МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Курганский государственный университет»

Кафедра «Финансы и кредит»

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Методические указания
к выполнению контрольной работы по дисциплине
«Оценка стоимости бизнеса»
для бакалавров заочной формы обучения
направления 080100.62 «Экономика»

Курган 2015

Кафедра: «Финансы и кредит»

Дисциплина: «Оценка стоимости бизнеса»
(направление 080100.62).

Составила: канд. экон. наук, доцент М.А. Иванова.

Утверждены на заседании кафедры «21» марта 2013 г.

Рекомендованы методическим советом университета «20» декабря 2013 г.

Введение

Развитие рыночной экономики в России привело к многообразию форм собственности. Следовательно, появился собственник, который, задумывая реализовать свои права собственности, рано или поздно, задает вопрос о стоимости этой собственности. Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного времени.

При изучении дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» важно, прежде всего, уяснить, что оценка стоимости бизнеса является инструментом управления предприятием в целом.

Оценка бизнеса проводится в следующих целях:

- повышение эффективности управления;
- определение стоимости ценных бумаг;
- определение стоимости предприятия;
- реструктуризация предприятия;
- разработка плана развития;
- определение кредитоспособности предприятия и стоимости залога;
- страхование;
- налогообложение;
- обоснование управленческих решений;
- осуществление инвестиционной деятельности;
- проведение эмиссии;
- приватизация.

Оценочная деятельность на современном этапе играет важную роль в развитие экономики.

Главной задачей изучения дисциплины является освоение теоретических основ оценки бизнеса и практических аспектов оценочной деятельности. Для усвоения дисциплины специалист должен иметь представление о законодательной базе оценочной деятельности, подходах и методах оценки, о концепции управления стоимостью объекта.

При подготовке контрольной работы следует использовать статистические сборники, монографии, периодическую литературу (журналы: «Вопросы оценки», «Российский оценщик»), учебники и учебные пособия, а также сетевые источники.

Методические указания

Задание контрольной работы предусматривает полный ответ на теоретический вопрос и решение одной практической задачи. Теоретический вопрос должен содержать ответ по выбранной теме с учетом следующих аспектов:

- научно-теоретические и методологические вопросы выбранной темы;
- статистическая информация;

- зарубежный опыт;
- особенности в условиях становления рынка;
- практическая применимость и отраслевые особенности.

Работа, дословно излагающая материалы учебников или копирующая письменные работы других студентов, расценивается как неудовлетворительная. Объем работы: 10-15 страниц печатного текста формата А4. Обязательным условием является наличие схем, рисунков, таблиц, графиков. План работы разрабатывается самостоятельно. Работа должна включать:

- титульный лист;
- содержание;
- введение;
- основную часть;
- заключение;
- список литературы.

Работа должна быть оформлена в соответствие с ГОСТ 7.32-2001. По ходу изложения необходимо давать ссылки на используемую литературу. Темы теоретических вопросов и перечень практических задач представлены ниже, номер варианта выбирается строго в соответствии со списком группы. Тема может быть выбрана самостоятельно, но только по согласованию с преподавателем.

Темы теоретических вопросов

1 Понятие, цели и принципы оценки бизнеса.
2 Необходимость оценки бизнеса в условиях рыночной экономики.
3 Виды стоимости в оценке бизнеса.
4 Факторы, влияющие на оценку предприятия.
5 Основные этапы процесса оценки бизнеса.
6 Государственное регулирование оценочной деятельности.
7 Временная оценка денежных потоков.
8 Внешняя информация, необходимая для оценки бизнеса.
9 Внутренняя информация, необходимая для оценки бизнеса.
10 Общая характеристика доходного подхода.
11 Метод дисконтированных денежных доходов.
12 Метод капитализации доходов.
13 Общая характеристика сравнительного подхода.
14 Метод рынка капитала.
15 Метод сделок.
16 Метод отраслевых коэффициентов.
17 Общая характеристика затратного подхода.
18 Метод чистых активов.
19 Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия.
20 Определение обоснованной рыночной стоимости машин, оборудования и транспортных средств.

21 Определение обоснованной рыночной стоимости нематериальных активов.
22 Оценка оборотных активов.
23 Метод ликвидационной стоимости.
24 Выведение итоговой величины стоимости предприятия путем внесения поправок.
25 Отчет об оценке бизнеса (предприятия).
26 Оценка инвестиционных проектов.
27 Особенности оценки стоимости банков
28 Методы проведения оценки стоимости банка.
29 Оценка финансовой стабильности и результатов банковских операций.
30 Международная практика проведения оценки стоимости чистых активов банка.
31 Финансово-промышленные группы (ФПГ) в российской экономике.
32 Особенности и специфика оценки стоимости капитала финансово-промышленных групп.
33 Подходы и методы оценки капитала ФПГ.
34 Капитализация и оценка финансового положения ФПГ.

Практические задачи

1 Какую сумму целесообразно заплатить инвестору за объект недвижимости, который можно эффективно эксплуатировать 5 лет? Объект в конце каждого года приносит доход по 250 тыс. р., требуемый доход на инвестиции - 20%.

2 Стоимость пятилетнего обучения в вузе составляет 130 тыс. р. Плата перечисляется ежегодно в начале года равными долями. Какую сумму необходимо положить в банк, начисляющий 6% годовых, если по условиям договора банк принимает на себя обязательства по перечислению платы за обучение в вуз?

3 Объект в течение 8 лет обеспечит в конце года поток арендных платежей по 580 тыс. р. После получения последней арендной платы он будет продан за 25 500 тыс. р. Расходы по продаже составят 500 тыс. р. Рассчитать совокупную текущую стоимость предстоящих поступлений денежных средств, если вероятность получения запланированной суммы аренды и продажи требует применения ставок дисконта в 10% и 20% соответственно.

4 ЧОД за первый год составил 100 000 у. е. Ожидается его ежегодный рост на уровне 2%. Объект будет продан на рынке по завершении пятого года по цене, основанной на 9% ставке капитализации для реверсии. Темпы роста для постпрогнозного периода сохраняться на уровне 2%. Оцените стоимость продажи объекта на текущий момент.

5 Определить целесообразность покупки за 1800 у. е. предприятия, обеспечивающего поток доходов: 1-й год - 500 у. е.; 2-й год - 650 у. е.; 3-й год - 700 у. е.; 4-й год - 700 у. е.; 5-й год - 750 у. е.; 6-й год - 800 у. е., если по

условиям сделки предоставляется трехлетняя отсрочка оплаты, ставка дисконта - 15%. Дать рекомендации на уровне финансового менеджера.

6 Определить предельную сумму вложений в инвестиционный проект, жизненный цикл которого 4 года, выручка от реализации в первый год эксплуатации составит 200000 руб., а затем будет расти ежегодно на 10%. Текущие расходы в первый год достигнут 85% от выручки и впоследствии будут снижаться каждый год на 5%. Ставка дисконтирования - 8%.

7 Фирма заключила договор на аренду производственных площадей на 5 лет, согласно которому она ежегодно будет платить 9 000 руб. Определить сумму экономии, которую получит фирма, при условии, что рыночная цена аренды аналогичных помещений 11 000 руб., ставка дисконтирования - 15%.

8 Рассчитайте средневзвешенную стоимость капитала малого публичного узкоспециализированного предприятия, если:
- доходность государственных облигаций - 6%;
- коэффициент бета - 1,8;
- среднерыночная ставка дохода - 12%;
- процент за кредит - 8%;
- ставка налога - 20%;
- дополнительная премия за закрытость компании - 5%;
- дополнительная премия за инвестиции в малый бизнес - 5%;
- дополнительная премия за уровень диверсификации производства - 4%;
- доля заемных средств - 50%.

9 Рассчитайте текущую стоимость предприятия в постпрогнозный период, используя модель Гордона, если денежный поток в постпрогнозный период равен 900 млн руб., ожидаемые долгосрочные темпы роста - 2%, ставка дисконта - 18%.

10 В конце каждого из последующих четырех лет фирма предполагает выплачивать дивиденды в размере: 2 долл., 1,5 долл., 2,5 долл., 3,5 долл. Какую цену вы готовы заплатить за акцию данной фирмы, если ожидается, что в дальнейшем дивиденды будут расти на 5% в год, а требуемая ставка дохода составляет 19%?

11 Требуется оценить стоимость 5%-ного пакета акций закрытого акционерного общества, акции которого в результате их инициативных продаж его акционерами появились на рынке и фактически уже предполагаются на нем к перепродаже. Обоснованная рыночная стоимость компании, определенная методом дисконтированного денежного потока, составляет 50 млн. руб. Рекомендуемая для использования информация относительно характерных для данной отрасли скидок, которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций:

- скидка за недостаток контроля - 25%;
- премия за приобретаемый контроль - 40%;
- скидка за недостаток ликвидности - 30%;
- скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке - 15%.
Обосновать применение скидок или отказ от их использования.

12 Требуется оценить стоимость 75%-ного пакета акций закрытого акционерного общества. Обоснованная рыночная стоимость предприятия, определенная методом рынка капитала, составляет 30 млн. руб. Рекомендуемая для использования информация относительно характерных для данной отрасли скидок, которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций:
- скидка за недостаток контроля - 28%;
- премия за приобретаемый контроль - 37%;
- скидка за недостаток ликвидности - 31%;
- скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке - 12%.
Обосновать применение скидок или отказ от их использования.

13 Оценить следующие компании, если чистая прибыль компании № 1 составляет 150 тыс. р., прибыль до уплаты процентов и налогов компании №2 - 200 тыс.р., операционная прибыль компании №3 - 50 тыс.р. Информация по компании аналогу: цена акции - 400руб., число акций в обращении 2000 штук, выручка - 300тыс.р., затраты - 50 тыс.р., проценты по кредитам 4 тыс.р., налог на прибыль - 20%, амортизация - 25тыс.р.

14. Оценить следующие компании, если чистая прибыль компании № 1 составляет 250 тыс. р., прибыль до уплаты процентов и налогов компании №2 - 100 тыс.р., операционная прибыль компании №3 - 70 тыс.р. Информация по компании аналогу: цена акции - 500руб., число акций в обращении 1000 штук, выручка - 300тыс.р., затраты - 50 тыс.р., проценты по кредитам 6 тыс.р., налог на прибыль - 20%, амортизация - 15тыс.р.

15 Банк АБ предлагает вклад «Универсальный» на 3 месяца под 25% годовых с выплатой процентов в конце срока договора. Банк МН предлагает «Супер-вклад» на срок менее шести месяцев с начислением и возможной выплатой 20% ежемесячно на всю сумму, хранящуюся на счете. Принять решение на основе доходности вкладов. Какие дополнительные сведения необходимо получить для принятия окончательного решения?

16 Определить оптимальный размер инвестиций в приобретение компании, которая ежегодно выплачивает дивиденды в сумме 5 000 тыс. р. В конце десятого года компания будет продана за 500 000 тыс. р. Ставка дисконтирования - 12%.

17 Банк «Развитие» предлагает вклад «Образование». Средства с депозитного счета каждый год перечисляются в соответствующий вуз, на остаток вклада начисляются проценты по ставке 12% годовых. Определить, достаточно ли внести 3800 руб. в банк для оплаты в центре ЭКЮ, который за пятилетнюю программу взимает по 1 000 руб. в год.

18 Фирма заключила договор на аренду производственных площадей на 5 лет, согласно которому она ежегодно будет платить 9500 руб. Определить сумму экономии, которую получит фирма, при условии, что рыночная цена аренды аналогичных помещений - 11 500 руб., ставка дисконтирования - 15%.

19 Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые 4 года составляет 400 тыс. руб., затем он уменьшится на 150 тыс. р. и сохранится в течение 3 лет, после чего возрастет на 350 тыс. р. и будет поступать еще 2 года. Ставка дисконта - 10%.

20 Имеются три банка. В банке *А* ставка процента равна 8,2% годовых, которые начисляются 1 раз в год; в банке *Б* - 8% годовых, начисляемых 1 раз в квартал, и в банке *В* - 7,8% годовых, начисляемых 1 раз в день.
а) допустим, что Вы планируете положить в банк 1тыс. р. на 5 лет. Какой банк в конце этого срока выдаст Вам больше денег?
б) изменится ли Ваш выбор, если срок вложения увеличится до10 лет?

21 Банк договорился об аренде помещения у фирмы под офис на 4 года. В целях экономии на налогах банк оплатил аренду в виде выдачи фирме беспроцентного кредита в 200 000 у.е. на 4 года. Ставка процента составляет 7,72%. Определить величину фактической арендной платы банка за аренду офиса.

22 Ценная бумага обеспечивает получение 3500 у. е. ежемесячно в течение 8 лет. Определить, сколько стоит такая ценная бумага, если ставка процента составляет 7% годовых при ежемесячном начислении.

23 Компания планирует через 6 лет полностью заменить свой автопарк. Для этого она ежегодно переводит на счет в банке по 600 000 у. е. Банк начисляет по вкладам 12% годовых. Определить, какой суммой будет располагать компания на замену автопарка.

24 Здание было куплено за 1 500 000 у. е. Под приобретение здания был выдан кредит в размере 70% от стоимости под 13% годовых с ежемесячным погашением в течение 7 лет. Каков остаток задолженности по основной сумме кредита по истечении 4 лет?

25 Определить значение коэффициента капитализации методом суммирования при следующих условиях: безрисковая ставка - 5%, налоги на недвижимость - 1,5%, добавка за риск - 7%, страховые взносы - 7,5%, добавка за низкую ликвидность - 3%.

26 Финансирование осуществляется на 70% за счет собственных средств и на 30% за счет кредита. Требования доходности для привлеченных средств - 6%, а для собственных - 16%. Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы.

27 Объект недвижимости приобретен на 50% за счет собственного капитала и на 50% за счет заемного. Ставка процента по кредиту - 12%. Кредит выдан на 25 лет при ежемесячном накоплении. Ставка дохода на собственный капитал - 16%. Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы.

28 Компания «С» сдает в аренду имущество. Сданное в аренду имущество приносит рентный доход 25 000 у. е. Имущество сдано в аренду на 20 лет. Арендатор несет все издержки по содержанию арендованного имущества по условиям договора об аренде, таким образом, чистый доход арендодателя составит 25 000 у. е. Простое умножение показывает, что рентные платежи за 20 лет составят 500 000 у. е. Предположим, что эта сумма должна быть уплачена серией одинаковых платежей. Сколько нужно заплатить, чтобы ежегодный доход в течение 20 лет составлял 25 000у. е.? Или, говоря другими словами, какова текущая стоимость 20 платежей по 25 000 у. е.? Ставка банковского процента составляет 12%.

29 Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается чистый операционный доход в размере 90000 у. е. в год. Затраты на создание улучшений составят 400 000 у. е. По мнению оценщика, коэффициент капитализации для улучшений и земли составляют 19% и 13% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.

30. Требуется оценить стоимость 5%-ного пакета акций открытого акционерного общества, акции которого размещены на рынке и фактически уже пользуются на нем спросом. Рыночная стоимость компании, определенная методом дисконтированного денежного потока, составляет 50 млн. руб. Рекомендуемая для использования информация относительно характерных для данной отрасли скидок, которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций:
- скидка за недостаток контроля - 25%;
- премия за приобретаемый контроль - 40%;
- скидка за недостаток ликвидности - 30%;
- скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке - 15%.
Обосновать применение скидок или отказ от их использования.

Список литературы

1 Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1, 2, 3, 4 [Текст]. – М. : Проспект, КноРус, 2015.

2 Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 1, 2 [Текст]. – М. : Эксмо, 2015.

3 Валдайцев, С. В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия [Текст] : учеб. пособие для вузов / С.В. Валдайцев. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 720 с.

4 Грязнова, А. Г. Оценка бизнеса [Текст] : учебник / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. – М. : Финансы и статистика, 2009. –736 с.

5 Иванов, И. В. Финансовый менеджмент: Стоимостный подход [Текст] : учебное пособие / И. В. Иванов, В. В. Баринов. – М. : Альпина Бизнес Букс, 2008. – 504 с.

6 Иванова, Е. Н. Временная оценка денежных потоков [Текст] : учебное пособие / Е. Н. Иванова. – М. : Финансовая академия при Правительстве РФ, 1999. – 100 с.

7 Ковалев, В. В. Финансовый менеджмент: теория и практика / В. В. Ковалев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2010. – 1024 с.

8 Конов, Ю. П. Цена интеллектуальной собственности [Текст] : учебник для вузов / Ю. П. Конов, Л. П. Гончаренко. – М. : Альфа–Пресс, 2010. – 320 с.

9 Коупленд, Т., Стоимость компании : оценка и управление [Текст] /
Т. Коупленд, Т. КОЛЛЕР, ДЖ, МУРИН ; пер.с англ. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : «Олимп–Бизнес», 2008. – 576 с. : ил.

10 Математические методы в оценке : учетно-аналитический цикл для специальности «Оценка стоимости недвижимости» [Текст] : учебное пособие / Л. В. Попова [и др.]. – М. : Дело и Сервис, – 2011. – 112 с.

11 Финансовый менеджмент : учебник / под ред. проф. Е. И. Шохина. – 2-е изд., стер. – М. : КНОРУС, 2010. – 480 с.

12 Финансовый менеджмент в управлении коммерческой недвижимостью [Текст] : учебник / В. В. Масленников, А. В. Талонов. – М. : КНОРУС, 2009. – 232 с.

13 Практикум по финансово-инвестиционному анализу. Ситуации. Методики. Решения : учебное пособие / Д. А. Ендовицкий [и др.] ; под ред. д-ра экон. наук, проф. Д. А. Ендовицкого. – М. : КНОРУС, 2006. – 432 с.

14 Сборник задач по курсу финансовых вычислений / под ред. проф. В. В. Ковалева. – М. : Финансы и статистика, 2003. – 400 с.

15 Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. [Утверждены: Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной и жилищной политике № ВК 477 от 21.06.2000г.]

Иванова Марина Анатольевна

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Методические указания
к выполнению контрольной работы по дисциплине
«Оценка стоимости бизнеса»
для бакалавров заочной формы обучения
направления 080100.62 «Экономика»

Редактор Е.А. Могутова

Подписано в печать	Формат 60*84 1/16	Бумага 65 г/м^2
Печать цифровая	Усл. печ. л. 0,75	Уч. - изд. л. 0,75
Заказ	Тираж 25	Не для продажи

РИЦ Курганского государственного университета.
640000, г. Курган, ул. Советская, 63/4.
Курганский государственный университет.