

Кафедра финансов

ОЦЕНКА БИЗНЕСА

Методические указания

к практическим занятиям и самостоятельной работе студентов очной и заочной форм обучения по направлению 38.03.01 «Экономика»
профиль «Экономика малого и среднего бизнеса»,
профиль «Финансы и кредит»

Чебоксары, 2018

Составитель: Ю.В. Павлова

Рецензенты:

канд. экон. наук, доцент кафедры менеджмента и экономики Чебоксарского института (филиала) ФГБОУ ВО «Московский политехнический университет»
В.В. Владимиров;

канд. экон. наук, доцент кафедры менеджмента ЧКИ (филиала) АНОО ВО ЦС РФ «Российский университет кооперации»
А.Н. Семенова

*Утверждено Учебно-методическим советом
Чебоксарского кооперативного института (филиала)
Российского университета кооперации*

Оценка бизнеса: методические указания к практическим занятиям и самостоятельной работе студентов очной и заочной форм обучения по направлению 38.03.01 Экономика профиль «Финансы и кредит» / Сост. Павлова Ю.В. – Чебоксары, 2018. – 36 с.

В данном методическом указании приводятся по каждой теме дисциплины контрольные вопросы, примеры решения практических задач, задания для самостоятельной работы, тестовые вопросы, направленные на усвоение студентами учебного материала в соответствии с программой дисциплины «Оценка бизнеса».

Предназначено для закрепления ранее приобретенных и формирования новых общекультурных, общепрофессиональных и профессиональных компетенций при подготовке бакалавров по направлению «Экономика».

Является составной частью учебно-методического комплекса.

ББК 65. 9 я 73

© ЧКИ РУК, 2018

ВВЕДЕНИЕ

Курс «Оценка бизнеса» является дисциплиной, предусмотренной учебным планом подготовки бакалавров по направлению «Экономика». Название дисциплины и содержание данного методического указания соответствуют требованиям Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12 ноября 2015 г. № 1327, и учебными планами, утвержденными Ученым советом Российского университета кооперации от 2 марта 2017 г., протокол № 4 и рабочей программе дисциплины «Оценка бизнеса».

Цель освоения учебной дисциплины «Оценка бизнеса» - формирование у обучающихся профессиональных компетенций в области оценки бизнеса.

Задачи освоения дисциплины:

- изучение теоретических основ оценочной деятельности;
- рассмотрение внешних и внутренних источников информации, используемой при оценке бизнеса;
- изучение подходов (доходного, сравнительного, затратного) к оценке бизнеса;
- рассмотрение порядка согласования результатов оценки и определения итоговой величины стоимости бизнеса.

Изучение учебной дисциплины направлено на формирование у обучающихся следующих профессиональных компетенций:

- способность генерировать, анализировать, оценивать и реализовывать идеи для организации, развития и масштабирования бизнеса (ПКВ-1);
- способность выявлять, анализировать, оценивать и управлять рисками, а также взаимодействовать с государственными органами и общественными организациями (ПКВ-2).

В результате изучения дисциплины обучающийся должен:

Знать:

- ценовые, стоимостные и затратные категории оценки;
- виды и факторы стоимости бизнеса;
- сущность, принципы и процесс оценки;
- систему информационного обеспечения оценки бизнеса, формируемую из внешних и внутренних источников;
- сущность методов оценки бизнеса, применяемые в рамках доходного подхода;
- сущность методов оценки бизнеса, применяемые в рамках сравнительного (рыночного) подхода;

- сущность методов оценки бизнеса, применяемые в рамках затратного (имущественного) подхода;

- порядок согласования результатов и требования к содержанию отчета об оценке.

Уметь:

- аккумулировать экономическую информацию из внешних и внутренних источников, необходимую при оценке бизнеса, а также для принятия обоснованных управленческих решений, ориентированных на создание стоимости предприятия (организации);

- принимать обоснованные управленческие на основе результатов оценки стоимости бизнеса.

Владеть:

- стандартными методами (подходами) анализа экономической информации, необходимой при оценке бизнеса и принятия обоснованных управленческих решений;

- методами оценки стоимости бизнеса, применяемыми в рамках доходного подхода;

- методами оценки стоимости бизнеса, применяемыми в рамках сравнительного (рыночного) подхода;

- методами оценки стоимости бизнеса, применяемыми в рамках затратного (имущественного) подхода;

- методами согласования результатов оценки и определения итоговой величины стоимости бизнеса.

Данные методические указания состоят из шести укрупненных тем, каждая из которых содержит название, цель и задачи изучения, контрольные вопросы для обсуждения на практических занятиях и для самостоятельной подготовки студентов, примеры решения практических задач с методическими указаниями и пояснениями по их выполнению, задачи и упражнения для самостоятельной работы, тестовые вопросы для контроля знаний, глоссарий и рекомендуемую литературу. Такая структура методических указаний способствует облегчению самостоятельного изучения курса «Оценка бизнеса».

ТЕМА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Цель занятия – ознакомиться с понятием, предметом оценки и показателями стоимости бизнеса.

Задача изучения темы – научиться различать виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость, принципы и экономическую сущность оценки бизнеса.

Контрольные вопросы

1. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке.
2. Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость.
3. Принципы оценки.
4. Экономическая сущность и процесс оценки.

Задания для самостоятельной работы

Задание 1. Составить конспект основных положений ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297.

Задание 2. Составить конспект основных положений ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298.

Тестовые вопросы

1. Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки – это:

- а) цена;
- б) стоимость объекта оценки;
- в) итоговая величина стоимости.

2. Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» – это:

- а) цена;
- б) стоимость объекта оценки;
- в) итоговая величина стоимости.

3. Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке – это:

- а) цена;

- б) стоимость объекта оценки;
 - в) итоговая величина стоимости.
4. Целью оценки стоимости предприятия может быть:
- а) купля-продажа;
 - б) реорганизация;
 - в) страхование;
 - г) определение рыночной стоимости.
5. К обязательным случаям оценки стоимости предприятия относятся:
- а) приватизация;
 - б) передача вклада в уставный капитал неденежными средствами на сумму более 200 МРОТ;
 - в) продажа имущества предприятия-банкрота;
 - г) купля-продажа предприятия;
 - д) все вышеперечисленное;
 - е) а, б, в;
 - ж) а, в.
6. Задачей оценки стоимости предприятия может быть:
- а) определение инвестиционной стоимости;
 - б) реорганизация бизнеса;
 - в) определение ликвидационной стоимости;
 - г) определение рыночной стоимости.
7. Бизнес - это:
- а) предприятие как имущественный комплекс;
 - б) предприятие с филиалами и дочерними организациями;
 - в) предпринимательская деятельность, организованная в рамках определенной структуры.
8. Стандартом стоимости не является:
- а) рыночная стоимость;
 - б) инвестиционная;
 - в) ликвидационная;
 - г) нормативно рассчитываемая;
 - д) а, г;
 - е) все виды.
9. Если необходимо оценить бизнес общества с ограниченной ответственностью (ООО), то объектом оценки будет:
- а) 100%-ный пакет акций предприятия;
 - б) право собственности на 100%-ную долю в ООО;
 - в) имущественный комплекс ООО.
10. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. К видам стоимости объекта оценки относятся:

- а) рыночная стоимость;
- б) инвестиционная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) кадастровая стоимость;
- д) все вышеперечисленное.

ТЕМА 2. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

Цель занятия – определить значение информации в оценке бизнеса.

Задача изучения темы – определение системы информационного обеспечения оценки бизнеса, формируемая из внешних и внутренних источников.

Контрольные вопросы

1. Роль и значение информации в оценке бизнеса.
2. Система информационного обеспечения оценки бизнеса, формируемая из внешних источников.
3. Система информационного обеспечения оценки бизнеса, формируемая из внутренних источников.
4. Этапы подготовки финансовой отчетности к оценке бизнеса.

Задания для самостоятельной работы

Задание 1. Составить конспект основных положений ФСО № 8 «Оценка бизнеса» Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 326.

Задание 2. Составить конспект основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016).

Тестовые вопросы

1. Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию, характеризующую деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в том числе:

- а) информацию о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес;
- б) информацию о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа

которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации);

в) финансовую информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;

г) прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки;

д) все вышеперечисленное.

2. Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию об объекте оценки, в том числе:

а) информацию о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций - номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций, при оценке долей в уставном (складочном) капитале - размер уставного капитала, количество и номинальную стоимость долей, при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов - размер паевого фонда, количество паев;

б) информацию о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства;

в) информацию о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале;

г) информацию о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций - о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период, при оценке долей в уставном (складочном) капитале - о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками организации;

д) сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству;

е) все вышеперечисленное.

3. Трансформация отчетности обязательна в процессе оценки предприятия:

- а) да;
- б) нет.

4. Нужно ли проводить оценщику анализ финансового состояния предприятия:

- а) да;
- б) нет.

5. Основу для анализа и прогнозирования состояния внешней финансовой среды деятельности компании составляет:

- а) информация, характеризующая конъюнктуру финансового рынка;
- б) информация, характеризующая макроэкономическое развитие страны;
- в) данные бухгалтерской (финансовой) отчетности компании;
- г) нормативно-регулирующие показатели.

6. Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости – это:

- а) оценочная деятельность;
- б) инвестиционная деятельность;
- в) операционная деятельность;
- г) финансовая деятельность.

7. К объектам оценки относятся:

- а) отдельные материальные объекты (вещи);
- б) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- в) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- г) права требования, обязательства (долги);
- д) работы, услуги, информация;
- е) иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте;
- ж) все вышеперечисленное.

ТЕМА 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

Цель занятия – ознакомиться с понятием доходного подхода к оценке бизнеса.

Задача изучения темы – научиться определять рыночную стоимость бизнеса методами доходного подхода: методом дисконтирования денежных потоков и методом капитализации дохода.

Контрольные вопросы

1. Экономическая сущность и этапы реализации доходного подхода к оценке бизнеса.
2. Оценка бизнеса методом дисконтирования денежных потоков.
3. Оценка бизнеса методом капитализации дохода.

Примеры решения практических задач

Пример 1. Ожидаемый поток доходов от объекта недвижимости в течение десяти лет составляет 4,5 млн. руб. в год; предполагаемая цена продажи – 3,6 млн. руб.; приемлемая ставка доходности – 15%. Определить общую стоимость объекта недвижимости методом доходного подхода.

Решение: Для определения текущей стоимости будущих денежных потоков (PV) используем фактор текущей стоимости аннуитета за десять лет.

$$PV = 4,5 * 5,0188 = 22,58 \text{ млн. руб.}$$

Текущую стоимость цены продажи рекомендуют дисконтировать по более высокой ставке доходности (допустим 18%), поскольку риск возможной сделки здесь выше:

$$PV = 3,6 * 1 / (1 + 0,18)^{10} = 3,6 * 0,1911 = 0,69 \text{ млн. руб.}$$

Тогда общая стоимость объекта недвижимости составит в сумме $22,58 + 0,69 = 23,27$ млн. руб.

Пример 2. Необходимо оценить стоимость гудвилл и определить рыночную цену бизнеса. Известно, что:

- рыночная стоимость активов компании равна 100 млн. руб.;
- нормализованная чистая прибыль – 12 млн. руб.;
- средняя рентабельность активов – 10%;
- ставка капитализации – 15%.

Решение: Ожидаемая прибыль составит:

$$100 * 10\% = 10 \text{ млн. руб.}$$

Следовательно, избыточная прибыль составит

$$12 - 10 = 2 \text{ млн. руб.}$$

Величина гудвилл составит:

$$2 / 0,15 = 13,33 \text{ млн. руб.}$$

Рыночная стоимость компании составит:

$10 \cdot 13,33 = 133,3$ млн. руб.

Задания для самостоятельной работы

Задание 1. Определить стоимость здания методом прямой капитализации при следующих условиях:

- ставка аренды 450 руб. в месяц;
- полезная площадь 700 кв. м;
- коэффициент недогрузки – 15%;
- расходы составляют 35% от действительного валового дохода;
- коэффициент капитализации – 10%.

Задание 2. Определить стоимость здания методом прямой капитализации при следующих условиях:

- ставка аренды 250 руб. в месяц;
- полезная площадь 550 кв. м;
- коэффициент недогрузки – 7%;
- расходы составляют 30% от действительного валового дохода;
- коэффициент капитализации – 20%.

Задание 3. Определить стоимость здания методом прямой капитализации при следующих условиях:

- ставка аренды 350 руб. в месяц;
- полезная площадь 400 кв. м;
- коэффициент недогрузки – 5%;
- расходы составляют 40% от действительного валового дохода;
- коэффициент капитализации – 12%.

Задание 4. Определить какая сумма будет накоплена на счете к концу второго года, если сегодня положить на счет, приносящий 14% годовых 10000 руб. по следующим вариантам:

1. начисление процента в конце каждого года;
2. начисление процента в конце каждого месяца;
3. начисление процента в конце каждого квартала.

Задание 5. Определить текущую стоимость 10000 руб., которые будут получены в конце года при 10%-ной ставке дисконтирования при следующих вариантах:

1. начисление процента в конце года;
2. начисление процента в конце каждого месяца.

Задание 6. Договор аренды офиса составлен на один год. Определить текущую стоимость арендных платежей при 11%-ной ставке дисконтирования по следующим вариантам:

1. арендная плата в размере 60000 руб. выплачивается в конце года;

2. арендная плата в размере 5000 руб. выплачивается в конце каждого месяца.

Задача 7. В течении 8 лет недвижимость будет приносить доход в размере 2000 тыс. руб. ставка доходности 14%. В конце 8-го года объект недвижимости будет продан за 110000 руб.

Определить его текущую стоимость, т.е. стоимость объекта оценки доходным подходом.

Задача 8. Объект недвижимости приобретен за 40000 долл. США. Договор аренды с выкупом заключен на 10 лет. Арендная плата 5000 дол. В конце десятого года объект выкупается за 40000 долл. США.

Рассчитать чистую текущую стоимость при ставке дисконтирования 10% годовых.

Задача 9. Совет директоров принимает решение об инвестировании 10000 долл. в инвестиционный проект. Чистый годовой доход 4000 долл. США. Срок реализации инвестиционного проекта 8 лет. В конце восьмого года проект будет продан за 50000 долл. США.

Определить чистую текущую стоимость проекта.

Тестовые вопросы

1. Какой показатель определяется путем деления годового дохода от объекта недвижимости на цену продажи этого объекта?

- а) коэффициент капитализации;
- б) валовый рентный мультипликатор;
- в) норма дисконта;
- г) накопленный износ.

2. Какой из перечисленных методов относится к доходному подходу?

- а) количественный метод;
- б) метод капитализации;
- в) метод сравнения продаж;
- г) нет правильного варианта ответа.

3. Какой подход базируется на предположении о том, что стоимость чего-либо представляет собой его ожидаемую будущую стоимость, выраженную в текущей стоимости?

- а) доходный;
- б) сравнительный;
- в) затратный;
- г) нет правильного варианта ответа.

4. К достоинствам доходного подхода к оценке стоимости предприятия относятся:

- а) учитывает будущие ожидания инвесторов;
- б) учитывает уровень риска бизнеса;
- в) учитывает экономическое устаревание активов и предприятия;
- г) все выше перечисленное.

5. К недостаткам доходного подхода к оценке стоимости предприятия относятся:

- а) сложность прогнозирования будущих доходов и расходов;
- б) трудоемкость прогнозных расчетов;
- в) частично носит вероятностный характер;
- г) невозможность учета конъюнктуры рынка;
- д) все выше перечисленное.

6. Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки – это ... подход.

- а) доходный;
- б) сравнительный;
- в) затратный;
- г) нет правильного варианта ответа.

7. Доходный подход рекомендуется применять, когда ...

а) существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;

б) существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки;

в) доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

г) нет правильного варианта ответа.

8. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на ...

а) дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода;

б) прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки;

в) определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

г) нет правильного варианта ответа.

9. Определение текущей стоимости будущей суммы называется...

а) интегрированием инвестиций;

б) возвращением инвестиций;

в) дисконтированием;

д) нет правильного варианта ответа.

10. Поток реальных денег рассчитывается как:

а) произведение притока и оттока;

б) сумма притока и оттока;

в) разность между притоком и оттоком;

д) нет правильного варианта ответа.

ТЕМА 4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

Цель занятия – ознакомиться с понятием сравнительного подхода к оценке бизнеса.

Задача изучения темы – научиться определять рыночную стоимость бизнеса методами сравнительного подхода: методом сделок, методом рынка-капитала и методом отраслевых коэффициентов.

Контрольные вопросы

1. Экономическая сущность и этапы реализации сравнительного (рыночного) подхода к оценке бизнеса.
2. Оценка бизнеса методом сделок.
3. Оценка бизнеса методом рынка капитала (компании-аналога).
4. Оценка бизнеса методом отраслевых коэффициентов.

Пример решения практической задачи

Необходимо оценить предприятие, получившее в последнем финансовом году чистую прибыль в размере 950 тыс. руб. Оценщик знает, что недавно была продана сходная компания за 8000 тыс. руб., чистая прибыль которой за аналогичный период составила 800 тыс. руб.

Решение. Рассчитаем по компании-аналогу мультипликатор цена/чистая прибыль:

$$8000:800= 10.$$

Определим стоимость оцениваемой компании:

$$950* 10 = 9500 \text{ млн. руб.}$$

Задания для самостоятельной работы

Задание 1. Оценщик принял к анализу три объекта-аналога:

- объект № 1: доход 20 млн руб., цена 100 млн руб.;
- объект № 2: доход 40 млн руб., цена 120 млн руб.;
- объект № 3: доход 50 млн руб., цена 100 млн руб.

Определить рыночную стоимость магазина, если прогнозный доход определен в 50 млн руб.

Задание 2. Оценщик принял к анализу три объекта-аналога:

- магазин № 1: доход 500 тыс. руб., цена 1600 тыс. руб.;
- магазин № 2: доход 600 тыс. руб., цена 2000 тыс. руб.;
- магазин № 3: доход 1000 тыс. руб., цена 5000 тыс. руб.

Определить рыночную стоимость магазина, если прогнозный доход определен в 750 тыс. руб.

Задание 3. Оценщик принял к анализу три объекта-аналога:

- объект № 1: доход 20 млн руб., цена 100 млн руб.;
- объект № 2: доход 20 млн руб., цена 80 млн руб.;
- объект № 3: доход 20 млн руб., цена 120 млн руб.

Определить рыночную стоимость магазина, если прогнозный доход определен в 90 млн руб.

Задание 4. Компания А считается сопоставимой с компанией Б. В текущем году чистая прибыль после уплаты налогов компании Б составила 350 тыс. руб. Число ее акций в обращении составляет 100 тыс. руб. Пусть мультипликатор ЦЕНА/ПРИБЫЛЬ у сопоставимой компании А будет равно 19. Какова стоимость одной акции компании Б при прочих равных условиях.

Задание 5. Оценить компанию «МИР» по методу компании-аналога с помощью мультипликаторов Цена/прибыль и Цена/денежный поток. Компания «ВОЛГА» считается сходной, поэтому она может быть использована как аналог. Исходные данные приведены в следующей таблице, в тыс. руб.:

№ п/п	Показатели	Оцениваемая компания «МИР»	Компания-аналог «ВОЛГА»
1	Выручка	90000	110000
2	Себестоимость реализации	70000	82500
3	Износ	11600	11000
4	Проценты к уплате	800	1100
5	Налоги	1600	3850
6	Цена/Прибыль	X	15
7	Цена/Денежный поток	X	7,7

Результат решения задачи оформите в табличном виде.

Задание 6. Определить рыночную стоимость одной акции, если имеется следующая информация:

- чистая прибыль: 200000 руб.;
- чистая прибыль на акцию 2 руб.;
- всего собственный капитал 2 млн. руб.;
- мультипликатор Цена/балансовая стоимость 3.

Задание 7. Вам предоставлена следующая информация:

- собственный капитал акционеров – 1250 долл.;
- мультипликатор Цена/Прибыль 5;
- количество акций в обращении – 25;

- мультипликатор рыночная стоимость/Балансовая стоимость 1,5.
Какова рыночная стоимость (цена) одной акции?

Тестовые вопросы

1. Какой критерий применяется при выборе компаний аналогов:
 - а) сходная отрасль;
 - б) сходная продукция;
 - в) размер компании;
 - г) географическое положение;
 - д) стратегия развития;
 - е) нет верного ответа.
2. Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами – это ... подход.
 - а) доходный;
 - б) сравнительный;
 - в) затратный;
 - г) нет правильного варианта ответа.
3. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда
 - а) существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
 - б) существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки;
 - в) доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.
 - г) нет правильного варианта ответа.
4. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные на ...
 - а) дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода;
 - б) прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки;
 - в) определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;
 - г) нет правильного варианта ответа.
5. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать ...
 - а) возможность применения каждого из подходов;
 - б) цели и задачи оценки;
 - в) предполагаемое использование результатов оценки;
 - г) допущения, полноту и достоверность исходной информации;
 - д) все вышеперечисленное.

6. Организацией-аналогом при оценке бизнеса сравнительным подходом признается ...

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

в) все вышеперечисленное.

7. В зависимости от целей, объекта и конкретных условий оценки сравнительный подход предполагает использование следующих методов:

а) метод компании-аналога;

б) метод сделок;

в) метод отраслевых коэффициентов;

г) все вышеперечисленное.

8. Метод компании-аналога, или метод рынка капитала, основан на использовании ...

а) цен, сформированных открытым фондовым рынком;

б) цены приобретения предприятия в целом либо контрольного пакета акций;

в) устоявшихся соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами;

г) все вышеперечисленное;

д) нет правильного варианта ответа.

9. Метод сделок, или метод продаж, ориентирован на использовании ...

а) цен, сформированных открытым фондовым рынком;

б) цены приобретения предприятия в целом либо контрольного пакета акций;

в) устоявшихся соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами;

г) все вышеперечисленное;

д) нет правильного варианта ответа.

10. Метод отраслевых коэффициентов, или метод отраслевых соотношений, основан на использовании ...

а) цен, сформированных открытым фондовым рынком;

б) цены приобретения предприятия в целом либо контрольного пакета акций;

в) устоявшихся соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами;

г) все вышеперечисленное;

д) нет правильного варианта ответа.

ТЕМА 5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

Цель занятия – ознакомиться с понятием затратного подхода к оценке бизнеса.

Задача изучения темы – научиться определять рыночную стоимость бизнеса методами затратного подхода: методом скорректированных чистых активов и методом ликвидационной стоимости.

Контрольные вопросы

1. Экономическая сущность затратного (имущественного) подхода к оценке бизнеса.
2. Оценка бизнеса методом скорректированных чистых активов.
3. Оценка бизнеса методом ликвидационной стоимости.

Пример решения практической задачи

Определить стоимость здания затратным подходом (без учета затрат на внешние коммуникации и благоустройство) при следующих условиях:

- строительный объем здания - 1500 куб. м;
- стоимость единицы строительного объема по данным УПВС (цены 1969 г.) - 21 руб.;
- индекс пересчета в цены 1991 г. – 2,2;
- индекс удорожания к базовым ценам 2011 г. – 13,0;
- прибыль предпринимателя – 10%.

Определить стоимость с НДС.

Решение. Стоимость возмещения = $1500 * 21 * 2,2 * 13 = 900900$ руб.

Прибыль = $900900 * 0,1 = 90090$ руб.

Цена объекта = $900900 + 90090 = 990990$

Цена объекта с учетом НДС = $990990 * 1,18 = 1169368$ руб.

Задания для самостоятельной работы

Задание 1. Составить конспект основных положений ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости» Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 № 721.

Задание 2. Предприятие оценено методом накопления активов. Его обоснованная рыночная стоимость составляет 100 млн. руб. На следующий день после получения этой оценки предприятие взяло в кредит 10 млн. руб. На 8 млн. руб. из средств кредита предприятие приобрело оборудование. Ставка процента по кредиту – 20 % годовых. Уплата процентов в конце каждого года. Погашение кредита через 2 года. Как должна измениться оценка рыночной стоимости предприятия?

Задание 3. Определить стоимость здания затратным подходом (без учета затрат на внешние коммуникации и благоустройство) при следующих условиях:

- строительный объем здания - 500 куб. м;
 - стоимость единицы строительного объема по данным УПВС (цены 1969 г.) - 25 руб.;
 - индекс пересчета в цены 1991 г. - 2,21;
 - индекс удорожания к базовым ценам 2011 г. – 12,0;
 - прибыль предпринимателя – 10%.
- Определить стоимость с НДС.

Задание 4. Единственным видом имущества индивидуального частного предприятия является вязальная машина, которую купили пять лет назад по цене 1 млн. руб. Все это время ее интенсивно использовали. Стоимость замещения такой машины – 600 руб. (деноминированных), срок амортизации – 4 года. Технологический износ машины определяют тем, что цена ее современного предлагаемого на рынке аналога в расчете на показатель скорости стандартного вязания ниже удельной цены, имеющейся у предприятия машины, в 1,2 раза. Функциональный износ машины – 100 руб. (деноминированных). Вес машины – 20 кг. Стоимость металлического утиля – 25 руб. за килограмм при скидке 10 % на ликвидационные расходы по данному типу утиля. Оцениваемое предприятие имеет кредиторскую задолженность в 200 тыс. руб., срок погашения которой наступает через один месяц. Долг был выдан под 36 % годовых с ежемесячным начислением процентов.

Задание 5. По состоянию на 01.01.2017 г. суммарные активы предприятия составили 250 млн. руб., краткосрочная кредиторская задолженность 60 млн. руб., долгосрочная кредиторская задолженность – 80 млн. руб.

Определить рыночную стоимость предприятия методом чистых активов.

Задание 6. По состоянию на 01.01.2017 г. суммарные активы ООО «Аспект» составили 320 млн. руб., краткосрочная кредиторская задолженность 70 млн. руб., долгосрочная кредиторская задолженность – 100 млн. руб.

Определить рыночную стоимость предприятия методом чистых активов.

Задание 7. Оценивается предприятие по следующим данным по балансу, в тыс. руб.:

Основные средства 5000;

Запасы 1000;
 Дебиторская задолженность 1000;
 Денежные средства 500;
 Долги 6000.
 Корректировки составляют:
 Основные средства +30%;
 Запасы -10%;
 Дебиторская задолженность -20%.

По денежным средствам и долгу корректировки не проводятся.
 Определить рыночную стоимость предприятия по методу чистой стоимости активов.

Задание 8. Проведите оценку чистой стоимости активов при допущении о ликвидации компании, используя следующие данные, приведенные в следующей таблице в тыс. руб.:

№ п/п	Показатели	Нескорректированные	% корректировки
	Актив		
1	Основные средства	2000	+50
2	Запасы	230	-30
3	Дебиторская задолженность	500	-40
4	Денежные средства	400	X
	Всего активов	3130	X
	Пассив		
	Долгосрочная кредиторская задолженность	1500	0
	Краткосрочная кредиторская задолженность	400	0
	Всего пассивов	1900	X

Выходные пособия и прочие затраты на ликвидацию составили 1200 тыс. руб.

Определить чистую ликвидационную стоимость компании. Результаты расчетов оформить в табличной форме.

Тестовые вопросы

1. Затратный подход в оценке стоимости предприятия (бизнеса) основан на анализе:

а) доходов;

- б) активов;
 - в) финансовых результатов.
2. Основным недостатком затратного подхода является:
- а) его умозрительность;
 - б) отсутствие достоверной информации об объекте оценки;
 - в) отсутствие учета перспектив развития бизнеса.
3. Какой из подходов к оценке требует определения износа?
- а) доходный;
 - б) сравнительный;
 - в) затратный;
 - г) нет правильного варианта ответа.
4. Что такое «внешний износ имущества»?
- а) износ внешнего вида;
 - б) износ внешнего благоустройства здания;
 - в) износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
5. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний – это ... подход.
- а) доходный;
 - б) сравнительный;
 - в) затратный;
 - г) нет правильного варианта ответа.
6. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, ...
- а) позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
 - б) позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки;
 - в) достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.
 - г) нет правильного варианта ответа.
7. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на
- а) дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода;
 - б) прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки;
 - в) определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;
 - г) нет правильного варианта ответа.

8. К достоинствам затратного подхода к оценке стоимости предприятия относятся:

- а) основывается на реально существующих активах;
- б) учитывает влияние производственно-хозяйственных факторов на изменение стоимости активов;
- в) опирается на финансовые и учетные документы;
- г) особенно пригоден для некоторых видов компаний, для которых не существует развитого рынка сделок купли – продажи;
- д) все вышеперечисленное.

9. К недостаткам затратного подхода к оценке стоимости предприятия относятся:

- а) не отражает производственную, финансовую и инвестиционную деятельность предприятия;
- б) часто не учитывает стоимость НМА и goodwill;
- в) статичен и не учитывает будущих ожиданий, перспективы развития предприятия;
- г) не рассматривает уровни прибылей;
- д) не учитывает рыночную ситуацию;
- е) все вышеперечисленное.

10. Какой из перечисленных методов относится к затратному подходу?

- а) метод откорректированной балансовой стоимости;
- б) метод чистых активов;
- в) метод ликвидационной стоимости;
- г) метод стоимости замещения (восстановления);
- д) все вышеперечисленное.

ТЕМА 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Цель занятия – ознакомиться с понятием согласования результатов оценки.

Задача изучения темы – научиться определять итоговую величину стоимости бизнеса в ходе согласования результатов как завершающего этапа оценки.

Контрольные вопросы

1. Согласование результатов как завершающий этап оценки бизнеса.
2. Последовательность применения скидок и премий при определении итоговой величины стоимости бизнеса.
3. Содержание отчета об оценке бизнеса.

Задание для самостоятельной работы

Задание 1. Составить конспект ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299.

Задание 2. Определить итоговую величину стоимости бизнеса. Если в ходе проведения оценки предприятия тремя подходами были получены следующие данные о рыночной стоимости, тыс. руб.:

- методом дисконтированных денежных потоков – 2500;
- методом стоимости чистых активов – 2100;
- методом рынка капитала – 2620.

Оценщиком были приняты следующие весовые коэффициенты для каждого подхода в зависимости от их значимости в %:

- доходный подход – 55;
- затратный подход – 25;
- сравнительный подход – 20.

Тестовые вопросы

1. Нормализация отчетности проводится с целью:
 - а) приведения ее к единым стандартам бухгалтерского учета;
 - б) определения доходов и расходов, характерных для нормально действующего бизнеса;
 - в) упорядочения бухгалтерской отчетности.
2. Итоговая оценка стоимости предприятия может быть найдена следующими способами:
 - а) как среднеарифметическая величина;
 - б) математическим взвешиванием;
 - в) все вышеперечисленное.

3. Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке;
- е) все вышеперечисленное.

4. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- а) рыночная стоимость;
- б) инвестиционная стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) кадастровая стоимость;
- е) все вышеперечисленное.

5. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- а) в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- б) информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- в) содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;
- г) все вышеперечисленное.

6. По итогам проведения оценки составляется:

- а) отчет об оценке;
- б) договор на оценку;
- в) все вышеперечисленное;
- г) нет правильного варианта ответа.

7. Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков – это ...

- а) отчет об оценке;
- б) договор на оценку;

- в) все вышеперечисленное;
- г) нет правильного варианта ответа.

8. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и выполняется в соответствии с ...

- а) заданием на оценку.
- б) договором на оценку;
- в) все вышеперечисленное;
- г) нет правильного варианта ответа.

9. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе ...

- а) правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;
- б) документы технической инвентаризации;
- в) заключения экспертиз;
- г) все вышеперечисленное.

10. Процесс формирования итоговой величины стоимости состоит из следующих этапов:

- а) выбора величины мультипликатора;
- в) взвешивания промежуточных результатов;
- г) внесения итоговых корректировок;
- д) все вышеперечисленное.

ГЛОССАРИЙ

Абсолютный контроль – величина пакета акций, превышающая по удельному весу более 75 % от уставного капитала.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Блокирующий пакет акций – доля акций, позволяющая их владельцам накладывать вето на решения совета директоров акционерного общества. Обычно блокирующий пакет составляет более четверти акций.

Бухгалтерская балансовая стоимость одной акции показывает стоимость чистых активов предприятия, которые приходятся на одну обычную акцию в соответствии с данными бухгалтерского учета и отчетности.

Внутренняя информация в оценке – информация, характеризующая эффективность деятельности оцениваемого предприятия.

Внутренняя ставка дохода – процентная ставка, при которой дисконтированные доходы от инвестиций уравниваются с инвестиционными затратами.

Восстановительная стоимость – затраты в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта.

Временная оценка денежных потоков – приведение к сопоставимому виду денежных сумм, возникающих в разные периоды времени.

Гудвилл – неосязаемый актив, возникающий благодаря названию, репутации, наличию постоянной клиентуры, местоположению, продуктам и аналогичным факторам, которые нельзя выделить и/или оценить по отдельности, но которые создают экономические выгоды.

Дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Действительный доход – денежные поступления от актива за вычетом потерь от недоиспользования и невнесенной арендной платы.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, увеличивающих или уменьшающих денежные средства предприятия.

Дисконтирование (текущая стоимость денежной единицы) – одна из шести функций сложного процента, позволяющих привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, т. е. в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и процентной ставке.

Дисконтная ставка – ставка отдачи (доходности), используемая для конвертации денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость.

Доход на собственный капитал – внутренняя ставка дохода на первоначальный собственный капитал, определяемая поступлениями денежных средств и выручкой от перепродажи.

Доходный подход – способ оценки приносящей доход недвижимости (бизнеса), машин и оборудования, основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от этой недвижимости.

Затраты на замещение объекта новым – выраженные в текущих ценах затраты на создание аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Затратный метод – метод, базирующийся на восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта той же полезности за вычетом всех видов износа.

Износ (в оценке) – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости воспроизводства. Износ учитывается посредством периодического списания стоимости актива.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта для конкретного инвестора, учитывающая индивидуальные требования к инвестициям.

Интеллектуальная собственность – право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуального юридического лица, продукции или услуг (фирменное наименование, товарный знак и др.).

Инфляционная корректировка – приведение ретроспективной информации, используемой в оценке, к сопоставимому виду, а также учет инфляционного роста цен при составлении прогнозов денежных потоков и ставок дисконтирования.

Инфляционный риск – риск, обусловленный непрогнозируемым ростом цен.

Капитализация – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации – коэффициент, используемый для конвертации дохода в стоимость.

Контрольный пакет акций – часть акций предприятия, сосредоточенная в руках одного акционера. Он должен включать 50% акций плюс одна акция, дающих право голоса.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Коэффициент бета (b) – величина систематического риска при расчете ставки дисконтирования, основанном на колебаниях курса акций оцениваемой компании относительно колебаний цен на фондовом рынке в целом.

Кредитный риск – вероятность того, что заемщик не выполнит своих обязательств перед кредитором в соответствии с первоначальными условиями кредитного соглашения.

Ликвидационная стоимость – денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации предприятия, полученными в результате раздельной распродажи его активов, и расходами на ликвидацию.

Мажоритарная доля – участие в собственности, обеспечивающее более 50% «голосующих» акций в бизнесе.

Метод дисконтированных денежных потоков – способ расчета текущей стоимости будущего потока доходов в прогнозный период и выручки от перепродажи объекта в постпрогнозный период.

Метод избыточных прибылей – способ определения стоимости нематериальных активов, не отраженных в балансе, но обеспечивающих доход на собственный капитал выше среднеотраслевого уровня.

Метод капитализации – способ определения рыночной стоимости предприятия (бизнеса) путем деления величины годового дохода на соответствующую этому доходу величину ставки капитализации.

Метод компании-аналога (рынка капитала) – способ оценки стоимости предприятия на основе информации о ценах сходных компаний, акции которых свободно обращаются на рынке.

Метод кумулятивного построения – способ расчета ставки капитализации или дисконтирования, при котором к безрисковой процентной ставке прибавляются поправки (премии), учитывающие риск инвестирования в оцениваемое предприятие.

Метод отраслевых коэффициентов – способ использования коэффициентов отношения цены к определенным экономическим показателям, рассчитанным на основе данных о продажах предприятий малого бизнеса, учитывающих их отраслевую специфику.

Метод прямого сравнительного анализа продаж – способ оценки стоимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после внесения корректировок, учитывающих различия между объектами.

Метод сделок – способ оценки стоимости акционерных обществ на основе информации о ценах, по которым происходили покупка контрольного пакета акций или компании в целом, слияние и поглощение компаний.

Миноритарная доля – участие в собственности, обеспечивающее менее 50% «голосующих» акций в бизнесе.

Модель Гордона – формула оценки стоимости объекта в послепрогнозный период, построенная на капитализации годового дохода послепрогнозного периода при помощи коэффициента, рассчитанного как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста доходов.

Модель оценки капитальных активов – формула расчета ставки дисконтирования на основе показателей фондового рынка: безрисковой ставки дохода, коэффициента бета (b), среднерыночной доходности ценных бумаг, премии для малых предприятий, премий за риск инвестирования в данное предприятие и за страновой риск.

Мультипликатор – коэффициент, отражающий соотношение между ценой компании и ее финансовыми показателями. В оценочной деятельности используются два типа мультипликаторов: интервальные – цена/прибыль, цена/денежный поток, цена/дивиденды, цена/выручка от реализации; моментные – цена/чистые активы и др.

Налогооблагаемая стоимость – стоимость, рассчитанная на основе нормативных документов по налогообложению собственности.

Недвижимость – земля и все, что постоянно закреплено на ней (здания, многолетние насаждения, леса, сооружения и др.). Основные свойства недвижимости – это неподвижность и нематериальность.

Нематериальные активы – объекты, используемые для получения дохода в течение длительного периода (не менее года) либо не имеющие материально-вещественной формы, либо материально-вещественная форма которых не играет существенной роли в процессе их эксплуатации. В составе нематериальных активов различают интеллектуальную собственность, имущественные права, отложенные или отсроченные расходы, гудвилл.

Норма возмещения капитала – процентная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив, подверженный износу, возмещается из дохода, получаемого от использования этого актива.

Нормализация – определение доходов и расходов, характерных для нормально функционирующего бизнеса; исключает единовременные доходы и расходы, корректирует методы учета операций с отражением отраслевой специфики, определяет рыночную стоимость активов.

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, нематериальные и финансовые активы предприятия или бизнес в целом.

Оценка – определение рыночной или иной стоимости объекта оценки с целью эффективного управления и распоряжения им.

Обязательная оценка – проведение оценки стоимости объектов, относящихся к государственной и муниципальной собственности, случаях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду или в качестве предмета залога, переуступке долговых обязательств, продажи или иного отчуждения. Обязательная оценка

проводится также при внесении вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки.

Объект оценки – согласно ст. 5 Закона № 135-ФЗ к объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке – документ, предъявляемый экспертом-оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Подход на основе активов – подход к расчету стоимости бизнеса и/или пакета акций с использованием методов, основанных на рыночной стоимости активов бизнеса за вычетом его обязательств.

Политический риск – изменение стоимости или угроза национализации, или конфискации активов, вызванные политическими событиями.

Предмет оценки – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

Премия за контроль – дополнительная стоимость, присущая контрольному пакету в отличие от неконтрольного пакета, которая отражает возможность контроля.

Принцип замещения – согласно этому принципу максимальная стоимость актива определяется самой низкой ценой или затратами на строительство (приобретение) другого актива эквивалентной полезности.

Принцип ожидания – согласно этому принципу рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов и других выгод, вытекающих из прав владения данным активом.

Принцип спроса и предложения – согласно этому принципу рыночная стоимость актива устанавливается в результате взаимодействия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка.

Прогнозный период – период прогнозирования доходов от деятельности предприятия (обычно до пяти лет), за которым следует послепрогнозный период.

Процентный риск – возможность потери банком части своей прибыли вследствие негативного, непредвиденного изменения процентных ставок на денежном рынке.

Рассеянность пакетов акций – общее представление по удельным весам в уставном капитале всех пакетов акций (долей).

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости.

Риск – вероятность недополучения ожидаемых доходов или появления непредвиденных расходов.

Роялти – периодическая выплата лицензионного вознаграждения: в виде отчислений от стоимости произведенной по лицензии продукции; в форме процента от объема продажи, начисленного от суммы прибыли.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная цена – денежная сумма, фактически выплаченная в сделке.

Рыночный подход – общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов сравнения оцениваемого бизнеса с проданными аналогичными бизнесами, долями в бизнесе или ценными бумагами.

Скидка на недостаточность контроля – сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости 100-процентного пакета в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля.

Скидка за низкую ликвидность – абсолютная величина или доля (в %), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

Скорректированная бухгалтерская стоимость – бухгалтерская стоимость, получаемая в результате добавления, исключения или изменения одного или нескольких активов или обязательств в отчетных бухгалтерских суммах.

Сравнительный подход – оценка стоимости предприятия путем сравнения цен на сходные предприятия или цен на акции сопоставимых компаний. При оценке используются финансовый анализ и мультипликаторы. Подход включает три метода: метод компании-аналога (рынок капитала), метод сделок и метод отраслевых коэффициентов.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета доходов в рыночную стоимость объекта.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости.

Ставка дохода на инвестиции – процентное соотношение между чистым доходом и вложенными средствами.

Стоимость воспроизводства – затраты в текущих ценах на создание точной копии оцениваемого актива.

Стоимость действующего предприятия – стоимость бизнеса или доли в этом бизнесе как действующего предприятия. Неосязаемые элементы стоимости в бизнесе, обусловленные такими факторами, как наличие подготовленных кадров, исправно работающего оборудования, необходимых лицензий, систем и процедур.

Стоимость замещения – затраты в текущих ценах на создание объекта, аналогичного по функциям оцениваемому, но построенного с применением современных материалов, технологий и стандартов.

Фундаментальная стоимость – аналитическая оценка стоимости объекта, основанная на предполагаемых внутренних характеристиках инвестиций, не затронутая особенностями, относящимися к любому конкретному инвестору.

Чистые активы – суммарные активы минус суммарные обязательства.

Чистый доход – поступления минус расходы, в том числе расходы по уплате налогов.

Чистый денежный поток – сумма денежных средств, которая остается после того, как удовлетворены все потребности бизнеса в денежных средствах в данном операционном периоде. Чистый денежный поток, как правило, рассматривается как денежные средства, которые можно направить на пополнение собственного или инвестируемого капитала.

Чистый денежный поток для собственного капитала, как правило, описывается следующим уравнением – чистый доход после уплаты налогов плюс амортизация и другие неденежные расходы минус капитальные затраты, минус приросты оборотного капитала плюс приросты долга с выплатой процентов за вычетом сумм выплат в погашение долга.

Чистый денежный поток для инвестированного капитала, как правило, описывается следующим уравнением – прибыли до уплаты процентов и налогов минус налоги на прибыль, плюс амортизация и другие неденежные расходы, минус капитальные затраты, минус приросты оборотного капитала.

Экономический срок службы – период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

а) нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ (ред. от 23.06.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14–ФЗ (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146–ФЗ (ред. от 28.06.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст.3824. – КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117–ФЗ (ред. от 21.07.2014). // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 32. – Ст. 3340. – КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].
5. О бухгалтерском учете: Федер. закон от 06.12.2011 № 402–ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 50. – Ст. 7344. – КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].
6. О несостоятельности (банкротстве): Федер. закон от 26.10.2002 № 127–ФЗ (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 43. – Ст. 4190. – КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].
7. О рынке ценных бумаг: Федер. закон от 22.04.1996 № 39–ФЗ (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 17. – Ст. 1918. – КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].
8. Об акционерных обществах: Федер. закон от 26.12.1995 № 208–ФЗ (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 1. – КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].
9. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: Федер. закон от 25.02.99 № 39–ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 9. – Ст. 1096. – КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].
10. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 29.07.1998 № 135–ФЗ ((ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) // КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].

11. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 года № 297 // КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].

12. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20 мая 2015 года № 298 // КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].

13. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20 мая 2015 года № 299 // КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].

14. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)» от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) // КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].

15. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» от 01 июня 2015 года № 326 // КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].

16. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» от 17.11.2016 № 721 // КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].

17. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)» от 17.11.2016 № 722 // КонсультантПлюс. [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – [М., 2016].

б) основная литература:

1. Бусов В. И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, О. А. Землянский ; Гос. ун-т упр. ; под общ. ред. В. И. Бусова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2015. - 382 с. - (Бакалавр. Академический курс).

2. Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс]: учебник / под ред. М.А. Эскиндарова, М.А. Федотовой — Москва : КноРус, 2018. — 320 с.— Режим доступа: <https://www.book.ru/book/926639/view2/1>. – ЭБС «Book.ru».

3. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Электронный ресурс]: учебник/ Чеботарев Н.Ф., - 3-е изд. - М.: Дашков и К, 2017. - 256 с.- Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=450877>. - ЭБС "ZNANIUM.com".

в) дополнительная литература:

1. Казакова Н. А. Экономический анализ в оценке бизнеса : учебно-практическое пособие / Н. А. Казакова. - М. : Дело и Сервис, 2011. - 281 с.

2. Оценка организации (предприятия, бизнеса) [Электронный ресурс] : учебник / А. Н. Асаул [и др.]. — Электрон. текстовые данные. — СПб. : Институт проблем экономического возрождения, 2014. — 480 с. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18461>. — ЭБС "IPRbooks".

3. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева [и др.] ; под ред. И. В. Косоруковой. - М. : МФПУ «Синергия», 2012. - (Университетская серия). - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=451193>. - ЭБС "ZNANIUM.com".

4. Рубин Ю. Б. Основы бизнеса [Электронный ресурс] : учебник / Ю. Б. Рубин. - 13-е изд. - М. : МФПУ Синергия, 2012. - 320 с. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=451392>. - ЭБС "ZNANIUM.com".

г) перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (базы данных, информационно-справочные и поисковые системы):

– <http://www.consultant.ru> Информационно-правовой портал «Консультант Плюс»;

– <http://moex.com/> – Официальный сайт Московской биржи;

– <http://sroro.ru/> – Портал Российского общества оценщиков;

– <http://www.appraiser.ru/> – Вестник оценщика;

– <http://www.audit-it.ru/> – Бухгалтерский учет, налогообложение и аудит в России;

– <http://www.cbr.ru/> – Официальный сайт Центрального банка России;

– <http://www.cfin.ru/> – Корпоративный менеджмент – финансовый анализ, инвестиции, бизнес-планы;

– <http://www.finanalisis.ru/> – портал о финансовом анализе;

– <http://www.garant.ru> – Информационно-правовой портал «Гарант»;

– <http://www.klerk.ru/> – Портал о бухгалтерском учете, менеджменте, налоговом праве, банках;

– <http://www.ocenchik.ru/> – Оценочный портал.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
Тема 1. Теоретические основы оценочной деятельности.....	5
Тема 2. Информационное обеспечение оценки бизнеса.....	7
Тема 3. Доходный подход к оценке бизнеса.....	10
Тема 4. Сравнительный подход к оценке бизнеса.....	14
Тема 5. Затратный подход к оценке бизнеса.....	18
Тема 6. Согласование результатов оценки и определение итоговой величины стоимости бизнеса.....	23
Глоссарий.....	26
Рекомендуемая литература.....	33

Учебное издание

ОЦЕНКА БИЗНЕСА

Методические указания

к практическим занятиям и самостоятельной работе студентов очной и заочной форм обучения по направлению 38.03.01 «Экономика» профиль «Финансы и кредит»

Работа издается в авторской редакции

Подписано в печать . Формат 60x84/16.
Бумага офсетная. Печать оперативная. Усл.-п. л. 2,25.
Тираж 50 экз. Заказ №

ЦИТ и УО ЧКИ РУК
428025, Чебоксары, пр. М. Горького, 24