематериальных активов
- в) изношенного оборудования.

28. Инвестиционная стоимость компании может быть

- а) меньше рыночной стоимости
- б) больше рыночной стоимости
- в) либо больше, либо меньше, либо равна рыночной стоимости – в зависимости от условий инвестирования.

29. В основу ... подхода к оценке бизнеса положен принцип ожидания (выбрать нужное)

- а) сравнительного
- б) доходного
- в) затратного

30. Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, необходимых для создания объекта, идентичного объекту оценки, является

- а) рыночной стоимостью
- б) нормативной стоимостью
- в) стоимостью воспроизводства.

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Практическое занятие 1

Тема: Теоретические основы оценки стоимости

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Системный подход в оценке предприятия (бизнеса).
2. Причины и цели оценки бизнеса. Классификация целей оценки.
3. Понятие стоимости в оценочной деятельности.
4. Виды оцениваемой стоимости и их связь с целями оценки.
5. Принципы оценки стоимости бизнеса.
6. Факторы, определяющие величину стоимости предприятия (бизнеса).

Практическое занятие 2

Тема: Правовое регулирование и стандарты оценки

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ.
2. Саморегулируемые организации оценщиков.
3. Международные стандарты оценки (МСОД).
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО).
5. Стандарты Российского общества оценщиков (РОО) и других саморегулируемых организаций.

Практическое занятие 3

Тема: Организация работы по оценке предприятия (бизнеса)

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Основные этапы процесса оценки и их содержание.
2. Состав и источники информации, используемой при оценке предприятия (бизнеса).
3. Типовое содержание отчета об оценке и основные требования к нему.
4. Подходы, применяемые при проверке отчетов об оценке стоимости.

Практическое занятие 4

Тема: Оценка стоимости предприятия (бизнеса) с применением методов затратного подхода

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Основные положения и особенности затратного подхода в оценке стоимости предприятия (бизнеса).
2. Метод чистых активов.
3. Метод скорректированных чистых активов.
4. Метод поэлементной оценки.
5. Метод ликвидационной стоимости.

Практическое занятие 5

Тема: Оценка стоимости предприятия (бизнеса) с применением методов доходного подхода

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Основные положения и особенности доходного подхода в оценке стоимости предприятия (бизнеса).
2. Метод дисконтированных денежных потоков.

3. Метод капитализации дохода.
4. Подходы к выбору ставок дисконтирования и капитализации в методах доходного подхода.
5. Метод избыточных прибылей.

Практическое занятие 6

Тема: Оценка стоимости предприятия (бизнеса) с применением методов рыночного (сравнительного) подхода

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Основные положения и особенности сравнительного подхода в оценке стоимости предприятия (бизнеса).
2. Способы и критерии выбора аналогов объекта оценки.
3. Выбор и расчет ценовых мультипликаторов.
4. Метод отраслевых коэффициентов.
5. Метод рынка капиталов.
6. Метод сделок.

Практическое занятие 7

Тема: Особенности оценки стоимости бизнеса для различных целей

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Оценка для целей купли-продажи предприятия (бизнеса) в целом и его доли.
2. Особенности оценки стоимости акций, паев, долей (вкладов) в уставных (складочных) капиталах.
3. Особенности оценки специфических бизнесов (реструктурируемые компании, финансовые институты, группы компаний).
4. Комплексная оценка стоимости предприятия (бизнеса).

РЕШЕНИЕ ЗАДАЧ И ОТВЕТЫ

Практическое занятие 4

Задача 1. Определить стоимость бизнеса (мини отеля) на 12 номеров, расположенного в центре г. Санкт-Петербург методом затратного подхода.

Решение.

Задача решается методом скорректированных чистых активов.

Источник данных об оцениваемом бизнесе – финансовая отчетность предприятия, результаты экспертизы имущества (здания, оборудования, запасов) и инвентаризации прочих активов и обязательств предприятия.

Для расчета стоимости используются агрегированные данные бухгалтерского баланса предприятия на последнюю дату. Данные баланса скорректированы (нормализованы) с учетом проведенной технико-экономической экспертизы имущества и инвентаризации дебиторской задолженности и обязательств, имеющихся у предприятия (см. ниже).

Таблица – Расчет величины стоимости предприятия

	Сумма по балансу, млн. руб.	Корректировка, млн. руб.	Скорр. сумма, млн. руб.
Основные средства	16,7	3,0	13,7
Запасы	1,2	0,18	1,02
Дебиторская задолженность	0,65	0,07	0,59
Денежные средства и эквиваленты	0,25	0	0,25
Прочие активы	0,9	0	0,9
Обязательства	3,3	0,50	3,80

Сумма скорректированных активов 16,5

Чистые скорректированные активы (скорректированные активы минус обязательства) 12,7

Примечания к внесенным корректировкам:

1. Экспертизой установлено, что для продолжения нормальной работы бизнеса необходим косметический ремонт помещений отеля и частичная замена оборудования, мебели и инвентаря. Общие затраты на ремонт и замену оценивается экспертом в 3 млн. руб. (эти затраты снижают оценочную стоимость основных средств).

2. Товароведческая экспертиза остатков товарно-материальных запасов установила, что они частично утратили свои характеристики и снизили ликвидность. Скидка на уценку запасов (неликвидность) составляет 15%.

3. Инвентаризация дебиторской задолженности выявила, что часть дебиторов находятся в состоянии банкротства, поэтому взыскание долга с них маловероятно. Эта дебиторская задолженность отнесена к категории «безнадежной» и списывается оценщиком. Доля безнадежной задолженности составляет 10%.

4. Инвентаризация обязательств установила, что у предприятия имеется накопленный (и неоплаченный) долг по уплате процентов за последний год в размере 15% от величины задолженности.

Вывод: стоимость оцениваемого бизнеса (мини отеля) методом скорректированных чистых активов на дату оценки составляет 12,7 млн. руб.

Задача 2. Определить ликвидационную стоимость бизнеса (мини отеля), расположенного в центре г. Санкт-Петербург, на дату проведения оценки.

(Ликвидационная стоимость – денежная сумма, которую собственник предприятия может получить в результате ликвидации бизнеса и отдельной продажи активов предприятия).

Решение.

Стоимость бизнеса оценивается на основе данных бухгалтерского баланса предприятия, с учетом его корректировки (нормализации) – см. Затратный подход, метод скорректированных чистых активов. Составляется календарный график поступления средств от продажи активов, выплат обязательств и оплаты расходов на ликвидацию. Разница между выручкой от продажи активов и всеми выплатами равна величине ликвидационной стоимости.

Таблица – Прогноз поступлений и выплат в процессе ликвидации предприятия (по кварталам), млн. руб.

Наименование	Оценочная рыночная стоимость на дату начала ликвидации	Размер скидки при продаже	Номер квартала			
			1	2	3	4
Продажа основных средств:						
мебель и специальное оборудование	6,3	-10%	1,418	1,418	1,418	1,418
компьютерная и офисная техника	0,5	-5%	0,119	0,119	0,119	0,119
автомобили и др. транспортные средства	3,2	0%		1,600		1,600
капиталовложения в ремонт арендованного здания	3,7	неликвидный актив				

Продажа материалов, товаров. МБП и инвентаря (с учетом неликвидных 15%)	1,02	-5%	0,242	0,242	0,242	0,242
Продажа дебиторской задолженности (с учетом списания безнадежной 10%)	0,59	-15%	0,125	0,125	0,125	0,125
Продажа прочих активов	0,9	-10%	0,203	0,203	0,203	0,203
Всего поступления от продажи активов			2,106	3,706	2,106	3,706
Заработная плата работников (вкл. налог)			0,455	0,195	0,195	0,195
Оплата услуг сторонних организаций			0,105	0,185	0,105	0,185
Погашение обязательств с учетом прошлых и предстоящих выплат процентов на остаток долга (процентная ставка 15% в год)	3,8		1,0925	1,052	1,011	0,970
Всего выплаты			2,003	1,442	1,401	1,360
Итоговый денежный поток			0,104	2,265	0,706	2,347
Тоже, с учетом дисконтирования (10% за год)			0,101	2,156	0,655	2,126

Ликвидационная стоимость **5,0**

Примечания:

- 1) Погашение обязательств планируется равными суммами в течение 4-х кварталов, с учетом процентов (ставка 15% в год), начисляемых на остаток долга.
- 2) Затраты на зарплату работников предприятия (вкл. налог на ФОТ) по формуле: в 1-м квартале – единовременная выплата выходного пособия 4 работникам (по 50 тыс. руб. в мес. + налог) и оплата труда 1 работника (50 тыс. руб. в мес. + налог) в течение 3-х месяцев; во 2, 3 и 4-м кварталах – зарплата 1 работника.
- 3) Оплата услуг сторонних организаций – коммунальные услуги, оценщики, консультанты, продавцы активов, хранение и охрана активов и т.п. – 5% от стоимости проданных активов.

Практическое занятие 5

Задача. Оценить стоимость предприятия методом доходного подхода.

Решение.

Краткое описание предприятия

Оцениваемое предприятие – ООО «XXX» - функционирует с 2010 г. Предприятие занимается розничной торговлей мужской и женской одеждой под торговой маркой «XXX», которую осуществляет в своем фирменном магазине. Других магазинов, отделений или филиалов ООО «XXX» по состоянию на дату оценки не имеет.

Предварительный анализ оцениваемого предприятия

Анализ финансовой отчетности предприятия показал, что:

1. Структура активов хорошо сбалансирована, доля высоколиквидных активов примерно соответствует доле низколиквидных активов, при этом доля труднореализуемых активов достаточно мала – 5% от общего объема активов.

2. Основной источник финансирования предприятия – собственные средства (78% от всех средств предприятия), при этом краткосрочная задолженность невелика, отсутствует долгосрочная кредиторская задолженность.

3. Показатели ликвидности предприятия (коэффициент покрытия, коэффициент быстрой ликвидности, коэффициент абсолютной ликвидности) превышают нормативные, что говорит о способности предприятия обслуживать свою краткосрочную задолженность.

4. Показатели рентабельности предприятия, по мнению Оценщика, являются удовлетворительными и в целом, совпадают со средними аналогичными показателями для предприятий розничной торговли непродовольственными товарами, схожих по размеру.

5. Чистая прибыль предприятия показывает стабильный рост на протяжении последних 5 лет на 15-20% в год, выручка от реализации за этот период росла примерно такими же темпами – 14-22% в год. Эти факты позволяют предположить, что бизнес стабилен и предсказуем с точки зрения финансовых результатов.

Предприятие прошло стадию становления и находится в стадии устойчивого функционирования, когда доходы и расходы можно предсказать с высокой вероятностью. Исходя из этого, для оценки бизнеса данного предприятия используется метод капитализации прибыли.

Расчет стоимости предприятия методом капитализации прибыли

1. Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована.

В данном случае, для капитализации используется прибыль последнего отчетного года.

2. Расчет ставки капитализации.

Сначала рассчитывается ставка дисконтирования, равная сумме безрисковой ставки и премии на риск.

Безрисковая ставка принята равной доходности к погашению ОФЗ со сроками погашения, сравнимыми с предполагаемыми сроками инвестирования средств в оцениваемое предприятие. Так, ОФЗ выпуска RUXXXXXXXX с датой погашения 10 сентября 2018 года по состоянию на 30.12.2012г. имели эффективную доходность к погашению 8,09% годовых (Источник данных – Информационное агентство «Cbonds»). Таким образом, безрисковая ставка дохода на дату оценки составляла 8,09%.

Поправки на риск вносились по следующим факторам риска (источник - *Business valuation Review, December 1992; "The Adjusted Capital Asset Pricing Model For Developing Capitalization Rates: An Extension of Build-Up Methodologies Based Upon the CAPM"*):

а. Качество управления предприятием.

Качество управления оцениваемым предприятием, по мнению экспертов, является средним, поэтому по данному фактору средняя надбавка за риск составляет 2,5%.

б. Размер компании.

Размер оцениваемой компании соответствует малому бизнесу. Вложения в малый бизнес отличаются повышенным риском, поправка по данному фактору определена в размере 5%.

в. Финансовая структура предприятия.

Предприятие имеет устойчивое финансовое положение. Основным источником финансирования – собственные средства. По данному фактору вносится минимальная поправка в 1%.

г. Товарная диверсифицированность предприятия.

Товарная диверсифицированность оцениваемого предприятия, его способность переориентироваться на предоставление новых услуг является невысокой. Средняя премия за риск по данному фактору определена в 4%.

д. Степень диверсифицированности клиентуры.

Степень диверсифицированности клиентуры оцениваемого предприятия невысокая, поэтому средняя премия за риск по данному параметру определена в 4%.

е. Уровень и прогнозируемость прибылей оцениваемого предприятия, на взгляд экспертов, соответствуют среднеотраслевым. Средняя премия за риск по этому показателю составила 3%.

Результаты оценки рисков сведены в таблицу:

Таблица 1. Определение суммарной премии за риск.

Вид риска	Премия за риск, %
Руководящий состав (качество управления)	2,5
Размер компании	5
Финансовая структура (источники финансирования компании)	1
Товарная / территориальная диверсификация	4
Диверсифицированность клиентуры	4
Уровень и прогнозируемость прибылей	3

Прочие риски	2
ИТОГО: Премия за риск	21,5

Суммируя безрисковую ставку дохода и премию за риск по инвестициям в оцениваемое предприятие, получим, что ставка дисконта составляет 29,59%.

Далее, для того чтобы определить ставку капитализации, необходимо сделать прогноз относительно долгосрочных темпов роста прибыли оцениваемого предприятия.

Ниже приведен прогноз прибылей и убытков на период 2018-2020 гг., составленный на основании бизнес-плана, одобренного руководством предприятия.

Таблица 2. Прогнозный план прибылей и убытков на период 2018-2020 гг. (руб.).

Наименование показателя	2018	2019	2020
Нетто-выручка от реализации	198 398 201	238 007 841	285 693 409
Переменные затраты	89 964 674	107 957 609	129 549 131
Постоянные затраты	3 980 377	4 776 453	5 731 743
Валовая прибыль	104 453 149	125 343 779	150 412 535
Коммерческие расходы	14 461 937	15 908 130	17 498 943
Управленческие расходы	40 323 566	42 339 744	44 456 731
Операционная прибыль	49 667 647	67 095 905	88 456 860
Проценты к уплате	1 296 150	1 360 958	1 429 006
Проценты к получению	170 808	179 348	188 315
Доходы от участия в других организациях	0	0	0
Прочие операционные доходы	118 052	123 954	130 152
Прочие операционные расходы	658 517	691 443	726 015
Балансовая прибыль	48 001 839	65 346 806	86 620 307
Внерезультационные доходы	0	0	0
Внерезультационные расходы	0	0	0
Прибыль до налогообложения	48 001 839	65 346 806	86 620 307
Налог на прибыль	7 080 296	8 496 356	10 195 627
Прибыль (убыток) от обычной деятельности	40 921 542	56 850 451	76 424 680
Чрезвычайные доходы	0	0	0
Чрезвычайные расходы	796 038	835 839	877 631
Чистая прибыль (убыток)	40 125 504	56 014 612	75 547 049

Фактические и плановые финансовые показатели предприятия в 2015-2020 гг. для удобства сравнения сведены вместе в следующей таблице:

Таблица 3. Основные финансовые показатели предприятия в 2015-2020 гг.

Наименование показателя	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Нетто-выручка от реализации, руб.	84 863 000	123 392 000	165 331 834	198 398 201	238 007 841	285 693 409
Рост нетто-выручки от реализации по сравнению с предыдущим годом, %		45	34	20	20	20
Чистая прибыль, руб.	24 163 771	24 190 912	28 318 689	40 125 504	56 014 612	75 547 049
Рост чистой прибыли по сравнению с предыдущим годом, %		0	17	42	40	35

Как видно из таблицы за период 2015-2020 гг., фактический и планируемый рост нетто-выручки от реализации, в целом, согласуются между собой. В то время как планируемый рост чистой прибыли и рентабельности выглядит завышенным. Исходя из результатов проведенного анализа финансовой отчетности предприятия, наиболее вероятным представляется, что рост чистой прибыли предприятия в ближайшие годы составит 15% в год.

Таким образом, ставка капитализации оцениваемого предприятия составит: $29,59 - 15 = 14,59$ (%).

3. Определение предварительной величины стоимости.

Определив ставку капитализации и величину прибыли, которая будет капитализирована, можно рассчитать величину стоимость бизнеса (результатов деятельности предприятия) по формуле, указанной в самом начале этого раздела.

Таблица 4. Расчет предварительной величины стоимости предприятия.

Наименование показателя	Значение
Величина прибыли для капитализации (чистая прибыль последнего отчетного года)	28 318 689 руб.
Ставка капитализации	0,1459
Стоимость предприятия	194 096 566 руб.

4. Внесение поправок на наличие нефункционирующих активов. Полученная величина представляет предварительную стоимость предприятия (стоимость его бизнеса). Наличие у компании в собственности нефункционирующих (не используемых при ведении бизнеса) активов может увеличить стоимость предприятия в целом, поэтому при наличии таких активов, их рыночная стоимость должна быть добавлена к стоимости бизнеса.

Поскольку нефункционирующих активов у оцениваемого предприятия не выявлено, то корректировка по данному показателю не вносится.

5. Внесение поправок на контрольный или неконтрольный характер оцениваемой доли.

Метод капитализации прибыли дает стоимость всего бизнеса. Если оценивается доля в предприятии, то к получившемуся результату нужно применить поправку, учитывающую, что доли (акции) в миноритарных пакетах стоят дешевле, чем в мажоритарных и контрольных пакетах.

В данном случае оценивается 100% долей предприятия ООО «XXX», поэтому корректировка по этому показателю не вносится.

Таким образом, рыночная стоимость 100% долей ООО «XXX», рассчитанная методом капитализации прибыли (доходный подход) составляет, округленно, 194 000 000 рублей.

Практическое занятие 6.

Задача. Оценить стоимость бизнеса (мини гостиницы в г. Санкт-Петербург) методом сравнительного (рыночного) подхода.

Решение.

Для решения задачи применен метод сделок. В методе используются данные о ценах продажи аналогичных бизнесов и их финансово-экономические параметры. Источник информации о компаниях-аналогах – «магазины готового бизнеса». Последовательность применения метода:

- 1) подбираются компании-аналоги и собирается информация о них;
- 2) на основе этой информации рассчитываются мультипликаторы стоимости;
- 3) по мультипликаторам рассчитываются варианты стоимости оцениваемого бизнеса;
- 4) рассчитывается конечная стоимость (среднее значение всех вариантов стоимости).

Расчет стоимости:

1) Цены и характеристики оцениваемого бизнеса и компаний-аналогов

Наименование объекта	Цена продажи, млн. руб.	Параметры объекта		
		кол-во номеров	выручка, млн. руб. в год	прибыль, млн. руб. в год
Оцениваемый бизнес	?	12	11,8	4,5
Аналог 1	10,0	9	4,8	2,4

Аналог 2	8,0	18	16,2	6,6
Аналог 3	13	13	12,0	3,0
Аналог 4	12,5	12	30,0	3,6
Аналог 5	4,48	11	10,2	3,24

Примечания.

1. Данные об оцениваемом предприятии: Выручка – средняя за 5 лет по данным бизнес-плана; прибыль – среднегодовой FCF за весь период планирования.

2. Информация о компаниях-аналогах (данные рынка недвижимости г. СПб за март 2021 г.):

Аналог 1. Продается мини-отель вместе с помещением в собственность в Московском районе Санкт-Петербурга. Отель работает на протяжении 5 лет и за это время наработал большую базу постоянных клиентов, так же хорошие рейтинги на всех площадках, где представлен. Общая площадь помещения 247 м². Помещение функционально разделено на **9 номеров**, которые расположены на 2 этажах, а именно: 2 номера формата хостел (1 номер для женщин и 1 для мужчин), 2 номера формата эконом (1-местный и 2-местный) и 5 номеров формата комфорт. У отеля получен сертификат соответствия по гостиничной классификации. Расположение: Метро Электросила, Парк Победы, Московская.

Прибыль - 200 000 руб./мес. Возраст - 5 лет. **Обороты - 400 000 руб./мес.** Расходы - 150 000 руб./мес.

Цена продажи - 40 млн. руб. Р (минус помещение 247 м², 120 000 руб./м² стоимостью 30 млн. руб.).

Источник: <https://burobiz.ru/businesses/buy-art-otel-v-moskovskom-rayone-v-19248>

Аналог 2. Продается мини-отель в самом центре Петербурга. Отдельный вход, **18 номеров**, 36 человек вместимость. Площадь помещения составляет 309 м². Рядом хорошо развита инфраструктура, несколько станций метро в пешей доступности. Новому собственнику переходят все материальные и не материальные активы. Также налажены рекламные интеграции. Собственник готов оказать помощь на начальных этапах ведения бизнеса. В отеле есть управляющий, который контролирует все процессы и помогает увеличить в несколько раз. На сегодня заполнен на 98%. На праздники есть много брони. Расположение: в 5-ти минутах от метро Пл. Восстания.

Прибыль - 550 000 руб./мес. Возраст - 5 лет.

Обороты - 1 350 000 руб./мес. Расходы - 800 000 руб./мес.

Цена продажи - 8 млн. руб.

Источник: <https://burobiz.ru/businesses/buy-gostinitsa-v-tsentre-nevskogo-na-18-18789>

Аналог 3. Продается отель на **13 номеров** в туристическом и историческом центре города, недалеко от Московского вокзала. Отелю присвоен класс 3 звезды. На Букинге отель заработал очень высокий рейтинг. Новый дизайнерский ремонт, качественный сервис, уютные номера,

отличное расположение не оставит равнодушным даже самого привередливого посетителя. К услугам гостей этого отеля круглосуточная стойка регистрации, экскурсионное бюро, общий лаундж, доставка еды и напитков, трансфер от/до аэропорта, хранение багажа и бесплатный Wi-Fi на всей территории отеля. Номера в отеле звукоизолированные и все оснащены душевыми и санузлами. Один из главных плюсов отеля это его расположение: 500 метров до Невского проспекта, 1 км до Московского вокзала, 2 км до Спаса-на-Крови, 2 км до Летнего сада. В новом формате отель работает год и уже показывает высокую подтвержденную прибыль. Средняя заполняемость составляет 90%. Расположение: Первый этаж с выходом на улицу; Туристическая зона города. Метро Пл. Восстания, Маяковская.

Прибыль - 250 000 руб./мес. Возраст - 1 год.

Обороты - 1 000 000 руб./мес. Расходы - 750 000 руб./мес.

Цена продажи - 13 млн. руб.

Источник: <https://burobiz.ru/businesses/buy-trehzvezdochnyy-otel-na-13-15469>

Аналог 4. Продается действующий прибыльный мини-отель в самом Центре Санкт-Петербурга. Отель расположен недалеко от метро. Состоит из **12 номеров**. Имеет два отдельных входа. Отель 2-х этажный. Выполнен дизайнерский оригинальный ремонт. Каждая комната имеет свой неповторимый дизайн с теплыми тонами и яркими акцентами. В помещении всего отеля очень светло и уютно. Установлена приточно-вытяжная вентиляционная система. Отлаженный прибыльный бизнес, не требующий вложений. Чистая прибыль более 300 тысяч рублей. Размещение на всех основных площадках, высокий рейтинг (9.4), стабильный подтвержденный доход. Очень лояльный собственник помещения. Долгосрочный договор аренды. Собственник оказывает необходимую помощь новому владельцу бизнеса. Расположение: Метро Чернышевская.

Прибыль - 300 000 руб./мес. Возраст - 1 год. **Обороты - 2 500 000 руб./мес.** Расходы - 2 200 000 руб./мес.

Цена продажи - 12,5 млн. руб.

Источник: <https://burobiz.ru/businesses/buy-otel-s-dizaynerskim-remontom-v-n-zh-18350>

Аналог 5. Продается отель, расположенный в центре Санкт-Петербурга, в шаговой доступности от метро, рядом находится набережная. В пешей доступности все основные городские достопримечательности: Эрмитаж, Дворцовая площадь, Ростральные колонны, Кунсткамера и др. Отель расположен на первом этаже исторического здания, в нежилом фонде. Есть вывеска, согласованная с городом и управляющей компанией. В отеле **11 номеров**, в каждом номере своя туалетная комната, телевизор, столик для приема пищи и все необходимое для комфортного проживания. Стойка регистрации отеля работает круглосуточно, есть Wi-Fi на всей территории отеля. Настроены и активно используются все каналы продаж: собственный сайт с формой онлайн-бронирования и настроенной рекламной кампанией в сети Интернет, 24 канала бронирования, постоянные клиенты и договоры с корпоративными клиентами. Рейтинг Booking: 8,5 Штат персонала полностью укомплектован и готов остаться работать с новым собственником.

Установлена онлайн-касса, эквайринг и программа регистрации граждан ЭЛПОСТ. Расположение: в шаговой доступности от метро Спортивная.

Прибыль - 270 000 руб./мес. Возраст - 3 года.

Обороты - 850 000 руб./мес. Расходы - 580 000 руб./мес.

Цена продажи - 4,48 млн. руб.

Источник: <https://burobiz.ru/businesses/buy-pribylnyy-otel-na-11-17077>

Аналог 6. Отель расположен в шаговой доступности от метро Черная речка. Востребованный район с практически полным отсутствием конкуренции. **25 номеров:** 11 с собственными санузлами и 14 эконом. При полной загрузке отель принимает одновременно до 63 гостей. Удобная зона ресепшн, подсобные помещения. В комплексе так же есть кафе, магазин, сауна - полноценная инфраструктура, привлекающая гостей. Оборудована собственная парковка, удобный подъезд. Расположение: метро Чёрная речка.

Прибыль - 437 000 руб./мес. Возраст - 3 года.

Обороты - 2 700 000 руб./мес.

Цена продажи - 13 млн. руб.

Источник: <https://burobiz.ru/businesses/buy-otel-25-nomerov-u-m-chernaya-11121>

2) Расчет мультипликаторов рыночной стоимости:

Наименование аналога	мультипликатор "цена/кол-во номеров"	мультипликатор "цена/выручка"	мультипликатор "цена/прибыль"
Аналог 1	1,11	2,08	4,17
Аналог 2	0,44	0,49	1,21
Аналог 3	1,00	1,08	4,33
Аналог 4	1,04	0,42	3,47
Аналог 5	0,41	0,44	1,38
Среднее значение мультипликаторов	0,80	0,90	2,91

3) Стоимость оцениваемого мини отеля, рассчитанная по мультипликаторам:

Параметр	Соответствующий показатель оцениваемого мини отеля	Мультипликатор	Стоимость, млн. руб.
Кол-во номеров	12	0,80	9,6
Выручка	11,8	0,90	10,7
Прибыль	4,5	2,91	13,1

4) Средняя величина стоимости, млн. руб.

11,1

5) Стоимость с учетом скидки "на оферту" (-10%), млн. руб.

10,0

Вывод: Стоимость оцениваемого бизнеса (мини-отеля) методом сделок на дату оценки составила 10,0 млн. руб.

ЗАДАНИЯ ДЛЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Номер темы курсовой работы из стандартного перечня определяется по последней цифре шифра зачётной книжки:

для цифр шифра 0, 1, 2 и 3 выбирается тема № 1,

для цифр шифра 4, 5 и 6 выбирается тема № 2,

для цифр шифра 7, 8 и 9 выбирается тема № 3.

Студент также может выбрать индивидуальную тему работы курсовой работы, согласовав её с преподавателем. При выборе студентом индивидуальной темы исходные данные об оцениваемом предприятии и его окружении собираются самостоятельно и согласовываются с преподавателем.

Исходные данные к темам №№ 1-3

Тема № 1

Выполнить оценку стоимости предприятия – ООО «ВОСХОД» на основании имеющихся исходных данных о деятельности предприятия.

Краткая характеристика предприятия.

Организационно-правовая форма – общество с ограниченной ответственностью; форма собственности – частная собственность. Вид экономической деятельности: сельское хозяйство; выращивание пшеницы, ржи, ячменя, овса.

Имущественный комплекс предприятия включает:

- Земельный участок площадью 187 га, расположенный в пос. Новостройка Гусевского района Калининградской области;
- Земельный участок площадью 198,4 га, расположенный в пос. Новостройка Гусевского района Калининградской области;
- Земельный участок площадью: 4,62 га, расположенный в пос. Новостройка Гусевского района Калининградской области;
- Здание управления, площадью 739 кв. м в пос. Новостройка Гусевского района Калининградской области;
- Гараж;
- Навес для техники;
- Здание склада для хранения зерна;
- Трактор JOHN DEERE 8430 (США), год выпуска — 2008 г. (2 шт.);
- Сеялка HORSCH Pronto 6 DC (Германия), год выпуска — 2008 г. (2 шт.);

– Офисная техника и вспомогательное оборудование.

Финансовые показатели ООО «ВОСХОД»

Таблица 1

Бухгалтерский баланс

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2)
	31.12.16	31.12.17	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2017)		
1	2	3	4	5	6	7
Активы						
1. Внеоборотные активы	41132	39093	66,44	46,04	-2039	-4,96
в том числе: основные средства	40764	38725	65,85	45,61	-2039	-5
нематериальные активы	–	–			–	–
2. Оборотные, всего	20772	45812	33,56	53,96	25040	120,55
в том числе: запасы	18277	29591	29,52	34,85	11314	61,9
дебиторская задолженность	350	16058	0,57	18,91	15708	4488
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2145	163	3,47	0,19	-1982	-92,4
Пассивы						
1. Собственный капитал	25248	26680	40,79	31,42	1432	5,67
2. Долгосрочные обязательства, всего	20586	18349	33,25	21,61	-2237	-10,87
в том числе: заемные средства	20586	18349	33,25	21,61	-2237	-10,87
3. Краткосрочные обязательства, всего	16070	39876	25,96	46,97	23806	148,14
в том числе: заемные средства	13866	26316	22,4	30,99	12450	89,79
заемный капитал	36656	58225	59,21	68,58	21569	58,84
Валюта баланса	61904	84905	100	100	23001	37,16

Таблица 2

Отчет о финансовых результатах

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя	
	2016 г.	2017 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Выручка	24669	18227	-6442	-26
2. Себестоимость продаж	-19597	-13906	5691	-29
3. Валовая прибыль (убыток) (1-2)	5072	4321	-751	-15
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-1867	785	2652	-142
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	3205	5106	1901	59
5а. ЕБИТДА (прибыль до процентов, налогов и амортизации)	708	1432	724	102
6. Проценты к уплате	-2497	-3674	-1177	47
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	-	-	-	-
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	708	1432	724	102
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	708	1432	724	102
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	1432	x	x

Корректировка статей бухгалтерского баланса

Основные средства.

Оценщиком было установлено, что балансовая стоимость объектов, отраженных по строке «Основные средства», не соответствует их реальной рыночной стоимости. Учитывая, что основную долю основных средств занимают объекты недвижимости и сельскохозяйственная техника принято решение провести корректировку только этих активов. В связи с тем, что стоимость некоторых объектов недвижимости (склад для хранения зерна, гараж и навес для техники) и оборудования незначительна и не окажет существенного влияния на окончательный расчёт рыночной стоимости предприятия, они приняты к расчету в методе скорректированных чистых активов по остаточной стоимости.

Результаты корректировки оценщиком стоимости объектов основных средств, приведены в таблице 3.

Таблица 3

Корректировка основных средств

№ п/п	Наименование основного средства	Остаточная стоимость на 31.12.2017 г.	Скорректированная стоимость
1	Здание управления. Площадь: общая 579,1 кв. м. Литер: А	3 820 000	6 010 000
2	Склад для хранения зерна	1 197 900	1 197 900
3	Гараж	1 130 168	1 130 168
4	Навес для техники	841 000	841 000
5	Трактор JOHN DEERE 8430	5 021 592	7 115 200
	Трактор JOHN DEERE 8430	5 040 000	7 115 200
6	Сеялка HORSCH Pronto 6 DC	2 935 400	3 496 800
	Сеялка HORSCH Pronto 6 DC	2 991 400	3 496 800
	Электронасосная установка УОДН 120-100-65	45 510	45 510
	Ксерокс-факс SAMSUNG	26 200	26 200
	Ноутбук HP Pavilion DV6920ET	25 600	25 600
	Ноутбук ASUS F8Vr 14.1 W	27 840	27 840
	Ноутбук Compaq HP 550	19 280	19 280
8	Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь: 1870000 кв. м	748 0000	3 287 000
	Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь: 1984000 кв. м	793 6000	3 487 000
9	Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь: 46200 кв. м	187 110	187 110
	Итого:	38 725 000	37 508 608

Запасы.

Рыночная стоимость данной статьи принимается равной балансовой, т.к. все запасы имеют высокую ликвидность.

Дебиторская задолженность.

Статья «Дебиторская задолженность» была проанализирована на основании приложения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2017 г. (форма 5) и расшифровки, его статей, предоставленной Заказчиком.

По состоянию на 31.12.2017 года балансовая стоимость дебиторской задолженности составила 16 058 тыс. руб. Из анализа дебиторской задолженности видно, что поступление платежей по ней ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся дебиторская задолженность является текущей.

Таким образом, эта статья не подлежит переоценке, стоимость дебиторской задолженности является рыночной.

Денежные средства.

Денежные средства учитываются по балансовой стоимости.

Обязательства.

Обязательства предприятия включают:

Долгосрочные кредиты и займы на сумму 18 349 тыс. руб.;

Краткосрочные обязательства по займам и кредитам на сумму 26 316 тыс. руб.;

Кредиторскую задолженность на сумму 12 295 тыс. руб.

Так как компания не имеет пеней и штрафов, корректировка данных статей в сторону увеличения не проводится. Оснований для снижений обязательств также не имеется.

Для применения **сравнительного подхода** (метод сделок с аналогичными объектами) были отобраны несколько предприятий, сопоставимых с оцениваемым предприятием по признакам:

1. Отраслевого сходства.

Оцениваемая компания и большинство объектов-аналогов принадлежат к одной отрасли – «Сельское хозяйство», подотрасль «Выращивание зерновых и зернобобовых культур».

2. Размер компании.

Основным критерием отбора в данном случае служило сравнение объектов по площади находящихся в их распоряжении земель. Оцениваемая компания и объекты-аналоги незначительно отличаются друг от друга по этому параметру.

3. Рентабельность продаж.

Для оценки сопоставимости компаний-аналогов и оцениваемой компании был рассчитан коэффициент «рентабельность продаж» каждой компании (табл. 4).

Таблица 4

Расчет рентабельности продаж

Показатели	ед. изм.	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена			43 800 000	36 000 000	38 500 000	15 000 000
Выручка	руб./год	18 227 000	29 770 000	22 000 000	21 945 000	8 000 000
Прибыль	руб./год	2 902 000	5 477 000	3 520 000	3 970 000	1 500 000
Рентабельность продаж	%	15,92%	18,40%	16,00%	18,09%	18,75%

На основании данных таблицы 4 можно сделать вывод, что оцениваемая компания и объекты-аналоги имеют незначительные отличия коэффициента «рентабельность продаж» и, следовательно, являются сопоставимыми по этому показателю.

Таблица 5.

Информация о предприятиях-аналогах (используется для расчета мультипликаторов)

Аналог 1	Аналог 2
Продается Сельхоз предприятие в Волгоградской области. 1018 га земли. Без долгов. Техника: трактора, сеялки, культиваторы, бороны, плуг, автомобиль, бороны, и др.	Продаю Сельхоз предприятие в Ростовской области. 600 га земли. Земли пахотные и пастбища. Растениеводческое хозяйство (ячмень, нут, пшеница).
Выручка – 29770000 руб.	Выручка — 22000000 руб.
Прибыль — 5477000 руб.	Прибыль — 3520000 руб.
Основные средства — 46900000 руб.	Основные средства — 39510000 руб.
Стоимость всех активов — 130000000 руб.	Стоимость всех активов — 96700000 руб.
Цена продажи бизнеса — 43800000 руб.	Цена продажи бизнеса — 36000000 руб.

Аналог 3	Аналог 4
Сельхоз предприятие в Ставропольском крае. 730 га земли. Техника, здания, склады.	Сельхоз предприятие в Екатеринбурге. Выращивание травяных газонов. 130 га. Водопроводная станция, площадка для погрузки.
Выручка — 21945000 руб.	Выручка — 8000000 руб.
Прибыль – 3970000 руб.	Прибыль – 1500000 руб.
	Основные средства – 17000000 руб.
	Стоимость всех активов — 43000000 руб.
Цена продажи бизнеса – 38500000 руб.	Цена продажи бизнеса – 15000000 руб.

Выбор оценочных (ценовых) мультипликаторов.

Определение рыночной стоимости собственного капитала предприятия сравнительным подходом основано на использовании ценовых мультипликаторов.

Применительно к оцениваемому предприятию (действующее сельскохозяйственное предприятие, имеющее значительные основные фонды – объекты недвижимого и движимого имущества) наиболее точно отражающими сущность бизнеса являются следующие мультипликаторы:

Таблица 6

Мультипликаторы, используемые для оценки

Показатель	Значение
мультипликатор 1	цена/прибыль
мультипликатор 2	цена/выручка
мультипликатор 3	цена/стоимость активов
мультипликатор 4	цена/стоимость ОС
мультипликатор 5	цена/рентабельность продаж

Определение стоимости **доходным подходом** основано на определении ожидаемых доходов от владения оцениваемым имуществом.

Учитывая, что объект оценки – ООО «ВОСХОД» – сельскохозяйственное предприятие с простой структурой капитала, выпускающее ограниченную номенклатуру продукции, имеющее относительно стабильные производственные результаты и показатели прибыльности, не планирующее в обозримом будущем каких-либо проектов своего развития (инвестиций), оценщиком принято решение использовать для расчета стоимости доходным подходом метод капитализации прибыли. Метод капитализации прибыли основан на предположении, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли. Для капитализации используется экономически обоснованная величина чистой прибыли. Для ее расчета выполняется нормализация – из расчета должны быть исключены нехарактерные для данного бизнеса, нетипичные статьи расходов предприятия, в частности, такие как: расходы на оплату процентов по кредиту (предполагается, что в будущем предприятие не будет иметь задолженности по долгосрочным кредитам и займам), а также прочие расходы.

Для расчета **итоговой величины рыночной стоимости** оценщиком использованы следующие веса подходов:

Доходный подход – 0,3;

Сравнительный подход – 0,3;

Затратный подход – 0,4.

Тема № 2

Выполнить оценку стоимости предприятия – федерального государственного бюджетного учреждения «Западно-Балтийское бассейновое управление по сохранению, воспроизводству водных биологических ресурсов и организации рыболовства» на основании имеющихся исходных данных о деятельности предприятия.

Краткая характеристика предприятия.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Западно-Балтийское бассейновое управление по сохранению, воспроизводству водных биологических ресурсов и организации

рыболовства» было образовано в соответствии с приказом Министерства рыбной промышленности Западных районов СССР № 322 от 02.08.1948 г.

Согласно Уставу основными функциями ФГБУ «Запбалтрыбвод» являются:

- сохранение водных биоресурсов посредством осуществления мер по изучению, воспроизводству, рациональному использованию водных биоресурсов и среды их обитания;
- обеспечение государственного учета и государственного мониторинга водных биоресурсов;
- осуществление мероприятий по восстановлению водных биоресурсов и среды их обитания, нарушенных в результате стихийных бедствий и по иным причинам;
- участие в реализации международных договоров и соглашений Российской Федерации в области рыболовства и рыбного хозяйства.

На территории Калининградской области не имеется других организаций, выполняющих аналогичные функции. В других субъектах РФ имеются учреждения, основные функции которых идентичны функциям ФГБУ «Запбалтрыбвод», их учредителем является Росрыболовство.

Согласно Уставу ФГБУ «Запбалтрыбвод» вправе заниматься иными видами деятельности, приносящими доход, перечень таких видов деятельности определен в Уставе. Ниже указаны основные виды приносящей доход деятельности, поступления от которых составляют около 95% всех поступлений учреждения:

1. Разработка рыбоводно-биологического обоснования на ведение рыбохозяйственной деятельности на водных объектах.
2. Составление рыбохозяйственных характеристик водных объектов и рыбопромысловых участков (определение рыбохозяйственного значения водных объектов и рыбопромысловых участков).
3. Подготовка материалов по оценке воздействия на водные биологические ресурсы и среду их обитания при размещении и эксплуатации хозяйственных объектов, а также внедрение новых технологических процессов, влияющих на состояние водных биоресурсов и среду их обитания.

Указанные виды услуг являются специфическими, как по статусу заказчиков, так и по субъектам, которые могут такие услуги оказывать. На территории Калининградской области организациями, оказывающими аналогичные услуги, кроме ФГБУ «Запбалтрыбвод», являются: ФГБНУ «АтлантНИРО» и ФГБОУ ВО «КГТУ».

Оценка имущества ФГБУ «ЗАПБАЛТРЫБВОД»

Наименование показателя	Остаточная стоимость на 31.12.2015 г., руб.	Скорректированная стоимость, руб.
АКТИВЫ		
I. Нефинансовые активы		
Основные средства, всего	34 614 497,09	38 276 450,0
из них:		
недвижимое имущество учреждения	29 579 620,68	33 420 970,0
движимое имущество учреждения	5 034 876,41	4 855 480,0
Нематериальные активы	0,00	0,0
Материальные запасы	1 972 097,56	?
II. Финансовые активы		
Денежные средства учреждения	9 394 784,35	?
Дебиторская задолженность	18 700,00	?
ПАССИВЫ		
III. Обязательства		
Кредиторская задолженность	85 134,96	?

Оценка материальных запасов.

Согласно бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2014 г. стоимость запасов составляет 1 972 097,56 руб.

У оценщика нет оснований полагать, что рыночная стоимость данных активов, существенным образом отличается от балансовой стоимости, поскольку предприятие ведет самостоятельную хозяйственную деятельность, закупает сырье и реализует продукцию (услуги) по рыночным ценам.

Оценка дебиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2015 г. балансовая стоимость дебиторской задолженности составила 18 700 рублей.

Дебиторская задолженность образована двумя дебиторами:

1) 10 500 руб. – аванс перечисленный 11.10.2013 г. архитектурно-строительной фирме «Проект» по договору на разработку проектно-сметной документации по объекту: «Ремонт и укрепление фундамента жилого дома № 3А в поселке Ягодное Нестеровского района Калининградской области».

ООО фирма «Проект» согласно данным сервиса Casebook в судах в качестве ответчика не участвовала, в отношении неё не возбуждалось процедур банкротства, при этом в системе имеются данные о бухгалтерской отчетности компании за 2014 год, прибыль до налогообложения за указанный год составила 18 000 рублей.

Вместе с тем, отчетность за 2015 год в системе отсутствует, что может свидетельствовать о том, что компания не сдавала отчетность, соответственно, учредители (один из которых также

является руководителем компании) утратили интерес к организации и компания фактически не работает (является «брошенной»). Косвенно на это указывает факт, что первоначальная претензия, направленная в адрес компании в 2014 году, была получена, а претензия, направленная в 2015 году не получена (адресат не является за корреспонденцией).

Таким образом, оценщик полагает, что к балансовой стоимости данной претензии необходимо применить коэффициент 0,8, поскольку вероятность возврата задолженности составляет, по нашему мнению, 80%.

2) 8 200 рублей – задолженность ООО «Сант Комфорт» за поставленные товары, которая установлена решением арбитражного суда Калининградской области. ООО «Сант Комфорт» согласно данным сервиса Casebook выступает в судах в качестве ответчика, количество дел незначительно, как и суммы заявленных требований. Согласно информации базы данных исполнительных производств <http://r39.fssprus.ru/iss/ip/> в отношении этого должника было возбуждено несколько исполнительных производств, все они до настоящего времени не исполнены.

В связи с этим, по нашему мнению, вероятность исполнения решения суда и, соответственно, фактического взыскания задолженности ООО «Сант Комфорт» составляет не более 50%.

Оценка денежных средств.

Согласно бухгалтерской отчетности по состоянию на 31.12.2015 года, балансовая стоимость денежных средств составила 9 394 784,35 тыс. руб. Данная статья баланса не корректируется.

Оценка кредиторской задолженности.

По состоянию на 31.12.2015 года балансовая стоимость общей величины кредиторской задолженности составила 85 134,96 рублей. Данная статья принимается к расчетам в полном объеме, поскольку платежи по ней являются обязательными. По информации бухгалтерии предприятия вся задолженность является текущей и сформирована плановыми платежами.

Для оценки стоимости предприятия **доходным подходом** (метод дисконтированного денежного потока) используется финансовый план ФГБУ «ЗАПБАЛТРЫБВОД» (см. табл. «Показатели по поступлениям и выплатам»). На основе этой таблицы определяются величины свободного денежного потока – ряд прогнозируемых значений за 5 лет – с 2016 по 2020 гг., которые затем дисконтируются (приводятся к текущей стоимости на дату оценки – 01.01.2016 г.).

Прогнозные данные на 2019 и 2020 гг. принимаются аналогично данным за 2018 г., за исключением строк №310 и №340.

Строки №310 «Увеличение стоимости основных средств» и №340 «Увеличение стоимости материальных запасов» следует рассматривать как инвестиционные расходы. Предполагается, что в 2019 и 2020 гг. этих расходов не будет.

В качестве величины ставки дисконтирования и ставки капитализации (используется для расчета терминальной стоимости) принимается текущая величина ключевой ставки Центрального банка России. Премия на риск отсутствует.

Учитывая, что оцениваемая организация является бюджетным учреждением, расчет стоимости **сравнительным подходом** не проводится.

Для получения **итоговой величины стоимости** ФГБУ «ЗАПБАЛТРТЫБВОД» используются следующие веса, полученные методом экспертных оценок:

Затратный подход – 66%;

Доходный подход – 34%.

Показатели по поступлениям и выплатам Учреждения

Наименование показателя	Код по бюджетной классификации операции и сектора государственного управления	Очередной финансовый год (2015)					Операции по счетам, открытым в кредитных организациях	1-й год планового периода (2016)	2-й год планового периода (2017)
		Всего	Источники поступлений и выплат						
			Субсидия на выполнение государственного задания	Целевые субсидии (субсидии и на иные цели)	Бюджетные инвестиции	Средства от приносящей деятельности			
Остаток средств на начало года	X	9357784,35	-	70000,00	-	9287784,35	-	-	
Поступления, всего: в том числе:	100	24867230,00	19867230,00			5000000,00	X	24867230,00	22867230,00
Субсидии на выполнение госзадания	180	19867230,00	19867230,00	X	X	X		19867230,00	17867230,00
Собственные доходы, в том числе:	100	5000000,00	X	X	X	5000000,00	X	5000000,00	5000000,00
Поступления от оказания платных услуг, работ	130	5000000,00	X	X	X	5000000,00		5000000,00	5000000,00
Выплаты, всего, в том числе:	X	34155014,35	19867230,00	70000,00		14287784,35		24867230,00	22867230,00
Оплата труда и начисления на выплаты по оплате труда, всего, из них:	210	18163000,00	14057000,00			4106000,00		17462000,00	17462000,00
Заработная плата	211	13800000,00	10800000,00			3000000,00		13300000,00	13300000,00
Прочие выплаты	212	286000,00	86000,00			200000,00		236000,00	236000,00
Начисления на оплату труда	213	4077000,00	3171000,00			906000,00		3926000,00	3926000,00
Оплата работ, услуг, всего, из них:	220	5343202,25	3793000,00			1550202,25		4793000,00	3220230,00
Услуги связи	221	250000,00	200000,00			50000,00		250000,00	190000,00
Транспортные услуги	222	180000,00	140000,00			40000,00		180000,00	100000,00
Коммунальные услуги	223	627500,00	525300,00			102200,00		617500,00	495000,00
Арендная плата за пользование имуществом	224	6000,00	6000,00						
Услуги по содержанию имущества	225	2269990,00	1443590,00			826400,00		1775990,00	1172460,00
Прочие работы, услуги	226	2009712,25	1478110,00			531602,25		1969510,00	1262770,00
Прочие расходы	290	1117230,00	967230,00			150000,00		1042230,00	745000,00
Поступление нефинансовых активов, всего из них:	300	9601582,10	1050000,00	70000,00		8481582,10		1570000,00	1440000,00
Увеличение стоимости основных средств	310	8021582,10		70000,00		7951582,10		90000,00	90000,00
Увеличение стоимости материальных запасов	340	1580000,00	1050000,00			530000,00		1480000,00	1350000,00
Поступление финансовых активов, всего	500								
Планируемый остаток средств на конец планируемого года	X	-						-	-

Остаток средств на начало года	X	37000,00	X	X	X	X	X		
--------------------------------	---	----------	---	---	---	---	---	--	--

Тема № 3

Выполнить оценку стоимости предприятия – ООО «Автосервис №1» на основании имеющихся исходных данных о деятельности предприятия.

Общее описание оцениваемого бизнеса.

ООО «Автосервис №1» – специализированная организация в сфере автомобильного ремонта, расположена между основными улицами города (Советский проспект и ул. Горького) по адресу г. Калининград, ул. Нарвская, 99б. Основным направлением бизнеса является услуги автосервиса и торговля запасными частями автомобилей. Всё имущество, включая оборудование и недвижимость, находятся в собственности ООО «Автосервис №1». ООО «Автосервис №1» зарегистрировано в Международной инспекции Федеральной налоговой службе по Калининградской области 07.03.2006 года. ООО «Автосервис №1» применяет упрощенную систему налогообложения (6% с оборота). Торговля запчастями производится через магазин, расположенный на территории автосервиса, закупка запасных частей за безналичный расчет – у компаний Калининграда, часть товара принимается на реализацию. Ремонтные услуги, а также запасные части ООО «Автосервис №1» реализует как за наличный расчет ($\approx 65\%$ выручки), так и безналичный ($\approx 35\%$ выручки). В деятельности по авторемонтным услугам занято 15 человек. Собственник компании Петров П.П. принимает активное участие в управлении бизнесом, выполняет функции директора.

Описание оцениваемых активов.

На балансе предприятия числятся основные средства, которые включают объекты недвижимости и оборудование, описаны ниже.

1. Здания и сооружения.

В собственности ООО «Автосервис №1» находится имущественный комплекс станции автотехобслуживания 1978 года постройки, состоящий из нескольких зданий (примыкающих друг к другу) производственного и административного назначения общей площадью (без учета навесов) 694,5 кв. м. Здания расположены на двух земельных участках площадью 1762 кв. м и 97 кв. м. Здания подключены ко всем инженерным коммуникациям необходимым для функционирования данного бизнеса. Наличие системы оповещения в случае пожара, сторожевой охраны (силами собственной службы безопасности) здания и прилегающей территории, а также кодовых замков ограничивающих доступ посторонних лиц в здание, создают хорошие условия для сохранности здания.

Таблица 1. Здания, ограждения, сооружения на участке

Литер	Наименование	Площадь, м ²	Строительный объем, м ³
Д	административное	83,9	493
Д1	мастерские	228,4	1596
Е	мастерские	66,8	354
Ж	магазин-кафе	110,8	437
З	мастерские	135,5	597
1	Навес	69,1	-
2	Уборная	-	4,0
И	Замоещение асфальтобетонное	774	-

2. Земельные участки.

№1: Земельный участок: 39:15:121601:xxxx

Объект права: земельный участок площадью 1762 кв. м.

Местоположение: г Калининград, ул. Нарвская, дом 476

Вид права: собственность.

Кадастровая стоимость: 6 954 105 руб.

Субъект права: ООО «Автосервис №1».

Категория земель: земли поселений.

Разрешенное использование: под существующие здания и сооружения центра автотехобслуживания, магазин.

Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

№2: Земельный участок: 39:15:121601:xxxx

Объект права: земельный участок площадью 97 кв. м.

Местоположение: г Калининград, ул. Нарвская, дом 476

Вид права: собственность.

Кадастровая стоимость: 854 350 руб.

Субъект права: ООО «Автосервис №1».

Разрешенное использование: под существующие здания и сооружения центра автотехобслуживания.

Ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

3. Оборудование.

Оборудование автосервиса представлено в таблице 2.

Таблица 2. Перечень оборудования автосервиса

№	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Год выпуска	Остаточная стоимость, руб.
1	Подъемник двухстоечный HOFMANN Duolift	2 025 000,00	2006	1 301 324,06
2	Стенд геометрии колес HOFMANN Geoliner 480	373 000,00	2006	239 700,68
3	1,173-601 АД с нагревом воды HDS 698 C	90 236,00	2006	57 988,29
4	1,151-601 АД без нагрева воды HD7/18C	35 454,00	2006	22 783,77
5	1,184-101 пылесос NT 361 Eco	11 433,00	2006	0,00
6	Установка для откачки или слива 65 л	15 330,00	2006	0,00
7	Датчик тормозного слива	13 383,87	2006	0,00
8	Пылесос моющий Puzzi 8/1 C	16 346,00	2006	0,00
9	Пылесос сухой и влажной уборки	11 433,00	2006	0,00
10	Компрессор "Атласкопко" роторный	195 000,00	2006	125 312,69
11	Малярная сушка "Крол"	240 000,00	2006	154 231,00
12	Стенд для ремонта бензонасосов	360 000,00	2006	231 346,50
13	Станок плоскошлифовальный	360 000,00	2006	231 346,50
14	Подъемник 4-х стоечный "Ревальели"	540 000,00	2006	347 019,75
15	Подъемник 4-х стоечный "Ноусбаум"	360 000,00	2006	231 346,50
16	Поломоечная машина	58 000,00	2006	0,00
17	Стенд диагностики ходовой части "Байсборд"	675 000,00	2006	433 774,69
18	Малярная камера "Лагос"	750 000,00	2006	481 971,88
19	Стенд для вытяжки кузовов	360 000,00	2006	231 346,50
20	Инфракрасная сушка	97 000,00	2006	62 335,03
	Итого	6 586 615,87		4 151 827,83

Финансовое положение предприятия

Таблица 3. Бухгалтерский баланс, тыс. руб.

АКТИВЫ	Отчетные даты				
	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14	01.01.15
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы					
Основные средства	17 792	16 991	16 189	15 388	14 587
Прочие внеоборотные активы					
ИТОГО по разделу I	17 792	16 991	16 189	15 388	14 587
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	215	226	210	198	240
в том числе: товары для перепродажи	215	226	210	198	240
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	10	55	154	200	200
Краткосрочные финансовые вложения					
Денежные средства	440	117	57	46	32
Прочие оборотные активы					
ИТОГО по разделу II	665	398	421	444	472
БАЛАНС	18 457	17 389	16 610	15 832	15 059
ПАССИВЫ	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.12
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	10	10	10	10	10
Добавочный капитал					
Резервный капитал	0	0	0	0	0
Непокрытый убыток/ нераспределенная прибыль	16 413	14 670	13 560	11 892	11 013
ИТОГО по разделу III	16 423	14 680	13 570	11 902	11 023
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты					
Отложенные налоговые обязательства					
Прочие долгосрочные обязательства					
ИТОГО по разделу IV	0	0	0	0	0

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	2 000	2 500	3 000	3 900	4 000
Кредиторская задолженность	34	209	40	30	36
В том числе: поставщики и подрядчики	19	185	20	26	26
прочие кредиторы	15	24	20	4	10
Задолженность учредителям					
Доходы будущих периодов					
Резервы предстоящих расходов					
Прочие краткосрочные обязательства					
ИТОГО по разделу V	2 034	2 709	3 040	3 930	4 036
БАЛАНС	18 457	17 389	16 610	15 832	15 059

Корректировка стоимости внеоборотных активов.

ООО «Автосервис №1» не ведет стандартного бухгалтерского учета. В качестве базы расчета использована управленческая отчетность и данные об имущественном положении.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости выполнен оценщиком с применением сравнительного, затратного и доходного подходов. По состоянию на дату оценки суммарная рыночная стоимость всех объектов недвижимости составила 13 159 359 руб.

Расчет рыночной стоимости оборудования выполнен затратным и доходным подходами. По состоянию на дату оценки суммарная рыночная стоимость оборудования составила 5 365 275 руб.

Корректировка стоимости оборотных активов.

В связи с тем, что ООО «Автосервис №1» не ведет стандартный бухгалтерский учет, оборотные активы учитываются по данным управленческого учета (запасы), по данным журналов кассира (денежные средства), по данным системы клиент-банк (остаток средств на расчетном счете). При оценке товаров в обороте анализируются следующие документы:

- складская справка на текущую дату;
- расшифровки 41, 43, 10, 60 и 62 счетов;
- книга записей залогов (выписка и из книги записей залогов).

В связи с тем, что объем имеющихся у предприятия на дату оценки запасов складывался в течение длительного времени и товары приобретались по различным ценам, оценщиком выполнена их переоценка по текущим ценам. Для корректировки использованы данные о ценах поставщиков аналогичных товаров на дату оценки. Рассчитанная таким образом, скорректированная стоимость запасов составляет 156 800 руб.

Корректировка статьи денежные средства не требуется. По состоянию на дату оценки остаток денежных средств в кассе и на расчетных счетах учитывается в полном объеме: 135 300 руб.

По данным учета ООО «Автосервис №1» не имеет дебиторской задолженности на дату оценки.

Корректировка стоимости долгосрочных пассивов.

По данным, предоставленным со стороны ООО «Автосервис №1», компания не имеет задолженности по долгосрочным кредитам и займам. Иные долгосрочные обязательства также отсутствуют.

Корректировка стоимости краткосрочных пассивов.

При составлении управленческого баланса отражаются следующие виды краткосрочной задолженности, имеющейся у предприятия на дату оценки:

– Задолженность по кредиту банка, полученному на срок до одного года, остаток задолженности на дату оценки – 4 000 000 руб., ставка по кредиту 16,5%, текущая задолженность по процентам – 7 233 руб.

– Задолженность перед поставщиками за товар (запасные части, комплектующие и т.п.) принятые на реализацию. Сумма задолженности – 43 550 руб.

– По данным учета задолженность перед персоналом на дату оценки составляет 209 180 руб.

– Задолженность по коммунальным платежам отсутствует, т.к. все платежи имеют авансовый характер;

– Задолженность по налогам и сборам в бюджет и внебюджетные фонды по данным учета составляет 71 321 руб.

Для определения величины стоимости **доходным подходом** используется метод капитализации дохода. Для расчета величины капитализируемой чистой прибыли используются данные управленческого учета (таблица 5). Величина ставки капитализации принимается равной средней за последние 6 месяцев доходности по ГКО-ОФЗ плюс премия на риск, характерный для данного типа бизнеса – 12%.

Для определения величины стоимости **сравнительным подходом** используется метод отраслевых коэффициентов.

По справочной литературе значение отраслевого коэффициента «Цена/чистая прибыль» для автосервисного бизнеса принимается равным 1,62 (см. *Яценко А.В., Хотинская Г.И. Методика оценки малых предприятий // Сервис plus, 2007, №2*).

Формула для расчета стоимости предприятия методом отраслевых коэффициентов:
Стоимость = Отраслевой коэфф. х Годовая чистая прибыль.

Для получения **итоговой величины стоимости** используется метод субъективного взвешивания, в котором оценщиком принимаются следующие веса подходов:

Затратный подход – 0,4;

Доходный подход – 0,3;

Сравнительный подход – 0,3.

Приложение № 5

ИСПОЛЬЗОВАНЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ АТТЕСТАЦИИ

1. Понятие стоимости в базовых экономических концепциях (классическая политэкономия, маржинализм, неоклассическая теория)
2. Содержание и соотношение понятий «ценность», «стоимость», «цена»
3. Современное понимание рыночной стоимости
4. Объект и предмет оценки стоимости
5. Субъекты оценки и их цели
6. Виды стоимости, определяемые в оценочной деятельности
7. Принципы оценки стоимости предприятия (бизнеса)
8. Факторы, влияющие на величину стоимости предприятия (бизнеса)
9. Организационная система регулирования оценочной деятельности в РФ
10. Система правового регулирования и основные положения законодательства об оценочной деятельности в РФ
11. Основные положения федеральных стандартов оценочной деятельности
12. Прочие стандарты и правила, регулирующие оценку стоимости в РФ
13. Международные стандарты оценочной деятельности
14. Саморегулирование оценочной деятельности. Права, обязанности и функции оценщиков и саморегулируемых оценочных организаций в РФ
15. Основные этапы и содержание работ по оценке стоимости предприятия (бизнеса)
16. Подходы к оценке стоимости предприятия (бизнеса), их содержание, преимущества и недостатки
17. Информационное обеспечение процесса оценки. Состав и требования к информации для оценки бизнеса
18. Способы проверки и обработки информации, используемой для оценки стоимости бизнеса.
19. Инструменты и методы финансового анализа в оценочной деятельности.
20. Методы экономических исследований в оценочной деятельности.

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ (ЭКЗАМЕН) ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА»

1. Понятие рыночной стоимости в оценочной деятельности
2. Цели оценки и виды стоимости, их взаимосвязь
3. Принципы оценки стоимости предприятия (бизнеса)
4. Факторы, влияющие на величину стоимости предприятия (бизнеса)
5. Основные положения законодательства об оценочной деятельности в РФ
6. Основные положения стандартов оценочной деятельности (МСО, ФСО, РОО), регулирующих оценку стоимости предприятия (бизнеса)
7. Права, обязанности и функции оценщиков и саморегулируемых оценочных организаций в РФ
8. Основные этапы и содержание работ по оценке стоимости предприятия (бизнеса)
9. Состав и содержание работ подготовительного этапа оценки бизнеса
10. Подходы к оценке стоимости предприятия (бизнеса), их содержание, преимущества и недостатки
11. Область применения, основные положения и алгоритм проведения расчетов методом чистых активов
12. Особенности и способы внесения корректировок в метод чистых активов
13. Область применения, основные положения и алгоритм проведения расчетов методом ликвидационной стоимости
14. Область применения, основные положения и алгоритм проведения расчетов методом поэлементной оценки
15. Область применения, основные положения и алгоритм проведения расчетов методом капитализации прибыли
16. Область применения, основные положения и алгоритм проведения расчетов методом дисконтированных денежных потоков
17. Область применения, основные положения и алгоритм проведения расчетов методом избыточных прибылей
18. Основные подходы, используемые при выборе ставок капитализации и дисконтирования, используемых в методах доходного подхода

19. Область применения, основные положения и алгоритм проведения расчетов методом компании-аналога
20. Область применения, основные положения и алгоритм проведения расчетов методом отраслевых коэффициентов
21. Область применения, основные положения и алгоритм проведения расчетов методами сделок
22. Перечислить и дать краткую характеристику оценки стоимости предприятия (бизнеса) для различных целей
23. Назвать и дать характеристику основных факторов, влияющих на итоговую величину рыночной стоимости предприятия (бизнеса)
24. Особенности оценки инвестиционных проектов
25. Особенности проведения оценки для целей реструктуризации и финансового оздоровления предприятия
26. Особенности оценки финансовых институтов
27. Особенности оценки групп компаний (холдингов, ФПГ)
28. Дать характеристику основных методов выведения итоговой величины рыночной стоимости предприятия.
29. Последовательность (основные этапы) согласования результатов оценки, полученной разными методами
30. Содержание типового отчета об оценке стоимости предприятия (бизнеса).