

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Учебно-методическое пособие
к лабораторным работам
по направлению подготовки 21.03.02
«Землеустройство и кадастры»

Пенза 2016

УДК332.6(075.8)3

ББК65.32-5я73

А 39

Рекомендовано Редсоветом университета
Рецензент – кандидат экономических наук,
доцент И.Н. Сегаев (ПГУАС)

Акимова М.С.

А39 Оценка земельно-имущественного комплекса: учеб.-метод. пособие к лабораторным работам по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 60 с.

Представлены принципы финансового анализа предприятия как земельно-имущественного комплекса и задачи для оценки стоимости бизнеса.

Учебно-методическое пособие подготовлено на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначено для использования студентами, обучающимися по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», при изучении дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса» для выполнения лабораторно-практических работ.

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2016
© Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., 2016

ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящее издание предназначено для проведения лабораторно-практических занятий по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса» для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры». Приводятся задания к лабораторным работам и краткие методические указания по их выполнению.

Цель лабораторных работ – привить навыки:

- ♦ оценки бизнеса;
- ♦ использования различных подходов к оценке бизнеса и анализа финансово-имущественного состояния предприятия для подготовки и принятия управленческих решений в целях более эффективного производственного использования материальных и нематериальных активов.

Прежде чем приступить к выполнению лабораторных работ, студент должен внимательно изучить лекционный материал, обратиться к преподавателю за пояснениями положений, вызывающих затруднения, и дать удовлетворительные ответы на предложенные преподавателем контрольные вопросы. Далее следует внимательно и полностью прочитать содержание задания к лабораторной работе и методические указания к ней. Если какие-либо положения задания или методических указаний вызывают затруднения, студент *обязан* обратиться к преподавателю за консультацией.

В процессе освоения курса студент должен овладеть следующими компетенциями:

- ✓ способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности;
- ✓ способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий;
- ✓ способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

СТРУКТУРА ЛАБОРАТОРНОГО ЗАНЯТИЯ

Лабораторное занятие состоит из следующих элементов: вводная часть, основная и заключительная.

Вводная часть обеспечивает подготовку студентов к выполнению заданий работы. В ее состав входят:

- формулировка темы, цели и задач занятия, обоснование его значимости в профессиональной подготовке студентов;
- изложение теоретических основ работы;
- характеристика состава и особенностей заданий работы и объяснение методов (способов, приемов) их выполнения;
- характеристика требований к результату работы;
- инструктаж по технике безопасности при эксплуатации технических средств;
- проверка готовности студентов выполнять задания работы;
- указания по самоконтролю результатов выполнения заданий студентами.

Основная часть включает процесс выполнения лабораторной работы, оформление отчета и его защиту. Она может сопровождаться дополнительными разъяснениями по ходу работы, устранением трудностей при ее выполнении, текущим контролем и оценкой результатов отдельных студентов, ответами на вопросы студентов. Основная часть может выполняться индивидуально или коллективно (в зависимости от формы организации занятия).

Возможно пробное выполнение задания(ий) под руководством преподавателя.

Заключительная часть содержит:

- подведение общих итогов занятия;
- оценку результатов работы отдельных студентов;
- ответы на вопросы студентов;
- выдачу рекомендаций по устранению пробелов в системе знаний и умений студентов, по улучшению результатов работы;
- сбор отчетов студентов для проверки, изложение сведений, касающихся подготовки к выполнению следующей работы.

Вводная и заключительная части лабораторного занятия проводятся фронтально.

ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

Лабораторная работа №1

Применение нормативных документов,
связанных с определением предприятия как имущественного
комплекса, основных средств предприятия, нематериальных
и материальных активов предприятия

Цель работы: изучение и применение нормативно-правовых документов при оценке стоимости предприятия как земельно-имущественного комплекса.

Порядок работы:

1. Запустите нормативно-правовую базу Консультант Плюс в сети Internet;
2. В главном меню в строке «Поиск» наберите необходимый нормативно-правовой документ;
3. Выполните следующие задания с указанием ссылки на конкретную статью из нормативно-правового документа.

Задание 1. Дайте определение понятию *«предприятия как имущественного комплекса»* в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Задание 2. Определите, какие нормативно-правовые акты регулируют оценку стоимости предприятия (бизнеса) в Российской Федерации.

Нормативно-правовой акт	Положение
	Служит основой для проведения экспертизы ресурсов и прав на них, предусматривает проведение оценки при внесении вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества
	Определяет объекты оценки, случаи обязательного проведения оценки, основные нормы и правила ведения оценочной деятельности
	Указывает на необходимость привлечения для определения стоимости предприятия и его активов независимых оценщиков, устанавливает Положения, условия и ограничения оценки собственности в ходе арбитражного процесса

	Содержит стандарты, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, включает основные термины и определения
	Утверждает квалификационную характеристику должности «оценщик», должностные обязанности оценщика, требования к его знаниям и квалификации
	Утверждает квалификационную характеристику должности «оценщик интеллектуальной собственности». Определяет должностные обязанности оценщика, обязательные знания и требования к квалификации по категориям

Задание 3. Дайте понятие «основные средства» предприятия согласно Положению по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» (ПБУ 6/01).

Задание 4. Укажите методы оценки основных средств по Международным стандартам финансовой отчетности №16 и Российским положениям по бухгалтерскому учету.

Определение стоимости основных средств в соответствии с МСФО		Сопоставимый показатель, используемый в российском учете
Чистая первоначальная стоимость		
Модификационная первоначальная стоимость		
Стоимость в текущих ценах		

Задание 5. Соотнесите активы предприятия на материальные и нематериальные:

- гудвил.
- земля, находящаяся в собственности;
- промышленные образцы;
- здания и сооружения производственного и непромышленного назначения;
- административные здания;
- рационализаторские предложения;

– непромышленные объекты, находящиеся на балансе предприятия (жилые дома, учебные, детские, лечебные, оздоровительные, спортивные и другие учреждения, помещения, которые находятся на балансе предприятия);

– установленное и неустановленное производственное оборудование;

– движимое имущество непромышленного назначения;

– ноу-хау;

– запасы сырья, топлива, полуфабрикатов (на складах, в цехах и в пути), готовая продукция;

– имущество, основные средства, земельные участки, сданные в аренду, которые принадлежат предприятию; филиалы; дочерние компании, если они не имеют статуса юридического лица, а их балансы не разделены с балансом головного предприятия.

– изобретения;

– товарные марки и товарные знаки;

Материальные активы	Нематериальные активы

Контрольные вопросы

1. Предприятие как имущественный комплекс;
2. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценку предприятия (бизнеса);
3. Основные средства предприятия;
4. Материальные и нематериальные активы предприятия;
5. Международные стандарты финансовой отчетности по предприятию;
6. Российские стандарты финансовой отчетности по предприятию.

Лабораторная работа №2

Математические основы оценки стоимости бизнеса

Цель работы: изучить основы оценки стоимости бизнеса и научиться рассчитывать текущие платежи и доходы предприятия и оценивать финансовую ситуацию для предпринимателя.

Порядок работы: используя учебное пособие «Оценка земельно-имущественного комплекса» авторов М.С. Акимовой, Н.Ю. Улицкой решите следующие задания.

Задание 1. Оценить будущую финансовую ситуацию для предпринимателя, намеревающегося взять кредит в 1 000 000 руб. на два года (с условием единовременного возвращения кредита и процентов по нему в конце договорного периода) для развития объекта недвижимости и рассчитывающегося продать его через эти два года за 1 200 000 руб. Принять в расчет, что по имеющейся рыночной информации плата за пользование капиталом составляет 10 % в год.

Задание 2. Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса. Он собирался приобрести приносящее арендный доход офисное здание за 10 000 000 руб., имея в виду, что ожидаемый чистый доход (с учетом всех операционных и прочих расходов, степени заполняемости арендных помещений и т.д.) составит 2 000 000 руб. в год. Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 13 000 000 руб. (исходя из имеющейся у него рыночной информации и прогнозных оценок развития офисного рынка недвижимости и из того, что известная ему банковская ставка среднесрочных депозитов составляет порядка 10 %; и он намерен в своем бизнесе, по крайней мере, превзойти этот показатель, иначе ему было бы целесообразнее вложить свои средства не в офисный бизнес, а в банк).

В то же время консалтинговые фирмы оценивают значение показателя дисконтирования в этой области бизнеса с учетом различных рисков в 25 %.

Задание 3. Определите норму дохода для инвестиций отечественного резидента в покупку акций закрытой автосборочной компании «Альфа» с численностью занятых 300 человек, если известно, что: доходность государственных облигаций в реальном выражении равна 3 % (r), индекс инфляции – 10 % (s); среднерыночная доходность на фондовом рынке – 20 % (Rm); дополнительная премия за страновой риск – 8 % (Ω_3); дополнительная премия за закрытость компании (Ω_2) – на уровне международной принятой аналогичной премии; дополнительная премия за инвестиции в малый бизнес – 8 % (Ω_1); текущая доходность акций рассматриваемой компании за прошлый год в среднем колебалась относительно своей средней величины на 5 %; текущая среднерыночная доходность на фондовом

рынке в прошлом году колебалась относительно своей средней величины на 2 % (округление в промежуточных расчетах делать до одной десятой процента).

Задание 4. Средняя чистая прибыль предприятия, намеревающегося сделать инвестиции в расширение производства ранее освоенной продукции, составила в год в реальном выражении 380 000 руб. Остаточная балансовая стоимость активов фирмы равняется 1 530 000 руб. Первоначальная балансовая стоимость активов предприятия составила 2 300 000 руб. Какую учитывающую риски бизнеса ставку дисконта можно применить для дисконтирования доходов, ожидаемых от расширения производства?

Задание 5. Ответьте на вопросы IQ-тест.

1. Рыночная цена 1 акции – 10, число акций в обращении – 10 000, выручка от реализации – 20 000, затраты на производство – 12 000, в т.ч. амортизация – 5 000. Выплата процентов за кредит – 2 000. Ставка налога на прибыль – 30 %. Рассчитайте мультипликатор Цена/Прибыль до уплаты налогов и процентов за кредит

- 1) 13,0;
- 2) 12,5;
- 3) 14,0;
- 4) 15,4.

2. Рыночная цена 1 акции – 10, число акций в обращении – 10 000, выручка от реализации – 20 000, затраты на производство – 12 000, в т.ч. амортизация – 5 000. Выплата процентов за кредит – 2 000. Ставка налога на прибыль – 30 %. Рассчитайте мультипликатор Цена/Прибыль до уплаты налогов

- 1) 15,01;
- 2) 17,83;
- 3) 16,67;
- 4) 18,97.

3. Рыночная цена 1 акции – 10, число акций в обращении – 10 000, выручка от реализации – 20 000, затраты на производство – 12 000, в т.ч. амортизация – 5 000. Выплата процентов за кредит – 2 000. Ставка налога на прибыль – 30 %. Рассчитайте мультипликатор Цена/Чистая прибыль

- 1) 24,53;
- 2) 23,81;
- 3) 22,75;
- 4) 21,44.

4. Рыночная цена 1 акции – 10, число акций в обращении – 10 000, выручка от реализации – 20 000, затраты на производство – 12 000, в т.ч. амортизация – 5 000. Выплата процентов за кредит – 2 000. Ставка налога

на прибыль – 30 %. Рассчитайте мультипликатор Цена/Чистый денежный поток

- 1) 10,87;
- 2) 11,43;
- 3) 9,57;
- 4) 12,64.

5. Рассчитайте текущую стоимость цены перепродажи предприятия по модели Гордона, если денежный поток последнего пятого прогнозного года равен 15 000. Долгосрочные темпы роста составляют 3 %. Ставка дисконта – 20 %

- 1) 38 950;
- 2) 36 524;
- 3) 42 520;
- 4) 32 960.

6. Имеются данные по закрытому акционерному обществу. Количество акций в обращении 1 000 тыс.шт. Чистые активы – 780 500 долл. США. Прибыль до налогообложения – 180 000 долл. США. Налог на прибыль – 30 %. Амортизация – 120 000 долл. США.

Рассчитайте стоимость 100 % пакета акций методом накопления активов

- 1) 780 500;
- 2) 660 500;
- 3) 900 500;
- 4) 700 000.

7. Имеются данные по закрытому акционерному обществу. Количество акций в обращении 1 000 тыс.шт. Чистые активы – 780 500 долл. США. Прибыль до налогообложения – 180 000 долл. США. Налог на прибыль – 30 %. Амортизация – 120 000 долл. США.

Рассчитайте стоимость 100 % пакета акций методом капитализации прибыли до налогообложения. Ставка капитализации – 25 %

- 1) 780 500;
- 2) 504 000;
- 3) 720 000;
- 4) 760 000.

8. Имеются данные по закрытому акционерному обществу. Количество акций в обращении 1 000 тыс.шт. Чистые активы – 780 500 долл. США. Прибыль до налогообложения – 180 000 долл. США. Налог на прибыль – 30 %. Амортизация – 120 000 долл. США.

Рассчитайте стоимость 100 % пакета акций методом капитализации чистой прибыли. Ставка капитализации – 19 %

- 1) 550 800;
- 2) 780 500;

3) 620 000;

4) 663 160.

9. Имеются данные по закрытому акционерному обществу. Количество акций в обращении 1 000 тыс.шт. Чистые активы – 780 500 долл. США. Прибыль до налогообложения – 180 000 долл. США. Налог на прибыль – 30 %. Амортизация – 120 000 долл. США.

Рассчитайте стоимость 100 % пакета с использованием метода мультипликатора Цена/Чистый денежный поток, среднеотраслевое значение которого составляет 3,6

1) 1 080 000;

2) 756 000;

3) 885 600;

4) 780 500.

10. Имеются данные по закрытому акционерному обществу. Количество акций в обращении 1 000 тыс.шт. Чистые активы – 780 500 долл. США. Прибыль до налогообложения – 180 000 долл. США. Налог на прибыль – 30 %. Амортизация – 120 000 долл. США.

Определите рыночную стоимость 100 % пакета акций, придав при согласовании следующие веса полученным результатам:

– метод накопления активов – 0,2;

– метод капитализации прибыли до налогообложения – 0,3;

– метод капитализации чистой прибыли – 0,3;

– метод мультипликатора Цена/Чистый денежный поток – 0,2.

1) 748 168;

2) 856 400;

3) 653 555;

4) 724 150.

Задание 6. Владелец планирует приобрести новое оборудование для гостиницы через 7 лет. В настоящее время оно стоит 100 тыс. руб. и будет дорожать на 5 % в год. Достаточно ли будет средств на запланированное переоборудование, если владелец будет ежемесячно вносить 2 тыс. руб. на счет, приносящий 10 % годовых?

Задание 7. Владелец офисного помещения планирует провести ремонт через 6 лет. В настоящее время он стоит 30 тыс. руб., ежегодное удорожание ремонта составляет 8 %. Какую сумму нужно вносить в конце каждого года на счет, приносящий 12 % годовых, чтобы накопить достаточную сумму для ремонта?

Задание 8. Какую сумму необходимо ежеквартально вносить в течение 5 лет для реконструкции склада, если ее стоимость составляет 40 тыс. руб. Каждые три месяца банк начисляет процент по ставке 30 % годовых?

Задание 9. Ежемесячные платежи по аренде поступают в начале каждого месяца в размере 10 тыс. руб. Среднерыночная ставка дохода составляет 12 % годовых. Какова будущая стоимость платежей к концу 8 месяца?

Задание 10. Предоставление склада в аренду в течение 3 лет обеспечивает доход 20 тыс. руб. в месяц, в конце третьего года склад будет продан за 350 млн руб. Рассчитать текущую стоимость доходов, если норма прибыли для аренды составляет 10 % годовых, а для продажи – 18 %.

Задание 11. Рассчитать текущую стоимость арендных платежей, если в первые 3 года они составляют 500 тыс. руб. в год, в следующие 5 лет их величина уменьшится на 200 тыс. руб., а в последние 2 года возрастет на 400 тыс. руб.

Задание 12. Рассчитать ежеквартальный платеж в погашение кредита в сумме 50 тыс. руб., выданного на 8 лет, под 15 % годовых.

Задание 13. Какую сумму необходимо вносить предпринимателю ежегодно в течение 4 лет на депозит, приносящий доход 15 % годовых, если в конце четвертого года он планирует приобрести станок стоимостью 150 тыс. руб.?

Задание 14. Молодая семья планирует купить дом стоимостью 50 тыс. дол. В их распоряжении имеется сумма в 15 тыс. дол., полученная от родителей. Какую сумму необходимо откладывать ежегодно, чтобы к концу 5 года купить дом, если ставка процента по депозитным вкладам составляет 12 %?

Задание 15. Владелец кафе планирует получать ежегодный доход от аренды в сумме 75 тыс. руб. в год в течение 9 лет. В конце девятого года кафе будет продано за 1500 тыс. руб. Расходы по ликвидации составляют 35 % выручки от продажи бизнеса. Определить текущую стоимость доходов от аренды и продажи кафе, если ставки дисконта составляют 7 и 18 %.

Контрольные вопросы

1. Основные экономические категории оценки
2. Понятие, сущность и цели оценки бизнеса.
3. Субъекты и объекты оценки бизнеса.
4. Процесс оценки бизнеса.
5. Денежный поток и его виды.
6. Формирование денежных потоков, влияющих на стоимость объекта оценки. Определение доходности.
7. Основы финансовой математики.
8. Основные функции денег.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Лабораторная работа №3 Финансовый анализ предприятия

Цель работы: изучение основ финансового анализа предприятия (бизнеса).

Задание: на основе бухгалтерской отчетности (баланс предприятия) проведите финансовый анализ предприятия.

Основными задачами анализа финансового состояния предприятия являются:

- оценка динамики состава и структуры активов, их состояния и движения;
- оценка динамики состава и структуры источников собственного и заемного капитала, их состояния и движения;
- анализ абсолютных и относительных показателей финансовой устойчивости предприятия и оценка изменения ее уровня;
- анализ платежеспособности предприятия и ликвидности активов его баланса.

Финансовое состояние может быть устойчивым, неустойчивым и кризисным. Способность предприятия своевременно производить платежи, финансировать свою деятельность на расширенной основе свидетельствует о его хорошем финансовом состоянии.

Главная цель анализа – своевременно выявлять и устранять недостатки в финансовой деятельности и находить резервы улучшения финансового состояния предприятия и его платежеспособности.

Этапы проведения лабораторной работы:

1. Анализ валюты бухгалтерского баланса.
2. Горизонтальный и вертикальный анализ бухгалтерского баланса.
3. Сравнительный аналитический баланс.
4. Анализ имущественного положения предприятия
5. Анализ источников формирования имущества.
6. Анализ финансовой устойчивости предприятия.
7. Анализ коэффициентов финансовой устойчивости.
8. Анализ ликвидности предприятия.

1. Анализ валюты бухгалтерского баланса

Бухгалтерский баланс служит индикатором для оценки финансового состояния предприятия. Итого баланса носит название валюта баланса и дает ориентировочную сумму средств, находящихся в распоряжении предприятия.

Для общей оценки финансового состояния предприятия составляют уплотненный баланс, в котором объединяют в группы однородные статьи.

При этом сокращается число статей баланса, что повышает его наглядность и позволяет сравнивать с балансами других предприятий.

Уплотненный баланс можно выполнять различными способами. Допустимо объединение статей различных разделов.

Т а б л и ц а 1

Уплотненный баланс

Наименование статей	На нач.г.	На кон.г.	Наименование статей	На нач.г.	На кон.г.
1. Внеоборотные активы			3. Капитал и резервы		
1.1. Основные средства			3.1. Уставной капитал		
1.2. Нематериальные активы			3.2. Добавочный и резервный капитал		
1.3. Незавершенное строительство			3.3. Нераспределенная прибыль		
1.4. Отложенные налоговые активы			Итого по разделу 3		
1.5. Долгосрочные финансовые вложения			4. Долгосрочные обязательства		
Итого по разделу 1			4.1. Отлож. налоговые обязательства		
2. Оборотные активы			Итого по разделу 4		
2.1. Запасы			5. Краткосрочные обязательства		
2.2. Дебиторская задолженность			5.1. Заемные средства		
2.3. Краткосрочные финансовые вложения			5.2. Кредиторская задолженность		
2.4. Налог на добавленную стоимость			Итого по разделу 5		
2.5. Денежные средства					
Итого по разделу 2					
БАЛАНС			БАЛАНС		

Рассчитайте коэффициент прироста валюты баланса и коэффициент прироста выручки от реализации.

Коэффициент прироста валюты баланса Кб определяется следующим образом:

$$Кб = (Бср1 - Бср0) \cdot 100 / Бср0, \quad (1),$$

где Бср1, Бср0 – средняя величина итога баланса за отчетный и предыдущий периоды.

Коэффициент прироста выручки от реализации K_y рассчитываем по формуле:

$$K_y = (V_1 - V_0) \cdot 100 / V_0, \quad (2),$$

где V_1, V_0 – выручка от реализации продукции за отчетный и предыдущие периоды.

2. Горизонтальный и вертикальный анализ бухгалтерского баланса

Горизонтальный анализ заключается в построении одного или нескольких аналитических таблиц, в которых абсолютные балансовые показатели дополняются относительными темпами роста (снижения).

Ценность результатов горизонтального анализа существенно снижается в условиях инфляции, но эти данные можно использовать при межхозяйственных сравнениях.

Цель горизонтального анализа состоит в том, чтобы выявить абсолютные и относительные изменения величин различных статей баланса за определенный период, дать оценку этим изменениям.

Горизонтальный анализ баланса приведен в табл. 2.

Т а б л и ц а 2

Горизонтальный анализ баланса

Наименование статей	На начало года		На конец года		С учетом инфляции
	тыс.р	%	тыс.р	%	
1	2	3	4	5	6
1. Внеоборотные активы					
1.1 Основные средства					
1.2 Незавершенное строительство					
1.3 Долгосрочные финансовые вложения					
1.4 Отложенные налоговые активы					
Итого по разделу 1					
2.оборотные активы					
2.1 Запасы					
2.2 Дебиторская задолженность					
2.3 Краткосрочные финансовые вложения					
2.4 Налог на добавленную стоимость					
2.5 Денежные средства					
Итого по разделу 2					
БАЛАНС					
3. Капитал и резервы					
3.1 Уставной капитал					
3.2 Добавочный и резервный капитал					
3.3 Нераспределенная прибыль					
Итого по разделу 3					

Окончание табл. 2

1	2	3	4	5	6
4. Долгосрочные обязательства					
4.1 Отложенные налоговые обязательства					
Итого по разделу 4					
5. Краткосрочные обязательства					
5.1 Заемные средства					
5.2 Кредиторская задолженность					
Итого по разделу 5					
БАЛАНС					

Большое значение для оценки финансового состояния имеет и вертикальный (структурный) анализ актива и пассива баланса, который дает представление финансового отчета в виде относительных показателей.

Цель вертикального анализа заключается в расчете удельного веса отдельных статей в итоге баланса и оценке его изменений. С помощью вертикального анализа можно проводить межхозяйственные сравнения предприятий, а относительные показатели сглаживают негативное влияние инфляционных процессов.

Вертикальный (структурный) анализ баланса представлен в табл. 3.

Таблица 3

Вертикальный (структурный) анализ баланса

Наименование статей	На начало года		На конец года	
	тыс.р	%	тыс.р	%
1	2	3	4	5
1. Внеоборотные активы				
1.1 Основные средства				
1.2 Незавершенное строительство				
1.3 Долгосрочные финансовые вложения				
1.4 Отложенные налоговые платежи				
Итого по разделу 1				
2.оборотные активы				
2.1 Запасы				
2.2 Дебиторская задолженность				
2.3 Краткосрочные финансовые вложения				
2.4 Налог на добавленную стоимость				
2.5 Денежные средства				
Итого по разделу 2				
БАЛАНС				
3. Капитал и резервы				
3.1 Уставной капитал				
3.2 Добавочный и резервный капитал				
3.3 Нераспределенная прибыль				
Итого по разделу 3				

Окончание табл. 3

1	2	3	4	5
4. Долгосрочные обязательства				
4.1 Отложенные налоговые обязательства				
Итого по разделу 4				
5. Краткосрочные обязательства				
5.1 Заемные средства				
5.2 Кредиторская задолженность				
Итого по разделу 5				
БАЛАНС				

Горизонтальный и вертикальный анализ взаимодополняют друг друга, на их основе строится сравнительный аналитический баланс.

3. Сравнительный аналитический баланс

Сравнительный аналитический баланс характеризует как структуру отчетной бухгалтерской формы, так и динамику отдельных ее показателей. Он систематизирует ее предыдущие расчеты. Сравнительный аналитический баланс представлен в табл. 4.

Таблица 4

Сравнительный аналитический баланс

Наименование статей	Абсолютная величина		Относительная величина		Изменения		
	на н.г.	на к.г.	на н.г.	на к.г.	в абс. вел.	в отн. вел.	в % к ИТОГО
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Внеоборотные активы							
1.1 Основные средства							
1.2 Незавершенное строительство							
1.3 Долгосрочные финансовые вложения							
1.4 Отложенные налоговые активы							
Итого по разделу 1							
2. Оборотные активы							
2.1 Запасы							
2.2 Дебиторская задолженность							
2.3 Краткосрочные финансовые вложения							
2.4 Налог на добавленную стоимость							
2.5 Денежные средства							
Итого по разделу 2							
БАЛАНС							
3. Капитал и резервы							

Окончание табл. 4

1	2	3	4	5	6	7	8
3.1 Уставной капитал							
3.2 Добавочный и резервный капитал							
3.3 Нераспределенная прибыль							
Итого по разделу 3							
4. Долгосрочные обязательства							
4.1 Отложенные налоговые обязательства							
Итого по разделу 4							
5. Краткосрочные обязательства							
5.1 Заемные средства							
5.2 Кредиторская задолженность							
Итого по разделу 5							
БАЛАНС							

Все показатели сравнительного аналитического баланса можно разбить на три группы:

- статьи баланса в абсолютном выражении на начало и конец года;
- показатели структуры баланса на начало и конец года;
- динамика статей баланса в абсолютном (стоимостном) выражении;
- динамика структуры баланса;
- влияние динамики отдельных статей баланса на динамику баланса в целом.

Сама по себе структура имущества и даже ее динамика не дает ответ на вопрос, насколько выгодно для инвестора вложение денег в данное предприятие, а лишь оценивает состояние активов и наличие средств для погашения долгов.

4. Анализ имущественного положения предприятия

Рассмотрите и проанализируйте внеоборотные и оборотные активы предприятия (табл. 5).

Таблица 5

Анализ структуры внеоборотных и оборотных средств предприятия

Наименование статей	Абсолютная величина		Относительная величина		Изменения		
	на н.г.	на к.г.	на н.г.	на к.г.	в абс. вел.	в отн. вел.	в % к итогу
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Внеоборотные активы							
1.1 Основные средства							

окончание табл. 5

1	2	3	4	5	6	7	8
1.2 Незавершенное строительство							
1.3 Долгосрочные финансовые вложения							
1.4 Отложенные налоговые активы							
Итого по разделу 1							
2. Оборотные активы							
2.1 Запасы							
2.2 Дебиторская задолженность							
2.3 Краткосрочные финансовые вложения							
2.4 Налог на добавленную стоимость							
2.5 Денежные средства							
Итого по разделу 2							
БАЛАНС							

5. Анализ источников формирования имущества.

Причины увеличения или уменьшения имущества предприятий устанавливают, изучая изменения в составе участников его образования. Поступление, приобретение, создание имущества может осуществляться за счет собственных и заемных средств (капитала), характеристика соотношения которых раскрывает существо финансового положения предприятия. Так, увеличение доли заемных средств, с одной стороны, свидетельствует об усилении финансовой неустойчивости предприятия и повышение степени его финансовых рисков, а с другой – об активном перераспределении (в условиях инфляции и невыполнения в срок финансовых обязательств) доходов от кредиторов к предприятию-должнику.

Оценка динамики состава и структуры источников собственных и заемных средств производится по данным формы № 1 «Бухгалтерский баланс» в табл. 6.

Т а б л и ц а 6

Анализ состава и структуры источников средств предприятия

Наименование статей	Абсолютная величина		Относительная величина		Изменения		
	на н.г.	на к.г.	на н.г.	на к.г.	в абс. вел.	в отн. вел.	в % к итогу
1	2	3	4	5	6	7	8
3. Капитал и резервы							
3.1 Уставной капитал							

Окончание табл. 6

1	2	3	4	5	6	7	8
3.2 Добавочный и резервный капитал							
3.3 Нераспределенная прибыль							
Итого по разделу 3							
4. Долгосрочные обязательства							
4.1 Отложенные налоговые обязательства							
Итого по разделу 4							
5. Краткосрочные обязательства							
5.1 Заемные средства							
5.2 Кредиторская задолженность							
Итого по разделу 5							
БАЛАНС							

6. Анализ финансовой устойчивости предприятия.

Финансовая устойчивость предприятия характеризуется системой абсолютных и относительных показателей. Она определяется соотношением стоимости материальных оборотных средств (запасов и затрат) и величин собственных и заемных источников средств для их формирования). Обеспечение запасов и затрат источниками средств для их формирования является сущностью финансовой устойчивости предприятия

Наиболее обобщающим абсолютным показателем финансовой устойчивости является соответствие либо несоответствие (излишек или недостаток) источников средств для формирования запасов и затрат, то есть разницы между величиной источников средств и величиной запасов и затрат. При этом имеется в виду обеспеченность источниками собственных и заемных средств, за исключением кредиторской задолженности и прочих пассивов.

Для характеристики источников формирования запасов и затрат используются несколько показателей, отражающих различную степень охвата разных видов источников:

1). Наличие собственных оборотных средств, которое определяется как разница между суммой источников собственных средств и стоимостью основных средств и внеоборотных активов. (СОС)

$$E_c = I_c - F,$$

$$\text{СОС} = \text{стр.490} - \text{стр. 190}, \quad (3)$$

где E_c – наличие собственных оборотных средств;

I_c – источники собственных средств (итог 3 раздела пассива баланса);

F – основные средства и иные внеоборотные активы (итог 1 раздела актива баланса).

2). Наличие собственных оборотных и долгосрочных заемных источников средств для формирования запасов и затрат, определяемое путем суммирования собственных оборотных средств и долгосрочных кредитов и займов (КФ)

$$E_T = (I_c + K_T) - F, \quad KФ = \text{стр.490} + \text{стр.590} - \text{стр. 190}, \quad (4)$$

где E_T – наличие собственных оборотных и долгосрочных заемных источников средств;

K_T – долгосрочные кредиты и заемные средства (4 раздел баланса).

3). Общая величина основных источников средств для формирования запасов и затрат, равная сумме собственных оборотных средств, долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов. (ВИ)

$$E = (I_c + K_T + K_t) - P, \quad \text{ВИ} = (\text{с.490} + \text{с.590} + \text{с.610}) - \text{с. 190}, \quad (5)$$

где E – общая сумма основных источников средств для формирования запасов и затрат;

K_t – краткосрочные кредиты и заемные средства без просроченных ссуд (5 раздел баланса).

Трем показателям наличия источников средств для формирования запасов и затрат соответствует три показателя обеспеченности или запасов и затрат.

1). Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств.

$$\pm E_c = E_c - 2 \pm \Phi_c = \text{СОС} - 33 = \text{с.210} + \text{С.220} \pm \Phi_c = (\text{с.490} - \text{с. 190}) - (\text{с.210} + \text{с.220}),$$

где 2 – запасы и затраты (с.211-215, 217 II раздела баланса).

2). Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных и долгосрочных заемных средств для формирования запасов и затрат.

$$\pm E_T = E_T - 2 = (E_c + K_T) - 2 \pm \Phi_T = KФ - 33,$$

где 33 – общая величина запасов и затрат.

3). Излишек (+), недостаток (-) общей величины основных источников средств для формирования запасов и затрат.

$$\pm E = E - Z = (E_c + K_T + K_t) - Z, \quad \pm \Phi_o = \text{ВИ} - 33.$$

Вычисление трех показателей обеспеченности запасов и затрат источниками средств для их формирования позволяет классифицировать финансовые ситуации по степени их устойчивости. При определении типа финансовой

ситуации используется трехмерный (трехкомпонентный) показатель, рекомендованный в экономической литературе:

$$S_{\text{вектор}} = \{S_1 (\pm E_c), S_2 (\pm E_T), S_3 (\pm E)\},$$

где функция определяется следующим образом:

$$S(x) = 1 \text{ (если } x \geq 0), S(x) = 0 \text{ (если } x < 0).$$

Результаты расчетов представляются в табл. 7.

Т а б л и ц а 7

Анализ финансовой устойчивости

№ п/п	Показатели	На НГ н.г., тыс.р	На КГ к.г., тыс.р	Измене- ние за год
1	Источники собственных средств			
2	Внеоборотные активы			
3	Наличие собственных оборотных средств (1-2)			
4	Долгосрочные кредиты и заемные средства			
5	Наличие собственных и долгосрочных заемных средств для формирования запасов и затрат (3+4)			
6	Краткосрочные кредиты и заемные средства			
7	Общая величина основных источников средств для формирования запасов и затрат (5+6)			
8	Общая величина запасов и затрат			
9	Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств (3-8)			
10	Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных долгосрочных заемных средств для формирования запасов и затрат (5-8)			
11	Излишек (+), недостаток (-) общей величины основных источников средств для формирования запасов и (7-8)			
12	Трехкомпонентный показатель типа финансовой устойчивости			

Т а б л и ц а 8

Сводная таблица показателей по типам финансовой ситуации

	Показатели	абсолют, устойчив.	Тип фин. нормал. устойчив.	ситуации неустойч. состояние	кризис, состояние
1.	$\Phi_c = \text{СОС-33}$	$\Phi_c \geq 0$	$\Phi_c < 0$	$\Phi_c < 0$	$\Phi_c < 0$
2.	$\Phi_T = \text{КФ-33}$	$\Phi_T \geq 0$	$\Phi_T \geq 0$	$\Phi_T < 0$	$\Phi_T < 0$
3.	$\Phi_o = \text{ВИ-33}$	$\Phi_o \geq 0$	$\Phi_o \geq 0$	$\Phi_o \geq 0$	$\Phi_o < 0$

7. Анализ коэффициентов финансовой устойчивости

Финансовые коэффициенты представляют собой относительные коэффициенты финансового состояния предприятия. Они рассчитываются в ви-

де отношения абсолютного показателя финансового состояния или их линейных комбинаций.

Финансовые коэффициенты разделяются на:

1. Коэффициенты распределения – применяются в тех случаях, когда требуется определить, какую часть тот или иной абсолютный показатель финансового состояния составляет от итога включающей его группы абсолютных показателей.

2. Коэффициенты координации – для выражения отношения разных по существу абсолютных показателей финансового состояния или их линейных комбинации, имеющих различный экономический смысл.

Анализ финансовых коэффициентов заключается в сравнении их значений с базисными величинами, в изучении их динамики за отчетный период и за ряд лет. В нашем случае мы можем располагать только базисными величинами.

Коэффициент автономии (коэффициент финансовой независимости) является одной из важных характеристик устойчивости финансового состояния, его независимости от заемных источников средств. Равен доле источников собственных средств в общем итоге баланса.

$$K_a = c.490 / c700.$$

Нормативное минимальное значение коэффициента оценивается на уровне 0,5.

Коэффициент соотношения заемных и собственных средств.

$$K_{з/с} = \text{заемные средства} / \text{собственные средства} = \\ = (4 \text{ раздел} + 5 \text{ раздел}) / 3 \text{ раздел}.$$

Этот коэффициент показывает каких средств у предприятия больше. Взаимосвязь $K_{з/с}$ и K_a выражается: $K_{з/с} = 1/K_a - 1$.

Чем больше $K_{з/с}$ превышает единицу тем больше зависимость предприятия от заемных средств.

K_a и $K_{з/с}$ отражают степень финансовой независимости предприятия в целом.

Далее рассмотрим коэффициенты, отражающие состояние оборотных средств:

Коэффициент маневренности собственных средств.

$$K_m = \text{Собств. обор, ср-ва пр-я} / \text{Общая вел-на ист-ков собст. ср-в (3 раздел)}.$$

Коэффициент обеспеченности материальных запасов собственными оборотными средствами.

$$K_{обсп} - \text{Собств. обор, ср-ва пр-я} / \text{Материальные запасы}.$$

Материальные запасы в низкой степени покрыты собственными источниками и нуждаются в привлечении заемных.

Далее рассмотрим частный показатель:

Коэффициент финансовой устойчивости.

$$\text{Кф.ус.} = (\text{С.490} + \text{С.590}) / (\text{с.300}).$$

8. Анализ ликвидности предприятия.

Ликвидность баланса определяется как степень покрытия обязательств предприятия его активами, срок превращения которых в денежную форму соответствует сроку погашения обязательств.

Анализ ликвидности баланса заключается в сравнении средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности и расположенных в порядке снижения ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения и расположенными в порядке возрастания сроков.

В зависимости от степени ликвидности активы предприятия делятся на следующие группы:

- **наиболее ликвидные активы (А1)** – к ним относятся денежные средства предприятия и краткосрочные финансовые вложения (ценные бумаги);

- **быстро реализуемые активы (А2)** – дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты;

- **медленно реализуемые активы (А3)** – запасы, НДС, дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты и прочие оборотные активы;

- **трудно реализуемые активы (А4)** – внеоборотные активы. Пассив баланса группируется по степени срочности оплаты:

- **наиболее срочные обязательства (П1)** – к ним относится кредиторская задолженность;

- **краткосрочные пассивы (П2)** – это краткосрочные заемные средства и прочие краткосрочные пассивы;

- **долгосрочные пассивы (П3)** – долгосрочные кредиты и заемные средства, а также доходы будущих периодов, фонды потребления, резервы предстоящих платежей;

- **постоянные пассивы (П4)** – это статьи 3 раздела баланса «Капитал и резервы». Если у предприятия есть убытки, то они вычитаются.

Баланс считается абсолютно ликвидным, если соблюдается следующее соотношение:

$$A1 \geq П1;$$

$$A2 \geq П2;$$

$$A3 \geq П3;$$

$$A4 \leq П4.$$

Анализ ликвидности баланса

Актив			Пассив			Плат. на нач.	Излишек (недост.) на кон.
	На начало периода	На конец периода		На начало периода	На конец периода		
1. Наиболее ликвидные активы (А1)			1. Наиболее срочные обязательства (П1)				
2. Быстро реализуемые активы (А2)			2. Краткосрочные пассивы (П2)				
3. Медленно реализуемые активы (А3)			3. Долгосрочные пассивы (П3)				
4. Трудно реализуемые активы (А4)			4. Постоянные пассивы (П4)				
Баланс			Баланс			п2-п5	п3-п6

В случае, когда одно или несколько неравенств системы имеют знак противоположный зафиксированному в оптимальном варианте, ликвидность баланса в большей или меньшей степени отличается от абсолютной.

Анализ ликвидности баланса сводится к проверке того, покрываются ли обязательства в пассиве баланса активами, срок превышения которых в денежные средства равен сроку погашения обязательств. Сопоставление ликвидных средств и обязательств позволяет вычислить следующие показатели:

- **текущая ликвидность**, которая свидетельствует о платежеспособности (+) или неплатежеспособности (-) предприятия на ближайший к рассматриваемому промежутку времени (сопоставляем наиболее ликвидные средства и быстро реализуемые активы с наиболее срочными обязательствами и краткосрочными пассивами):

$$ТЛ=(А1+А2)-(П1+П2);$$

- **перспективная ликвидность** – это прогноз платежеспособности на основе сравнения будущих поступлений и платежей (сравниваем медленно реализуемые активы с долгосрочными и среднесрочными пассивами):

$$ПЛ=А3-П3$$

Проводимый по данной схеме анализ ликвидности баланса является приближенным. Более точным и детальным является анализ платежеспособности при помощи финансовых коэффициентов (табл. 10).

Исходя из данных баланса на предприятии коэффициенты, характеризующие платежеспособность, имеют значения, представленные в табл. 10.

Т а б л и ц а 10

Коэффициенты, характеризующие платежеспособность

№ п/п	Наименование показателя	Обозначение	Нормальное ограничение	На начало периода	На конец периода	Откл.
1.	Общий показатель ликвидности	Л1	>1			
2.	Коэффициент абсолютной ликвидности	Л2	>0,2-0,25			
3.	Коэффициент критической ликвидности	Л3	Допустимое: 0,7-0,8 Желательно:>1,5			
4.	Коэффициент текущей ликвидности	Л4	Необходимое 1,0 Оптим. не менее 2,0			

Задача 1.

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

Задача 2

Предприниматель намерен оценить целесообразность следующего бизнеса. Он собирался приобрести приносящее арендный доход офисное здание за 1000000 дол., имея в виду, что ожидаемый чистый доход (с учетом всех операционных и прочих расходов, степени заполняемости арендных помещений и т.д.) составит 200 000 дол. в год. Через два года предприниматель собирается продать объект не менее чем за 1300000 дол. (исходя из имеющейся у него рыночной информации и прогнозных оценок развития офисного рынка недвижимости и из того, что известная ему банковская ставка среднесрочных депозитов составляет порядка 10 %; и он намерен в своем бизнесе, по крайней мере, превзойти этот показатель, иначе ему было бы целесообразнее вложить свои средства не в офисный бизнес, а в банк).

В то же время консалтинговые фирмы оценивают значение показателя дисконтирования в этой области бизнеса с учетом различных рисков в 25 %.

Задача 3

Определите норму дохода для инвестиций отечественного резидента в покупку акций закрытой автосборочной компании «Омега» с численностью занятых 300 человек, если известно, что: доходность государственных облигаций в реальном выражении равна 3 % (r), индекс инфляции – 10 % (s); среднерыночная доходность на фондовом рынке – 20 % (Rm); дополнительная премия за страновой риск – 8 % (Ω_3); дополнительная премия за закрытость компании (Ω_2) – на уровне международно принятой аналогичной премии; дополнительная премия за инвестиции в малый бизнес – 8 % (Ω_1); текущая доходность акций рассматриваемой компании за прошлый год в среднем колебалась относительно своей средней величины на 5 %; текущая среднерыночная доходность на фондовом рынке в прошлом году колебалась относительно своей средней величины на 2 % (округление в промежуточных расчетах делать до одной десятой процента).

Задача 4

Средняя чистая прибыль предприятия, намеревающегося сделать инвестиции в расширение производства ранее освоенной продукции, составила в год в реальном выражении 380 000 руб. Остаточная балансовая стоимость активов фирмы равняется 1 530 000 руб. Первоначальная балансовая стоимость активов предприятия составила 2 300 000 руб. Какую учитывающую риски бизнеса ставку дисконта можно применить для дисконтирования доходов, ожидаемых от расширения производства?

Лабораторная работа №4

Анализ балансовой прибыли и выявление резервов ее
увеличения. Анализ прибыли от реализации.

Расчет и анализ коэффициентов деловой активности. Анализ
эффективности оборотных средств.

Расчет и анализ показателей рентабельности

Цель работы: изучение применяемых экономических показателей при финансовом анализе предприятия.

Этапы лабораторной работы:

1. Анализ балансовой прибыли предприятия.
2. Расчет и анализ коэффициентов деловой активности предприятия.
3. Анализ эффективности оборотных средств.
4. Расчет и анализ показателей рентабельности.

Для анализа балансовой прибыли используем форму №2 по ОКУД «Отчет о финансовых результатах» и данные помещаем в табл.11.

Т а б л и ц а 11

Отчет о финансовых результатах

Наименование показателя	За отч. период	За анал. период	Откл. (+,-)	Удельный вес		Откл. Уд. веса
				Отч период	Анал период	
1	2	3	4	5	6	7
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка(нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей)						
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг						
Валовая прибыль						
Коммерческие расходы						
Управленческие расходы						
Прибыль (убыток) от продаж						
Прочие доходы и расходы						
Проценты к получению						
Проценты к уплате						
Доходы от участия в других организациях						
Прочие операционные доходы						
Прочие операционные расходы						
Прочие внереализационные доходы						

Окончание табл. 11

1	2	3	4	5	6	7
Прочие внереализационные расходы						
Прибыль (убыток) до налогообложения						
Отложенные налоговые активы						
Отложенные налоговые обязательства						
Текущий налог на прибыль						
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода						
Постоянные налоговые обязательства (активы)						
Базовая прибыль (убыток) на акцию						

Расчет и анализ коэффициентов деловой активности

Деловая активность предприятия в финансовом аспекте проявляется прежде всего в скорости оборота средств.

1. Коэффициент общей оборачиваемости капитала (ресурсоотдача).

$$K1 = (\text{выручка от реализации}) / (\text{средний за период итог баланса} - \text{убыток}).$$

Отражает скорость оборота (в количестве оборотов за период) всего капитала.

2. Коэффициент оборачиваемости мобильных средств.

$$K2 = (\text{Выручка от реализации}) / (\text{оборотные активы}).$$

Коэффициент показывает скорость оборота всех оборотных средств предприятия.

3. Коэффициент оборачиваемости материальных запасов (средств).

$$K3 = (\text{Выручка от реализации}) / (\text{с.210} + \text{с.220}).$$

Коэффициент показывает число оборотов запаса и затрат за анализируемый период.

4. Коэффициент оборачиваемости денежных средств.

$$K4 = (\text{Выручка от реализации}) / (\text{Денежные средства}).$$

Коэффициент показывает скорость оборачиваемости денежных средств.

5. Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности.

$$K5 = (\text{выручка от реализации}) / (\text{средняя за период дебиторская задолженность}).$$

Коэффициент показывает расширение или снижение коммерческого кредита, предоставленного организацией.

6.Срок оборачиваемости дебиторской задолженности.

$$K6=360 \text{ дней}/K5.$$

Коэффициент показывает средний срок погашения дебиторской задолженности.

7.Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности.

$$K7=(\text{Выручка от реализации})/(\text{кредиторская задолженность}).$$

Коэффициент показывает расширение или снижение коммерческого кредита, предоставленного организацией.

8. Срок оборачиваемости кредиторской задолженности.

$$K8=360/K7.$$

Коэффициент показывает средний срок погашения кредиторской задолженности.

9.Коэффициент оборачиваемости собственного капитала.

$$K9=(\text{Выручка от реализации})/(\text{Капитал и резервы}).$$

Коэффициент показывает скорость оборота собственного капитала.

10.Фондоотдачи

$$K10=(\text{Выручка от реализации})/(\text{основные средства}).$$

Фондоотдача показывает эффективность использования основных средств предприятия.

Анализ эффективности оборотных средств.

Деловая активность в финансовом аспекте проявляется прежде всего в скорости оборота средств. Ускорение оборачиваемости оборотных средств снижает потребность в них, позволяет предприятию высвободить часть оборотных средств либо для нужд народного хозяйства (абсолютное высвобождение), либо для дополнительного выпуска продукции (относительное высвобождение). Скорость оборота средств – комплексный показатель организационно-технического уровня предприятия. Повышение числа оборотов достигается за счет снижения времени производства и снижения времени обращения.

Время производства обусловлено технологическим процессом и характером применяемой техники; сокращение времени обращения достигается развитием специализации и кооперирования, улучшением прямых межзаводских связей, ускорением перевозок, документооборота и расчета.

Общая оборачиваемость всех оборотных средств складывается из частной оборачиваемости отдельных элементов оборотных средств. Скорость оборота (как общая, так и частная) характеризуется следующими показателями:

1. Длительность одного оборота.

$$L_E = E \cdot T / N_p;$$

$$L_E = E / N_p / T,$$

где E – средняя стоимость всех оборотных средств

T – длина анализируемого периода, дн.

N_p – выручка от реализации (без НДС, акцизов и аналогичных платежей)

N_p / T – однодневная выручка.

2. Количество оборотов.

(прямой коэффициент оборачиваемости)

$$K^n = N_p / E.$$

3. Коэффициент закрепления оборотных средств

(обратный коэффициент оборачиваемости)

$$K^o = E / N_p.$$

По результатам оборачиваемости рассчитывают сумму экономии оборотных средств или сумму дополнительного их привлечения.

Для определения сумм экономии оборотных средств ΔE вследствие ускорения их оборачиваемости устанавливают потребность в оборотных средствах за отчетный период исходя из фактической выручки от всей реализации за это время и скорости оборота за предыдущий период. Разность между этой условной суммой оборотных средств и суммой средств, фактически участвующих в обороте составят экономию средств.

Если оборачиваемость замедлена (получается –), то в итоге получается сумма средств, дополнительно вовлеченных в оборот.

$$K = N_p / E \quad E = N_p^{\text{отч}} / K^{\text{отч}} \quad E^* = N_p^{\text{отч}} / K^{\text{баз}},$$

$$\Delta E = E^* - E \quad \Delta E = N_p^{\text{отч}} / K^{\text{баз}} - N_p^{\text{отч}} / K^{\text{отч}}.$$

Экономия (перерасход) оборотных средств может быть определена как произведение суммы однодневной реализации и разницы в днях оборачиваемости отчетного и базисного периода.

$$\Delta E = N_p^{\text{отч}} / T \cdot (E^{\text{отч}} \cdot T / N_p^{\text{отч}} - E^{\text{баз}} \cdot T / N_p^{\text{баз}}),$$

$$\Delta E = N_p^{\text{отч}} / T \cdot (L_E^{\text{отч}} - L_E^{\text{баз}}).$$

Расчет и анализ показателей рентабельности

Рентабельность – эффективность, прибыльность, доходность предприятия или предпринимательской деятельности. Количественно рентабельность исчисляется как частное от деления прибыли на затраты, на расход ресурсов.

1. Рентабельность продаж

$$R1 = \text{Пр} / \text{В} \cdot 100 \%$$

Показывает, сколько прибыли приходится на единицу реализованной продукции.

2. Общая рентабельность.

$$R2 = \text{Пбал} / \text{В} \cdot 100 \%$$

3. Рентабельность собственного капитала

$$R3 = \text{Пбал} / (\text{капитал и резервы}) \cdot 100 \%$$

Показывает эффективность собственного капитала.

4. Экономическая рентабельность

$$R4 = \text{Пбал} / \text{баланс} \cdot 100 \%$$

Показывает эффективность использования всего имущества организации.

5. Фондорентабельность

$$R5 = \text{Пбал} / \text{с.190} \cdot 100 \%$$

Показывает эффективность использования основных средств и прочих внеоборотных активов.

6. Рентабельность основной деятельности.

$$R6 = \text{Пр} / (\text{Затраты на производство и реализацию продукции}) \cdot 100 \%$$

Показывает, сколько прибыли от реализации приходится на 1 рубль затрат.

7. Рентабельность перманентного капитала.

$$R7 = \text{Пбал} / (\text{с.490} + \text{с.590}) \cdot 100 \%$$

Показывает эффективность использования капитала, вложенного в деятельность организации на длительный срок.

8. Период окупаемости собственного капитала.

$$R8 = \text{с.490} / \text{Пбал}$$

Показывает число лет, в течение которых полностью окупятся вложенные в данную организацию средства.

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

Лабораторная работа №5 Доходный подход к оценке предприятия (бизнеса)

Задание 1. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол. /кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90 %, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12 %.

Задание 2. Сохранив условия задачи 1, оценить величину капитализированной стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза — до 18 %.

Задание 3. Вернувшись к исходным данным условия задачи 1, определить, как изменится величина оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении ставки арендной платы до 200 дол./кв. м (в 1,5 раза).

Задание 4. Оценка с использованием алгоритмов капитализации прибыли. Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10-этажного офисного здания-башни площадью 10000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 дол. за 1 кв. м, налоговых платежах за землю под зданием в 1000 дол./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в размере 2 млн дол. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10 %.

Задание 5. Промышленное предприятие выпускает три вида продукции (имеет три бизнес-линии): продукцию А, продукцию Б, продукцию В. Предприятие имеет временно избыточные активы стоимостью 500 000 руб. (они не понадобятся для выпуска перечисленных видов продукции в течение одного года), которые можно сдать в аренду (что тогда составит четвертую бизнес-линию фирмы). Рыночная стоимость имущества, которое не нужно для выпуска (обеспечения) рассматриваемых видов продукции,

равняется 320 000 руб. Необходимо, без учета рисков бизнеса, определить минимальную обоснованную рыночную стоимость предприятия как действующего в расчете на следующее время:

- три года продолжения его работы;
- два года продолжения его работы;
- на все время возможных продаж выпускаемой продукции (с учетом улучшения ее качества и капиталовложений в поддержание производственных мощностей).

Ожидаемые [чистые] доходы от продаж продукции и аренды временно избыточных активов (A_{jt} , где j – номер бизнес-линии – продукция А – 1; продукция Б – 2; продукция В – 3; аренда временно избыточных активов – 4) прогнозируются на уровне (в рублях):

- продукция А через год – 100 000; через два года – 70 000;
- продукция Б через год – 20 000; через два года – 130 000; через три года – 700 000; через четыре года – 820 000; через пять лет – 180 000;
- продукция В через год – 45 000;
- поступления от аренды временно избыточных активов через год – 50 000.

Прогнозируются следующие средние ожидаемые (в год) доходности государственных (рублевых) облигаций: на два года – 25 %; на три года – 20, на пять лет – 15 %.

Задание 6. Ответьте на вопросы IQ-тест.

1. Верно ли утверждение, что оцениваемая стоимость бизнеса равна доходу, который можно было бы получить за время его полезной жизни, вложив ту же сумму инвестиций в сопоставимый по рискам доступный инвестору бизнес?

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя сказать с определенностью.

2. Что из перечисленного ниже может быть использовано в качестве безрисковой ставки дохода от бизнеса?

- а) текущая ставка дохода по страхуемым крупными независимыми компаниями государственным депозитам;
- б) текущая доходность государственных облигаций;
- в) а + б и их средние ожидаемые за срок полезной жизни оцениваемого бизнеса величины;
- г) рыночная кредитная ставка процента в расчете на срок полезной жизни бизнеса,
- д) безрисковая норма дохода, принятая в среднем в мировой экономике;
- е) иное.

3. *На какую дату можно оценить бизнес?*

- а) на дату проведения оценки;
- б) дату планируемой перепродажи предприятия;
- в) любую будущую дату;
- г) дату окончания реализации бизнес-плана финансового оздоровления предприятия;
- д) все перечисленные выше даты.

4. *Следует ли при оценке предприятия согласно методологии доходного подхода к оценке учитывать ранее сделанные в предприятие инвестиции?*

- а) да, так как на их величину должна увеличиваться стоимость предприятия;
- б) нет, так как потенциальный покупатель предприятия ориентирован только на получение с предприятия доходов;
- в) нет, так как перспективные инвестиции, ранее сделанные в предприятие, косвенно будут учтены при оценке текущей стоимости ожидаемых от предприятия доходов, неперспективные же инвестиции косвенно будут учтены в добавленной оценке предприятия рыночной стоимости избыточных для продолжения бизнеса активов, которые можно попытаться продать;
- г) нельзя сказать с определенностью.

5. *По какой причине денежный поток предприятия может оказаться больше, чем прибыль?*

- а) предприятие применяет LIFO;
- б) предприятие использует ускоренную амортизацию по недавно приобретенным или созданным собственными силами дорогостоящим основным фондам;
- в) имеются незавершенные работы, под которые получены авансы, и они не входят в объем реализованной продукции до окончания и сдачи работ;
- г) по всем перечисленным причинам.

6. *По какой ставке должны дисконтироваться бездолговые денежные потоки?*

- а) рассчитанной согласно модели оценки капитальных активов;
- б) полученной методом кумулятивного построения ставки дисконта;
- в) представляющей собой величину, обратную коэффициенту цена/прибыль для компании-аналога;
- г) равной средневзвешенной стоимости капитала;
- д) равной рассчитанному по балансу коэффициенту доход на инвестированный капитал.

7. *Верно ли утверждение, что можно добавить к стоимости фирмы, полученной как текущая стоимость ожидаемых от ее бизнеса доходов,*

рыночную стоимость активов, которые не используют и не будут использовать в этом бизнесе?

- а) верно;
- б) неверно;
- в) нельзя сказать с определенностью.

8. Может ли срок, в расчете на который рассчитывается текущая стоимость ожидаемых от бизнеса доходов, быть меньше полезного срока жизни бизнеса?

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя сказать с определенностью.

9. Дисконтирование будущих доходов отражает:

а) разную ценность во времени разновременных доходов и затрат;
б) сравнение доходов по рассматриваемому бизнесу с теми, которые можно было бы получить с тех же стартовых инвестиций, вложив их в безрисковый или сопоставимый по рискам инвестиционный общедоступный актив;

- в) а + б;
- г) иное.

10. Что является нормой дохода для доходов, получаемых от использования заемного капитала:

- а) ставка дисконта, рассчитываемая по модели оценки капитальных активов;
- б) рыночная кредитная ставка;
- в) ставка рефинансирования Центрального банка РФ;
- г) ставка кредита по имеющимся у оцениваемого предприятия кредитным соглашениям;
- д) то же, за вычетом ставки налога на прибыль (если ставка кредита не превышает более чем на 3 процентных пункта ставку рефинансирования Центробанка).

Задание 7. Промышленное предприятие выпускает три вида продукции (имеет три бизнес-линии): А, Б и В. Предприятие имеет временно избыточные активы стоимостью в 500 тыс. руб. (они не понадобятся для выпуска перечисленных видов продукции в течение одного года), которые можно сдать в аренду (это составит четвертую бизнес-линию фирмы). Рыночная стоимость имущества, которое не нужно для выпуска рассматриваемых видов продукции, составит 320 тыс. руб.

Необходимо без учета рисков бизнеса определить минимальную обоснованную рыночную стоимость предприятия как действующего в расчете:

- на 3 года продолжения его работы;

- 2 года продолжения его работы;
- на все время возможных продаж выпускаемой продукции (с учетом улучшения ее качества и капиталовложений в поддержание производственных мощностей).

Ожидаемые чистые доходы от продаж продукции и временно избыточных активов:

- продукция А через 1 год – 100 тыс. руб., 2 – 70 тыс. руб.;
- продукция Б через 1 год – 20 тыс. руб., через 2 – 130 тыс. руб., 3 – 700 тыс. руб., 4 – 820 тыс. руб., 5 – 180 тыс. руб.;
- продукция В через 1 год – 45 тыс. руб.;
- поступления от аренды временно избыточных активов через 1 год – 50 тыс. руб. Прогнозируют ожидаемые (в год) доходности государственных (рублевых) облигаций с погашением через 2 года – 25 %, 3 – 20 %, 5 лет – 15 %.

Задание 8. Рассчитать для фирмы показатель денежного потока на основе приведенных данных из отчета о прибылях и убытках, движении средств, а также с учетом изменения баланса предприятия (тыс. руб.) (поступления по контрактам на реализацию продукции):

- реализация с оплатой по факту поставки – 400;
- с оплатой в рассрочку – 300;
- авансы и предоплата – 25;
- итого поступлений – 925;
- чистая прибыль – 105;
- себестоимость реализованной продукции – 520;
- накладные расходы – 155;
- износ – 180;
- налоги – 255;
- проценты за кредит – 51 425;
- увеличение задолженности по балансу – 380;
- вновь приобретенные активы – 315.

Контрольные вопросы

1. Сущность и методы доходного подхода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков. Его экономическое содержание, сущность и этапы.
3. Метод капитализации дохода, понятие, сущность, этапы.
4. Виды стоимости, используемые при оценке бизнеса.
5. Принципы оценки.
6. Риски и способы их учета в оценке стоимости бизнеса.

Лабораторная работа №6

Сравнительный подход к оценке предприятия (бизнеса)

Задание 1. Метод аналогий и капитализации прибыли Владелец *W* сдает помещение для магазина арендатору *V* (на условиях полной ответственности арендатора *V* за ремонт и страхование; таким образом, арендная плата является чистой прибылью собственника *W*). Арендная плата фиксирована и составляет 25000 дол. за помещение в год.

Арендатор *V* хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 15×6 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 16×5 м был недавно сдан в аренду (аналогично – на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 32000 дол. в год.

1. Определить ожидаемую годовую прибыль арендатора *V* после сдачи магазина в субаренду.

2. Определить стоимость бизнеса A_w для собственника *W* и стоимость бизнеса A_v для арендатора *V* при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду – 10 %.

Задание 2. Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю.

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами: площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м; удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 дол. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн дол.

Задание 3. В бизнес-плане предприятия, создаваемого для освоения коммерчески перспективного нового продукта, значится, что его ожидаемые балансовая прибыль (за вычетом налога на имущество и других обязательных платежей и сборов, взимаемых с балансовой прибыли) и балансовая стоимость активов через год составят соответственно 20 и 110 млн руб. В этом же документе указано, что предприятие через год будет иметь непогашенные долги на сумму 15 млн руб. и за год из не облагаемой налогом части прибыли выплатит процентов по кредитам на сумму 5 млн руб. Ставка налога на прибыль, закладываемая в бизнес-план, равна 34 %. Из опубликованного финансового отчета аналогичного предприятия (полностью специализирующегося на выпуске технически близкого продукта,

который удовлетворяет те же потребности, и являющегося открытым акционерным обществом с ликвидными акциями) следует, что за несколько прошедших лет отношение котируемой на фондовой бирже стоимости одной акции этого предприятия к его приходящейся на одну акцию годовой прибыли после налогообложения оказалось равным в среднем 5,1. Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость» по этому предприятию составил за ряд прошедших лет 2,2. Как должен будет оценить инвестор будущую рыночную стоимость создаваемого предприятия по состоянию на год вперед после начала его деятельности, если инвестор доверяет статистике и сопоставимости сравниваемых фирм по мультипликатору «Цена/Прибыль» на 85 % (субъективная оценка), а по мультипликатору «Цена/Балансовая стоимость» – на 15 % (имея в виду, что в сумме данному методу оценки он доверяет на 100 %)?

Задание 4. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:· рыночная стоимость одной акции компании – ближайшего аналога равна 113 руб.;· общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 200 000 акций, из них 50 000 выкуплено компанией и 20 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;· доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их балансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 5 и 10 млн руб.;· средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании в полтора раза выше, чем по компании-аналогу;· сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется;· объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,5 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 100 000 руб., уплаченные налоги на прибыль – 450 000 руб.;· прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,2 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 230 000 руб., уплаченные налоги с прибыли – 360 000 руб.

Задание 5. Оценить ожидаемый коэффициент «Цена/Прибыль» для открытой компании «Х» на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный 1998 г., если известно, что:

- прибыль за 1998 г., руб. 27 000 000;
- прибыль, прогнозируемая на 1999 г., руб. 29 000 000;
- ставка дисконта для компании «Х», рассчитанная по модели оценки капитальных активов 25 %.

Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании -неопределенно длительный (указанное может допускаться для получения предварительной оценки).

Задание 6. Рассчитать итоговую величину стоимости собственного капитала предприятия «Фаэтон», если известны данные:

Показатель	Значение
Выручка от реализации, тыс. руб.	20000
Затраты, тыс. руб.	15000
в том числе амортизация, тыс. руб.	3000
Сумма уплаченных процентов, тыс. руб.	1800
Ставка налога на прибыль, %	55
Балансовая стоимость чистых активов, тыс. руб.	22000
Мультипликаторы:	
<i>цена/чистая прибыль</i>	15
<i>цена/денежный поток до уплаты налогов</i>	8
<i>цена/выручка от реализации</i>	1,9
<i>цена/балансовая стоимость активов</i>	2

Предприятие «Фаэтон» является крупнейшим в данном секторе услуг, его доля на рынке достигает 20 %. Фирма не имеет льгот по налогообложению. Доля оборудования в активах предприятия составляет 60 %. Фирма не имеет дочерних предприятий, в то время как аналоги имеют сеть дочерних компаний. Доля активов аналогов, представленная диапазоне 15 – контрольными пакетами акций дочерних фирм, колеблется в 30 %. Предприятие «Фаэтон» нуждается в срочной реконструкции гаража, затраты на реконструкцию составляют 200 тыс. руб. На дату оценки выявлен недостаток собственного оборотного капитала 1300 тыс. руб.

Предприятию «Фаэтон» принадлежит спортивный комплекс, рыночная стоимость которого равна 8500 тыс. руб.

Задание 7. Дать предварительный прогноз соотношения цена/прибыль, которое должно сложиться по компании в среднем за достаточно длительный будущий период, если ее чистые доходы стабилизировались, а рассчитанный по модели оценки капитальных активов разумный коэффициент их капитализации составляет 0,17.

Задача 1

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90 %, налоговых

платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12 %.

Задача 2

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

Задача 3

Вернувшись к исходным данным условия задачи 1, определить, как изменится величина оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении ставки арендной платы до 200 дол./кв. м (в 1,5 раза).

Задача 4

Оценка с использованием алгоритмов капитализации прибыли. Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10-этажного офисного здания-башни площадью 10000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 дол. за 1 кв. м, налоговых платежах за землю под зданием в 1000 дол./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в размере 2 млн дол. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10 %.

Задача 5

Промышленное предприятие выпускает три вида продукции (имеет три бизнес-линии): продукцию А, продукцию Б, продукцию В. Предприятие имеет временно избыточные активы стоимостью 500 000 руб. (они не понадобятся для выпуска перечисленных видов продукции в течение одного года), которые можно сдать в аренду (что тогда составит четвертую бизнес-линию фирмы). Рыночная стоимость имущества, которое не нужно для выпуска (обеспечения) рассматриваемых видов продукции, равняется 320 000 руб. Необходимо, без учета рисков бизнеса, определить минимальную обоснованную рыночную стоимость предприятия как действующего в расчете на следующее время:

три года продолжения его работы;

два года продолжения его работы;

на все время возможных продаж выпускаемой продукции (с учетом улучшения ее качества и капиталовложений в поддержание производственных мощностей).

Ожидаемые [чистые] доходы от продаж продукции и аренды временно избыточных активов (A_{jt} , где j – номер бизнес-линии – продукция А – 1; продукции Б – 2; продукция В – 3; аренда временно избыточных активов – 4) прогнозируются на уровне (в рублях):

продукция А через год – 100 000; через два года – 70 000;

продукция Б через год – 20 000; через два года – 130 000; через три года – 700 000; через четыре года – 820 000; через пять лет – 180 000;

продукция В через год – 45 000;

поступления от аренды временно избыточных активов через год – 50 000.

Прогнозируются следующие средние ожидаемые (в год) доходности государственных (рублевых) облигаций: на два года – 25 %; на три года – 20, на пять лет – 15 %.

Контрольные вопросы

1. Сущность, общая характеристика и методы сравнительного подхода.
2. Сущность метода компании-аналога.
3. Основные принципы отбора предприятий-аналогов
4. Ценовые мультипликаторы и их характеристика
5. Метод сделок и метод отраслевых коэффициентов, сущность, порядок применения.
6. Применение математических методов в сравнительном подходе.

Лабораторная работа №7 Затратный подход к оценке бизнеса

Задание 1. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни – 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

Задание 2. Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

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

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

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

Задание 3. Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию:

в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10 %;

удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

Задание 4. Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 дол./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20 %), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 дол./кв.м. Для включения в отчет-

ный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.

Задание 5. Предприятие оценено методом накопления активов. Его обоснованная рыночная стоимость – 100 млн руб. На следующий день после получения этой оценки предприятие взяло кредит в 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 6. *Комбинирование затратного и доходного методов*

Одноэтажное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания составляет 1000 кв. м; здание построено 15 лет назад и предполагаемый срок его жизни — 50 лет с момента постройки. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что ставка арендной платы может быть установлена на уровне в 25 дол./кв. м. После модернизации и расширения объекта до 2000 кв. м ставка арендной платы может быть доведена до 40 дол./кв. м. Преобразование здания займет порядка одного года, и удельные затраты составят около 250 дол./кв. м.

Для включения в отчетный доклад оценщика рассчитать следующие оценки: рыночную стоимость существующего здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, а также стоимости земельного участка и здания соответственно после намечаемого альтернативного развития.

Задание 7. Ответьте на вопросы IQ-тест.

1. *Верно ли утверждение, что метод накопления активов, примененный к оценке промышленного предприятия с небольшой стоимостью гудвила, малым объемом избыточного имущества и незначительными финансовыми активами, ориентирован преимущественно на оценку ликвидационной стоимости предприятия?*

- а) верно;
- б) неверно;
- в) нельзя сказать с определенностью.

2. *Допустимо ли при корректировке дебиторской и кредиторской задолженностей предприятия использовать одну и ту же ставку дисконта?*

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя сказать с определенностью.

3. Если оценка высокотехнологического промышленного предприятия, полученная корректным применением метода рынка капитала, оказалась существенно ниже, чем оценка того же предприятия, полученная методом накопления активов, то о недооценке какого из видов износа имеющегося на предприятии оборудования это скорее всего свидетельствует?

- а) физического;
- б) экономического;
- в) технологического;
- г) функционального.

4. Чем в первую очередь можно объяснить отрицательную величину избыточных прибылей при оценке нематериальных активов предприятия методом избыточных прибылей?

- а) отрицательным гудвиллом предприятия;
- б) завышением стоимости материальных активов предприятия;
- в) ничем из перечисленного.

5. В чем заключается разница между оценкой ликвидационной стоимости закрытой компании и оценкой ее стоимости при условии ликвидации бизнеса фирмы?

а) оценка ликвидационной стоимости закрытой компании и оценка ее стоимости при условии ликвидации бизнеса фирмы не отличаются друг от друга;

б) оценка ликвидационной стоимости закрытой компании от оценки ее стоимости при условии ликвидации бизнеса фирмы отличаются на сумму обязательств компании;

в) оценка ликвидационной стоимости закрытой компании от оценки при условии ликвидации бизнеса фирмы отличаются на ее стоимости величину разности между суммой обязательств компании и текущей стоимости их будущего обслуживания за предполагаемый срок ликвидации бизнеса;

г) отмеченное выше отличие справедливо, но кроме этого оценка активов фирмы при не ограниченной законом длительности ликвидации ее бизнеса будет производиться не с целью определения небольшой по размеру ликвидационной стоимости этих активов, а как оценка их обоснованной рыночной стоимости в расчете на разумный срок подготовки продаж названного имущества;

д) указанная разница характеризуется иным.

6. Верно ли утверждение, что при высокой доле на предприятии универсальных активов метод накопления активов позволяет получать более точные оценки обоснованной рыночной стоимости предприятия?

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя сказать с определенностью.

7. Оценка стоимости гудвила производится на основе и в условиях:

- а) оценки стоимости предприятия как действующего;
- б) определения стоимости избыточных прибылей;
- в) учета балансовой стоимости всей совокупности нематериальных активов;
- г) капитализации прибылей, обусловленных воздействием чистых материальных активов;
- д) $a + б$;
- з) $в + г$;
- е) $a + в$;
- и) $a + б + в$;
- ж) $б + в + г$;
- к) $a + б + в + г$.

8. Финансово корректную оценку стоимости собственного капитала компании по методу накопления активов осуществляют в результате:

- а) оценки основных материальных и нематериальных активов;
- б) оценки всех активов за вычетом всех ее обязательств;
- в) оценки активов компании с учетом корректировки кредиторской и на основе сальдо текущей стоимости дебиторской задолженностей платежей и поступлений по ним, дисконтированных по ставке дисконта, которая учитывает риски бизнеса компании;
- г) иного подхода.

9. Может ли рыночная оценка стоимости кредиторской задолженности быть выше величины этой задолженности по балансу предприятия?

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя сказать с определенностью.

10. Метод накопления активов предназначен для оценки:

- а) ликвидационной стоимости компании;
- б) фирмы как действующей, если она является финансовой компанией либо наиболее ценными в ней являются нематериальные активы;
- в) компании, где планируется ликвидировать ведущийся ею бизнес;
- г) всего, перечисленного выше;
- д) $a + б$;
- е) $б + в$;
- ж) $a + в$.

Задание 8. 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 9. Предприятие имеет приобретенные в текущем году материальные активы. Их балансовая стоимость составляет 20 млн. руб. Компания не имеет кредиторской задолженности. Какова будет к концу текущего года оценка рыночной стоимости предприятия в случае, если до конца года по всем материальным активам предприятия произойдет изменение налога на добавленную стоимость с 15 до 12 %? Износ активов в течение года пренебрежимо мал.

Задача 1

Метод аналогий и капитализации прибыли Владелец W сдает помещение для магазина арендатору V (на условиях полной ответственности арендатора V за ремонт и страхование; таким образом, арендная плата является чистой прибылью собственника W). Арендная плата фиксирована и составляет 25000 дол. за помещение в год.

Арендатор V хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 15×6 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 16×5 м был недавно сдан в аренду (аналогично — на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 32000 дол. в год.

1. Определить ожидаемую годовую прибыль арендатора V после сдачи магазина в субаренду.

2. Определить стоимость бизнеса A_w для собственника W и стоимость бизнеса A_v для арендатора V при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду – 10 %.

Задача 2

Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами: площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м; удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 дол. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн дол.

Задача 3

В бизнес-плане предприятия, создаваемого для освоения коммерчески перспективного нового продукта, значится, что его ожидаемые балансовая прибыль (за вычетом налога на имущество и других обязательных платежей и сборов, взимаемых с балансовой прибыли) и балансовая стоимость активов через год составят соответственно 20 и 110 млн руб. В этом же документе указано, что предприятие через год будет иметь непогашенные долги на сумму 15 млн руб. и за год из не облагаемой налогом части прибыли выплатит процентов по кредитам на сумму 5 млн руб. Ставка налога на прибыль, закладываемая в бизнес-план, равна 34 %. Из опубликованного финансового отчета аналогичного предприятия (полностью специализирующегося на выпуске технически близкого продукта, который удовлетворяет те же потребности, и являющегося открытым акционерным обществом с ликвидными акциями) следует, что за несколько прошедших лет отношение котированной на фондовой бирже стоимости одной акции этого предприятия к его приходящейся на одну акцию годовой прибыли после налогообложения оказалось равным в среднем 5,1. Мультипликатор «Цена/Балансовая стоимость» по этому предприятию составил за ряд прошедших лет 2,2. Как должен будет оценить инвестор будущую рыночную стоимость создаваемого предприятия по состоянию на год вперед после начала его деятельности, если инвестор доверяет статистике и сопоставимости сравниваемых фирм по мультипликатору «Цена/Прибыль» на 85 % (субъективная оценка), а по мультипликатору «Цена/Балансовая стоимость» – на 15 % (имея в виду, что в сумме данному методу оценки он доверяет на 100 %)?

Задача 4

Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:· рыночная стоимость одной акции компании – ближайшего аналога равна 113 руб.;· общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 200 000 акций, из них 50 000 выкуплено компанией и 20 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;· доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в их балансовой стоимости совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 5 и 10 млн руб.;· средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании в полтора раза выше,

чем по компании-аналогу; сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется; объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,5 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 100 000 руб., уплаченные налоги на прибыль – 450 000 руб.; прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,2 млн руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 230 000 руб., уплаченные налоги с прибыли – 360 000 руб.

Задача 5

Оценить ожидаемый коэффициент «Цена/Прибыль» для открытой компании «Х» на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный 1998 г., если известно, что:

прибыль за 1998 г., руб. 27 000 000;

прибыль, прогнозируемая на 1999 г., руб. 29 000 000;

ставка дисконта для компании «Х», рассчитанная по модели оценки капитальных активов 25 %.

Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании -неопределенно длительный (указанное может допускаться для получения предварительной оценки).

Контрольные вопросы

1. Сущность, общая характеристика и методы затратного подхода.
2. Метод стоимости чистых активов и его характеристика.
3. Метод ликвидационной стоимости и его сущность.

Лабораторная работа №8

Применение методов при оценке различных видов имущества предприятия

Задание 1. Ответьте на вопросы IQ-тест.

1. *Можно ли сказать, что любой потенциальный покупатель крупной доли в фирме либо ее имущественного комплекса (если он не скупает крупный пакет акций из мелких) способен добиться доступа к необходимой для оценки бизнеса внутренней информации предприятия?*

- а) да;
- б) нет;
- в) нельзя сказать с определенностью.

2. *Стоимость услуг независимых оценщиков бизнеса зависит:*

- а) от спроса на их услуги;
- б) квалификации и «торговой марки» оценщиков бизнеса;
- в) предложения этих услуг;
- г) всего перечисленного.

3. *Какие показатели являются решающими для принятия венчурным инвестором положительного решения об участии в уставном капитале компании, создаваемой для реализации некоего инвестиционного проекта?*

- а) чистый дисконтированный доход целевого инвестиционного проекта создаваемой компании;
- б) внутренняя норма рентабельности и срок окупаемости целевого проекта учреждаемой фирмы;
- в) чистый дисконтированный доход проекта вложения средств в фирму с планируемой перепродажей своей доли в ней;
- г) внутренняя норма рентабельности и срок окупаемости проекта вложения средств в компанию, учреждаемую для реализации целевого инвестиционного проекта;

- д) а + б;
- е) в + г.

4. *Стоимость доли в бизнесе при выплате ее денежного или имущественного эквивалента членам общества с ограниченной ответственностью, желающим выйти из него, определяют:*

- а) на уровне стоимости первоначального взноса в уставный капитал ООО, который делался выходящими из него членами в момент учреждения общества;
- б) по договоренности между членами ООО;
- в) на основе установления рыночной стоимости бизнеса ООО независимым оценщиком бизнеса и величины выводимой из общества доли;
- г) а + б + в;
- д) б + в.

5. *Имущественный комплекс в процессе внешнего управления оценивают:*

- а) для подготовки его продажи до финансового оздоровления предприятия;
- б) подготовки его продажи после финансового оздоровления предприятия;
- в) обоснования бизнес-плана финансового оздоровления;
- г) всего перечисленного выше.

6. *Оценку имущественного комплекса производят при подготовке продажи:*

- а) имущественного комплекса фирмы-банкрота для мобилизации средств по оздоровлению предприятия;
- б) имущественного комплекса фирмы-банкрота для покрытия просроченной кредиторской задолженности;
- в) имущественных комплексов по выпуску и сбыту отдельных видов продукции нормально функционирующей компании;
- г) всего перечисленного выше.

7. *В каких из перечисленных ниже ситуациях необходимо или может иметь место применение специальных методов оценки бизнеса?*

- а) определение договорной стоимости выкупа акций акционерным обществом у его учредителей;
- б) обоснование стартовой цены в приватизационном аукционе, на который выставляется пакет акций, принадлежащих государству;
- в) утверждение проспекта эмиссии акций;
- г) оценка предприятия-банкрота, представляемая собранию кредиторов;
- д) исчисление рыночной стоимости неликвидных финансовых активов предприятия, с которой в части этих активов взимается налог на имущество;
- е) планирование цены предложения или цены спроса при подготовке сделок по купле-продаже пакетов акций закрытых компаний;
- ж) во всех перечисленных ситуациях.

8. *Правильно ли утверждение, что затраты на оценку приобретаемого или продаваемого бизнеса входят в состав издержек трансакций?*

- а) да;
- б) нет;
- в) в зависимости от обстоятельств.

9. *Оценка доли, выкупаемой из общества с ограниченной ответственностью, может осуществляться:*

- а) собранием членов общества;
- б) независимыми оценщиками бизнеса;
- в) а и б.

10. Какое из перечисленных ниже практических применений оценки бизнеса напрямую не предусмотрено законодательством, но является одним из важнейших при формировании спроса на услуги независимых оценщиков бизнеса?

- а) обоснование эмиссии акций;
- б) расчет выкупной стоимости акций;
- в) оценка имущественного вноса в ООО;
- г) оценка акций или имущественного комплекса, закладываемых под получаемый кредит;
- д) определение стоимости приватизируемых государственных пакетов акций.

Задание 2. Оценить стоимость ликвидируемого предприятия, если известно следующее:

- планируемый срок ликвидации – 1 год (через год ожидается резкое ухудшение конъюнктуры для предприятия, например снижение рыночной цены продукции в результате усиливающейся конкуренции);

- активы предприятия являются реальными (не финансовыми) и делятся на: высоколиквидные, которые по их рыночной стоимости можно реализовать за срок до одного месяца; среднеликвидные, которые по их оценочной стоимости можно продать за срок до трех месяцев; малоликвидные, стоимость которых оценена как восстановительная стоимость; неликвидные, которые реализовать невозможно (если это специальные технологические оборудование и оснастка, то их можно реализовать по цене лома за вычетом расходов на утилизацию);

- стоимость высоколиквидных активов – 320 тыс. руб.; стоимость среднеликвидных активов – 1180 тыс. руб.; стоимость малоликвидных активов – 600 тыс. руб.; стоимость неликвидных активов – 840 тыс. руб.;

- вес неликвидных специальных технологических оборудования и оснастки составляет 100 тонн; цена металлического лома составляет 60 тыс. руб. за тонну; расходы на утилизацию одной тонны специальных технологических оборудования и оснастки предприятия 65 000 руб.;

- дебиторская задолженность предприятия (не включенная в характеризовавшиеся выше активы) составляет 650 тыс. руб., из них 100 тыс. руб. – просроченная задолженность; дебиторская задолженность со сроком истечения в пределах года – 420 тыс. руб., в том числе: со сроком истечения через три месяца – 70 тыс. руб., со сроком истечения через девять месяцев – 350 тыс. руб.; средний рыночный дисконт по долгам дебиторов с сопоставимыми сроками погашения (с учетом издержек трансакций) – 30 %;

- производственная мощность предприятия при обеспеченном спросе на его продукцию, если она сбывается по сложившейся рыночной цене,

позволяет выпускать 210 000 единиц продукции в месяц в случае использования всех наличных производственных активов предприятия (избыточные активы на предприятии отсутствуют); более низкие уровни производственной мощности достижимы при пропорциональном сокращении всех производственных активов на одну треть и две трети (в этих случаях производственная мощность составит соответственно 140 000 и 70 000 единиц продукции; промежуточные уровни производственной мощности невозможны вследствие наличия на предприятии только трех основных технологических агрегатов;

- удельные переменные издержки на единицу продукции – 70 руб.; условно-постоянные издержки: 480 000 руб. при производственной мощности в 210 и 140 тыс. единиц продукции, 330 000 руб. при производственной мощности в 70 тыс. единиц продукции, 80 000 руб. при остановке неликвидированного предприятия;

- рыночная цена выпускаемой продукции – 75 руб. за единицу продукции;

- кредиторская задолженность предприятия – 400 тыс. руб. со сроком истечения в конце первого квартала года; процентная ставка по ней – 22 % годовых; продолжение выпуска продукции обуславливает необходимость взятия нового кредита сроком на шесть месяцев по кредитной ставке в 18 % годовых; величина указанного кредита зависит от планируемого на оставшуюся часть года объема выпуска, так что удельная потребность в заемных средствах в расчете на единицу продукции равна 0,5 руб.;

- ставка налога на прибыль – 24 %; прочие налоговые платежи учтены при расчете переменных и постоянных издержек;

- безрисковая ставка (R) – 17 %, среднерыночная доходность на фондовом рынке (RM) – 23 %, коэффициент «бета» (β) для отрасли предприятия – 0,8.

Задание 3. Какую из приводимых ниже оценок складского запаса готовой продукции необходимо включить в суммарную ликвидационную (в расчете на короткий срок ликвидации) стоимость предприятия:

а) рыночную стоимость, равную 10 000 руб., полученную без учета коэффициента скрытого брака на складе, который составляет 4 %, если указанный коэффициент уже учтен при расчете себестоимости продукции;

б) ту же рыночную стоимость, уменьшенную на 4 %;

в) ликвидационную стоимость, равную 6 000 руб., полученную без учета коэффициента скрытого брака на складе, который составляет 4 %, если указанный коэффициент уже учтен при расчете себестоимости продукции;

г) ту же ликвидационную стоимость, уменьшенную на 4 %?

Задание 4. Переоцененная рыночная стоимость материальных активов предприятия – 200 млн руб. Отношение чистой прибыли к собственному капиталу в отрасли, к которой принадлежит предприятие, равно 15 %.

Средняя годовая чистая прибыль предприятия за предыдущие пять лет в ценах года, когда производится оценка предприятия, составляет 35 млн руб. Рекомендуемый коэффициент капитализации прибылей предприятия – 25 %. Необходимо оценить стоимость «гудвила» предприятия и суммарную рыночную стоимость предприятия согласно методу накопления активов.

Задание 5. Требуется оценить стоимость 5 %-го (в % от числа акций, находящихся во владении акционеров) пакета акций закрытого акционерного общества, акции которого в результате их инициативных продаж его акционерами появились на рынке и фактически уже предлагаются на нем к перепродаже. Обоснованная рыночная стоимость компании, определенная методом дисконтированного денежного потока, составляет 50 млн руб. Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), 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.

Задание 6. Нужно оценить стоимость 75 %-го пакета акций закрытого акционерного общества. Обоснованная рыночная стоимость предприятия, определенная методом рынка капитала, составляет 30 млн руб.

Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), 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.

Задание 7. Ответьте на вопросы IQ-тест.

1. Кредит в 30 000 дол. США выдан на 10 лет под 12 % годовых при условии погашения равномерными платежами в конце каждого года. Определите какая часть кредита будет погашена к концу 5 года?

1) 63,8 %;

- 2) 56,7 %;
- 3) 36,2 %;
- 4) 24,6 %.

2. Рассчитайте ставку дохода на собственный капитал, если: стоимость объекта недвижимости – 70 000 д.е., ипотечная постоянная – 12,34 %, коэффициент ипотечной задолженности – 50 %, чистый операционный доход от объекта в год – 10 575 д.е.:

- 1) 14,00 %;
- 2) 5,40 %;
- 3) 17,87 %;
- 4) 16,73 %.

3. Ипотечный кредит в размере 100 000 долл. США выдан на 10 лет под 18 % годовых при ежемесячном начислении процентов. Чему равна годовая эффективная ставка процента по данному кредиту?

- 1) 18,00 %;
- 2) 19,56 %;
- 3) 21,62 %;
- 4) 16,23 %.

4. Фирма планирует через 1,5 года израсходовать на ремонт офисного здания 350 000 долл. США. Для накопления требуемой суммы открыт целевой счет в банке, на который в начале каждого месяца вносятся денежные средства. Рассчитайте сумму ежемесячного платежа при 9 % годовой ставке по депозиту

- 1) 18 234;
- 2) 18 098;
- 3) 12 975;
- 4) 19 444.

5. Кредит в 2 000 000 д.е. выдан на 20 лет с условием его выплаты ежемесячными равными платежами. Определите сумму ежегодных выплат по кредиту при ставке процента – 11,5 %:

- 1) 229 356,50;
- 2) 230 000,00;
- 3) 255 943,004
- 4) 19 113,04.

6. Кредит в 250 000 у.е., предоставленный по ставке 11 %, предусматривает ежемесячный платеж – 2 580,47 д.е. Определите срок погашения кредита:

- 1) 20 лет;
- 2) 21 год;
- 3) 30 лет;
- 4) 240 лет.

7. *Оцениваемый объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход в 10 000 д.е. ежегодно в течение 5 лет. Предполагается, что через 5 лет объект будет продан за 110 000 д.е. Ставка дисконта составляет 8. Определите нынешнюю стоимость оцениваемого объекта:*

- 1) 74 864;
- 2) 39 927;
- 3) 493 184;
- 4) 114 791.

8. *В банке открыт депозитный счет, на который в начале каждого месяца вносится 1 000 долл. США. Рассчитайте, какая сумма будет накоплена на счете по истечении 2 лет и 3 месяцев при 9% годовой ставке?*

- 1) 27 000;
- 2) 29 805;
- 3) 30 028;
- 4) 30 224.

9. *Имеется следующий ряд данных:*

5, 7, 6, 7, 4, 4, 5, 8, 8

Определите среднеквадратичное отклонение.

- 1) 1,49;
- 2) 4,47;
- 3) 20;
- 4) 6.

10. *Что такое среднеквадратичное отклонение?*

1) *среднеквадратичное отклонение – это сумма всех значений ряда данных, деленная на их количество;*

2) *среднеквадратичное отклонение – это значение, разделяющее пополам ряд данных, расставленных в порядке возрастания;*

3) *среднеквадратичное отклонение – это наиболее часто встречающееся значение среди всего ряда данных;*

4) *среднеквадратичное отклонение – это квадратный корень из отношения суммы квадратов отклонений значений ряда от среднего значения к их количеству.*

Задача 1

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

Задача 2

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

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

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

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Дисциплина «Оценка земельно-имущественного комплекса» предназначена для формирования системных знаний и научно-практических навыков в области оценки земельных ресурсов и объектов недвижимости, неразрывно связанных с ними.

Данная дисциплина базируется на знании нормативно-правовых актов, которые регулируют основные позиции и положения управления земельными ресурсами на всех уровнях; на знаниях экономического цикла, экономической теории; финансового менеджмента; экономико-математических и статистических методов; гражданского и финансового права, экономической географии, региональной экономики, корпоративных финансов, корпоративного управления, менеджмента и маркетинга, оценки собственности и др.

Рекомендуется к каждому лабораторному занятию изучение конкретных нормативно-правовых актов, источником для поиска которых может быть нормативно-правовая база «Консультант плюс».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гараникова, Л.Ф. Оценка стоимости предприятия [Текст]: учебное пособие / Л.Ф. Гараникова. – Тверь: ТГТУ, 2007. – 140 с.
2. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебное пособие / П.В. Кухтин [и др.]. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2006. – 448 с.
3. Кухтин, П.В. Методология управления земельными ресурсами [Текст]: монография/ П.В. Кухтин. – М.: Карпов Е.В., 2004. – 264 с.
4. http://www.aup.ru/books/m94/3_5_2.htm
5. <http://dom-khv.ucoz.ru/>
6. <http://www.all-sro.ru/>

О Г Л А В Л Е Н И Е

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
СТРУКТУРА ЛАБОРАТОРНОГО ЗАНЯТИЯ.....	4
ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА).....	5
Лабораторная работа №1. Применение нормативных документов, связанных с определением предприятия как имущественного комплекса, основных средств предприятия, нематериальных и материальных активов предприятия	5
Лабораторная работа №2. Математические основы оценки стоимости бизнеса.....	8
ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ	13
Лабораторная работа №3. Финансовый анализ предприятия.....	13
Лабораторная работа №4. Анализ балансовой прибыли и выявление резервов ее увеличения. Анализ прибыли от реализации. Расчет и анализ коэффициентов деловой активности. Анализ эффективности оборотных средств. Расчет и анализ показателей рентабельности	28
ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА).....	33
Лабораторная работа №5. Доходный подход к оценке предприятия (бизнеса)	33
Лабораторная работа №6. Сравнительный подход к оценке предприятия (бизнеса)	38
Лабораторная работа №7. Затратный подход к оценке бизнеса.....	43
Лабораторная работа №8. Применение методов при оценке различных видов имущества предприятия.....	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	58
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	59

Учебное издание

Акимова Мария Сергеевна,
Улицкая Наталья Юрьевна

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Учебно-методическое пособие к лабораторным работам
по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

В а в т о р с к о й р е д а к ц и и
В е р с т к а Н.А. Сазонова

Подписано в печать 15.12.15. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 3,5. Уч.-изд.л. 3,75. Тираж 80 экз.
Заказ № 28.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.