

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
Воронежский государственный технический университет

Кафедра цифровой и отраслевой экономики

**163-2021**

## **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА**

*Методические указания для практических занятий  
и самостоятельной работы  
для студентов всех форм обучения  
направления 38.03.01 «Экономика»*

Воронеж 2021

УДК 657.92 (075)  
ББК 38.54

**Составители:**

д-р экон. наук М. А. Шibaева,  
д-р экон. наук Э. Ю. Околелова,  
Л.В. Березняков

**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА:** метод. указания для практических занятий и самостоятельной работы для студентов всех форм обучения направления 38.03.01 «Экономика»/ ВГТУ ; сост.: Э.Ю. Околелова, М.А. Шibaева, Л.В. Березняков. - Воронеж, 2021. – 23 с.

Основной целью методических указаний является получение практических навыков студентами в области оценки стоимости бизнеса для принятия управленческих решений, содержат необходимые теоретические данные, примеры расчетов, таблицы, формулы и пояснения для оценки стоимости предприятия.

Предназначены для студентов всех форм обучения направления 38.03.01 «Экономика». Методические указания подготовлены в электронном виде и содержатся в файле МУ\_Оц.стоим.бизнеса\_практик\_2021.pdf.

Библиогр.: 4 назв.

УДК 621.3.049.7.002 (075)  
ББК 38.54

**Рецензент** – Е.А. Шарапова, канд. экон. наук, доц. кафедры цифровой и отраслевой экономики ВГТУ.

*Издается по решению редакционно-издательского совета Воронежского государственного технического университета*

## ВВЕДЕНИЕ

Цель дисциплины состоит в формировании знаний обучающихся в области теории и практики оценочной деятельности, обучении методам оценки и управления стоимостью предприятия как имущественного комплекса, а также методам оценки и прогнозирования развития бизнеса как объекта оценки.

Задачи освоения дисциплины:

- изучение содержания основных понятий оценки в целом и оценки бизнеса в частности, специфики бизнеса как объекта оценки;
- анализ теоретических аспектов оценки капитала компании и долей участия в нем;
- изучение принципов оценки, профессиональных стандартов;
- определение видов бизнеса и их влияния на процесс оценки;
- изучение подходов, методов и приемов оценки стоимости предприятия как имущественного комплекса, приносящего доход;
- изучение методов расчета рыночной стоимости земельных участков (прав аренды);
- изучение методов инвестиционного анализа;
- ознакомление с информационными источниками – документацией оцениваемого бизнеса, интернет-сайтами, российскими и зарубежными справочниками и базами данных;
- развитие понимания о методах и принципах управления бизнесом.

Объектом стоимостной оценки является любой объект собственности. При этом в расчет принимаются не только различные характеристики объекта, но и права, которыми наделен его владелец. Объекты оценки являются объектами гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При оценке бизнеса объектом выступает деятельность, направленная на получение прибыли и осуществляемая на основе функционирования имущественного комплекса предприятия.

Основной задачей, которая стоит перед оценкой, как инструментом рынка, является установление обоснованного и независимого от заинтересованных сторон суждения (субъектов оценки) о стоимости той или иной собственности (объекта оценки).

Стоимость различают:

*Рыночная стоимость* — наиболее вероятная цена, по которой данный объект может, продан на открытом рынке. Этот вид стоимости применяется при решении всех вопросов, связанных с федеральными и местными налогами. Именно рыночную стоимость определяют при оценке для целей купли-продажи организации или ее активов.

*Инвестиционная стоимость* предполагает оценку стоимости организации для конкретного инвестора или группы инвесторов при определенных целях инвестирования. Расчет инвестиционной стоимости производится исходя из ожидаемых инвестором доходов и конкретной ставки на капитал.

*Восстановительная стоимость* — стоимость точной копии организации или актива с учетом действующих цен, даже если есть более экономичные аналоги.

*Стоимость замещения* — затраты на создания организации, имеющей эквивалентную полезность с оцениваемой, но построенную с использованием современных и прогрессивных материалов, конструкций, оборудования. Этот вид стоимости широко используется в страховании.

*Ликвидационная стоимость* — стоимость при вынужденной продаже.

*Залоговая стоимость* — оценка организации по рыночной стоимости для целей ипотечного кредитования.

*Балансовая стоимость* — затраты на приобретение объекта собственности. Балансовая собственность бывает первоначальной и восстановительной. Первоначальная стоимость отражается в бухгалтерских документах на момент ввода в эксплуатацию. Восстановительная стоимость воспроизводства ранее созданных основных средств определяется в процессе переоценки основных средств.

Оценка предприятия как имущественного комплекса, приносящего доход, требует оценки следующих категорий:

- непосредственно имущественного комплекса как объекта недвижимости, включая земельные участки;

- материальные и нематериальные активы предприятия;

- потенциальную возможность приносить доход, включающую:

· доходы предприятия;

· гудвилл;

· ценные бумаги;

· объем рынка;

· инновационность предприятия;

· оценку доходности отрасли;

· динамику развития предприятия.

Оценка стоимости предприятия (бизнеса) - это расчет и обоснование стоимости предприятия на определенную дату. Оценка стоимости бизнеса представляет собой целенаправленный упорядоченный процесс определения величины стоимости объекта в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Проведение практических занятий предполагает выступления отдельных студентов по предложенным для обсуждения вопросам, проведение письменного опроса по нескольким из предложенных вопросов по выбору преподавателя либо контрольного теста, а также решение задач, выполнение заданий. При подготовке к занятиям студент должен изучить лекционный материал и литературу, указанную в методических рекомендациях.

## ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1

### Задачи изучения и основные направления дисциплины

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Основные понятия оценочной деятельности, основы развития оценочной деятельности.
2. История развития оценочной деятельности в России.
3. Необходимость оценки стоимости недвижимости в условиях рыночной экономики.
4. Основные цели оценки: определение стоимости имущества в случае его купли-продажи, залога, страхования, при инвестиции и переоценке и др.
5. Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, восстановительная, ликвидационная.

### Тестовые задания

1. Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?
  - а) наиболее вероятная цена сделки
  - б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
  - в) продажа осуществляется в кредит с отсрочкой платежа
  - г) цена продажи рассчитывается на конкретную дату
  - д) покупатель и продавец достаточно информированы об условиях сделки.
2. Какие документы финансовой отчетности необходимы для оценки бизнеса:
  - а) бухгалтерский баланс;
  - б) отчет о финансовых результатах;
  - в) бизнес-план;
  - г) отчеты о проводимых переоценках основных фондов;
  - д) отчет о движении денежных средств.
3. Какие документы бухгалтерской (финансовой) отчетности необходимы для финансового экспресс-анализа:
  - а) бухгалтерский баланс;
  - б) отчет о прибылях и убытках;
  - в) отчет о движении денежных средств.
4. Экономический принцип, согласно которому дополнение дополнительных ресурсов к основным факторам производства эффективно до тех пор, пока чистая отдача увеличивается быстрее роста затрат, называется:

- a) принципом факторов производства
- b) принципом пропорциональности
- c) принципом предельной производительности
- d) принципом спроса и предложения
- e) принципом конкуренции.

5. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретено другое предприятие с эквивалентной полезностью, называется:

- a) принципом замещений
- b) принципом соответствия потребностям рынка
- c) принципом ожидания
- d) принципом остаточной продуктивности
- e) принципом предельной производительности.

6. Согласно принципу остаточной продуктивности остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу:

- a) рабочей силы
- b) машин, оборудования, здания
- c) предпринимательских способностей
- d) земли
- e) готовой продукции.

7. Какой экономический принцип утверждает, что при наличии нескольких объектов, обладающих одинаковой полезностью или доходностью, наибольшим спросом пользуется те, у которых минимальная цена:

- a) принцип замещения
- b) принцип соответствия
- c) принцип изменения
- d) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
- e) все ответы неверны.

8. Какие из ниже перечисленных факторов не влияют на величину оценки стоимости предприятия?

- a) величина доходов от хозяйственной деятельности предприятия
- b) степень риска получения доходов
- c) время получения доходов от хозяйственной деятельности предприятия
- d) степень контроля над предприятием, которую получает его покупатель
- e) ликвидность имущества предприятия
- f) все факторы влияют на величину оценки стоимости предприятия.

9. Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

- a) наиболее вероятная цена сделки
- b) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
- c) продажа осуществляется в кредит с отсрочкой платежа

- d) цена продажи рассчитывается на конкретную дату
- e) покупатель и продавец достаточно информированы об условиях сделки.

### **Вопросы для самостоятельной подготовки**

1. Каковы основные понятия оценочной деятельности?
2. Что составляет основы развития оценочной деятельности?
3. Расскажите об истории развития оценочной деятельности в России.
4. В чем особенность оценки стоимости недвижимости в условиях рыночной экономики?
5. Каковы основные цели оценки?
6. Дайте определение стоимости имущества в случае его купли-продажи, залога, страхования, при инвестиции и переоценке и др.
7. Какие виды стоимости недвижимости Вы знаете?
8. Как определяется рыночная стоимость объекта?
9. В чем заключается инвестиционная стоимость объекта недвижимости?
10. Как определяется восстановительная стоимость?
11. В чем особенности оценки ликвидационной стоимости предприятия?

### **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2** **Основные характеристики предприятия** **как имущественного комплекса**

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Виды предприятий.
2. Виды недвижимого имущества.
3. Основные типы недвижимости.
4. Рынок недвижимости. Функции рынка. Классификация рынков.
5. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
6. Классификация объектов коммерческой недвижимости по функциональному назначению и качественным признакам.
7. Виды стоимости недвижимости.
8. Принципы оценки недвижимости.
9. Технология оценки недвижимости. Этапы оценки недвижимости.

### **Тестовые задания**

1. К основным формам государственного регулирования оценочной деятельности относятся:
  - а) лицензирование;
  - б) членство в профессиональной организации;
  - в) сертификация;
  - г) аттестация;

д) разработка и принятие стандартов профессиональной деятельности.  
в, г, д – на сегодняшний день

2. При анализе затрат в методе дисконтированных денежных потоков следует учесть:

- а) перспективы в отрасли с учетом конкуренции;
- б) взаимозависимости и тенденции прошлых лет;
- в) ожидаемое повышение цен на продукцию;
- г) Все вышеперечисленное

3. При расчете затрат в методе дисконтированных денежных потоков следует учесть:

- а) инфляционные ожидания для каждой категории издержек;
- б) взаимозависимости и тенденции прошлых лет;
- в) ожидаемое повышение цен на продукцию;
- г) все вышеперечисленное

4. Если в методе дисконтированных денежных потоков используется денежный поток на инвестированный капитал, то в инвестиционном анализе исследуется:

- а) капитальные вложения;
- б) чистый оборотный капитал;
- в) изменение остатка долгосрочной задолженности
- г) все вышеперечисленное

5. Какой метод оценки используется для оценки результатов реструктуризации бизнеса?

- а) метод накопления чистых активов;
- б) метод рынка капитала;
- в) метод дисконтированных денежных потоков.
- г) Все вышеперечисленное

6. Для денежного потока на инвестированный капитал ставка дисконтирования рассчитывается:

- а) как средневзвешенная стоимость капитала;
- б) методом кумулятивного построения;
- в) по модели оценки капитальных активов;
- г) все вышеперечисленное

7. При определении ставки дисконтирования по модели оценки капитальных активов используются ниже перечисленные данные за исключением:

- а) безрисковая ставка дохода;
- б) коэффициент бэта;
- в) среднерыночная ставка дохода;
- г) доля заемного капитала



8. Что из нижеследующего не соответствует формуле расчёта стоимости предприятия методом капитализации дохода?

- а) стоимость = прибыль : ставку капитализации;
- б) прибыль = ставка капитализации X стоимость;
- в) ставка капитализации = прибыль : стоимость;
- г) прибыль = ставка капитализации : стоимость;

9. Различие между денежным потоком, рассчитанным для собственного капитала, и денежным потоком для инвестированного капитала заключается в том, что:

- а) учитываются или нет заемные средства;
- б) учитывается или нет амортизация;
- в) как рассчитывается ставка дисконтирования;
- г) все вышеперечисленное

10. Какие компоненты содержит инвестиционный анализ для определения по модели денежного потока для собственного капитала?

- а) капиталовложения;
- б) прирост чистого оборотного капитала;
- в) спрос на продукцию;
- г) все вышеперечисленное

11. Определение остаточной стоимости необходимо в:

- а) методе рынка капитала;
- б) методе избыточных прибылей;
- в) методе дисконтированных денежных потоков.
- г) все вышеперечисленное

12. Какой подход к оценке бизнеса основан на экономическом принципе ожидания:

- а) сравнительный
- б) затратный
- в) доходный
- д) имущественный

### **Вопросы для самостоятельной подготовки**

1. Какие виды предприятий Вы знаете?
2. Назовите основные виды недвижимого имущества.
3. Назовите основные типы недвижимости.
4. В чем особенности рынок недвижимости?
5. Каковы функции рынка недвижимости?
6. Какие Вы знаете формы государственного регулирования рынка недвижимости.
7. Как классифицируются объекты коммерческой недвижимости по функциональному назначению и качественным признакам?

8. Назовите основные виды стоимости недвижимости.
9. Перечислите основные принципы оценки недвижимости.
10. В чем заключается технология оценки недвижимости?
11. Назовите основные этапы оценки недвижимости.

### **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 3**

#### **Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки предприятия**

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Технология оценки недвижимости.
2. Этапы оценки недвижимости.
3. Отечественные стандарты оценки. Закон об оценочной деятельности в РФ.
4. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Права и обязанности оценщика.
5. Основные подходы к оценке недвижимости.
6. Оценка земельных ресурсов как составляющей имущественного комплекса предприятия.
7. Определение земельного участка. Основные понятия рынка земельных ресурсов, входящих в имущественный комплекс.

#### **Тестовые задания**

1. Какие риски могут быть снижены путем диверсификации:
  - а) инфляционный риск;
  - б) риск изменения ставки процента;
  - в) операционный риск;
  - г) страновой риск.
  
2. Основными источниками информации по рынкам сбыта, спросу, условиям конкуренции являются:
  - а) данные Федеральной службы государственной статистики;
  - б) бизнес-план;
  - в) информационные отраслевые бюллетени;
  - г) программы Правительства России;
  - д) данные отдела маркетинга оцениваемого предприятия.
  
3. На какие блоки можно разделить совокупный массив внешней информации для оценки бизнеса (предприятия):
  - а) тенденции экономического развития;
  - б) местные особенности;
  - в) демографическая ситуация;
  - г) покупательная способность населения;
  - д) динамика цен;
  - е) программа капитального строительства;
  - ж) динамика затрат на строительную продукцию;
  - з) организация кредитования недвижимости;

- и) ставка рефинансирования Банка России;
- к) ставки налогов и возможности их изменения в будущем;
- л) инвестиционный климат в отрасли;
- м) занятость населения в отрасли, в регионе;
- н) уровень и динамика инфляции.

4. Какая нужна информация для сопоставления предприятий:

- а) профиль производимой продукции (услуг);
- б) структура капитала;
- в) численность и квалификация персонала;
- г) производственные мощности;
- д) маркетинговая стратегия предприятия;
- е) степень конкурентной борьбы;
- ж) зрелость бизнеса;
- з) кредитный статус;
- и) внутренняя финансовая информация.

5. Какие документы финансовой отчетности необходимы для оценки бизнеса:

- а) бухгалтерский баланс;
- б) отчет о финансовых результатах;
- в) бизнес-план;
- г) отчеты о проводимых переоценках основных фондов;
- д) отчет о движении денежных средств.

6. Диверсификация приводит к снижению совокупного риска, который берут на себя инвесторы, принимая конкретное инвестиционное решение. Какой из приведенных ниже компонентов совокупного риска может быть снижен путем диверсификации?

- а) операционный риск, присущий конкретной организации;
- б) риск, связанный с инфляцией;
- в) риск, связанный с обменными курсами валют;
- г) риск, связанный со ставкой банковского процента;

7. Если бизнес приносит нестабильно изменяющийся поток доходов, то какой метод целесообразно использовать для его оценки?

- а) метод избыточных прибылей;
- б) метод капитализации дохода;
- в) метод дисконтирования денежных потоков;
- г) метод ликвидационной стоимости;

8. Укажите предпосылки, лежащие в основе модели оценки капитальных активов:

- а) инвесторы не способны свободно покупать и продавать любые необходимые доли собственности организации;
- б) не существует транзакционных издержек;

- в) не существует корпоративных подоходных налогов;
- г) инвесторы не стремятся избегать рисков;

9. Что из нижеперечисленного не входит в определение инвестиционной стоимости:

- а) стоимость для конкретного пользователя;
- б) субъектная стоимость;
- в) наиболее вероятная цена;
- г) стоимость как наиболее вероятная цена при определенных целях инвестирования.

10. Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости объекта:

- а) усреднение показателей стоимости, полученных тремя методами;
- б) принятие в качестве окончательной величины стоимости максимального значения;
- в) принятие во внимание степени достоверности и уместности использования каждого из методов.

11. Дата оценки имущества:

- а) на день проведения оценки имущества;
- б) на день заключения контракта на услуги по оценке;
- в) на день сдачи отчета об оценке;
- г) на день запланированной продажи объекта оценки.

12. Какая стоимость не является стандартом оценки бизнеса:

- а) обоснованная рыночная;
- б) обоснованная;
- в) ликвидационная;
- г) инвестиционная;
- д) внутренняя (фундаментальная).

### **Вопросы для самостоятельной подготовки**

1. Какие Вы знаете технология оценки недвижимости?
2. Назовите основные этапы оценки недвижимости.
3. Перечислите основные отечественные стандарты оценки.
4. Кто относится к субъектам оценочной деятельности?
5. Что является объектом оценки?
6. Назовите права и обязанности оценщика.
7. Каковы основные подходы к оценке недвижимости?
8. Каковы особенности оценка земельных ресурсов как составляющей имущественного комплекса предприятия?
9. Дайте определение земельного участка.
10. Назовите основные понятия рынка земельных ресурсов, входящих в имущественный комплекс.

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 4**

### **Методы оценки объектов недвижимости**

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Сравнительный подход в оценке недвижимости.
2. Виды корректировок. Процентные и стоимостные корректировки.
3. Последовательность внесения поправок.
4. Метод парных продаж.
5. Затратный подход.
6. Особенности определения износа долго живущих и короткоживущих элементов здания.
7. Методы оценки устранимого и неустранимого функционального износа.
8. Расчет внешнего износа методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий.
9. Роль затратного метода для оценки доходных объектов в РФ.
10. Доходный подход.
11. Оценка недвижимости методом капитализации дохода.
12. Способы измерения норм возврата капитала: метод линейного списания капитала (метод Ринга), метод равномерно-аннуитетного списания капитала (метод Инвуда), метод возврата капитала по безрисковой ставке дохода (Хоскольда).

### **Тестовые задания**

1. Какая из следующих моделей применима для оценки долгосрочного бизнеса, имеющего умеренный стабильный темп роста денежных потоков?
  - а) модель Ринга;
  - б) модель Гордона;
  - в) модель Инвуда;
  - г) модель Хоскольда.
  
2. Что подразумевает оценка стоимости объекта методом капитализации дохода:
  - а) все доходы и издержки дисконтируются к нынешней стоимости;
  - б) прибыль и будущая перепродажа пересчитывается в стоимость;
  - в) будущая перепродажа пересчитывается в стоимость;
  - г) прибыль за один период пересчитывается в стоимость.
  
3. К методам доходного подхода относится:
  - а) метод дисконтированных денежных потоков;
  - б) метод скорректированных чистых активов;
  - в) метод отраслевых коэффициентов.
  - г) Все вышеперечисленное верно

4. Безрисковая ставка, рассчитанной по модели CAPM и по модели ку-мулятивного построения:

- а) разные по величине и источникам величин
- б) одинаковые по величине и источникам величины;
- в) разные по величине и одинаковые по источникам величины;
- г) одинаковые по величине, но разные по источникам величины.

5. Рассчитать требуемый собственный оборотный капитал (СОК) в пер-вый год прогнозного периода через показатели оборачиваемости. Средняя оборачиваемость в ретроспективные периоды: по запасам – 40 дней, по дебиторской задолженности – 36 дней, по кредиторской задолженности – 18 дней. Прогноз показателей первого года прогнозного периода: выручка –1000 руб., себестоимость –800 руб. Продолжительность года принимается равной 360 дням.

- а) 149 руб.
- б) 139 руб.
- в) 118 руб.
- г) 150 руб.

6. Рассчитайте остаточную стоимость предприятия по модели Гордона, если денежный поток в постпрогнозный период 56890 руб., долгосрочные тем-пы роста денежных потоков 2%, ставка дисконтирования 27%

- а) 218 000
- б) 227 560
- в) 211 467
- г) 232 000

7. Из ниже перечисленных укажите метод, который основывается на эконо-мическом принципе замещения?

- а) метод компании-аналога
- б) метод капитализации дохода
- в) метод ликвидационной стоимости
- г) затратный метод
- д) метод дисконтированных денежных потоков.

8. Какие элементы не используются при определении ставки дисконтиро-вания по модели средневзвешенной стоимости капитала:

- а) ставка налога на прибыль;
- б) коэффициент бета;
- в) ставка дохода на собственный капитал;
- г) все данные необходимы для определения.

9. В чем отличие денежного потока на собственный капитал от денежно-го потока на инвестированный капитал:

- а) в различном учете амортизационного фонда;

- б) в различном учете по долгосрочной задолженности;
- в) в различном учете капитальных вложений.
- г) Все вышеперечисленное

10. Собственный оборотный капитал – это:

- а) собственный капитал минус резервы предстоящих затрат;
- б) оборотные активы минус краткосрочные пассивы;
- в) чистые активы;
- г) оборотные активы плюс краткосрочные обязательства

11. Какие показатели из ниже перечисленных вычитаются для определения величины денежного потока, рассчитываемого для собственного капитала?

- а) чистая прибыль;
- б) уменьшение товарно-материальных запасов;
- в) увеличение дебиторской задолженности;
- г) увеличение кредиторской задолженности.

12. Какую стоимость активов определяет оценщик в рамках метода чистых активов?

- а) рыночную стоимость активов;
- б) инвестиционную стоимость активов;
- в) ликвидационную стоимость активов;
- г) кадастровую стоимость активов.

13. Цена собственного капитала - это

- а) доходность, которую инвесторы ожидают от инвестиций в собственный капитал организации;
- б) доходность, которые инвесторы ожидают от инвестиций в любые ценные бумаги организации;
- в) доходность, которую инвесторы ожидают от инвестиций в инвестированный капитал организации.
- г) все вышеперечисленное верно

14. Метод дисконтированных денежных потоков не содержит этап:

- а) выбор модели денежного потока;
- б) внесение конечных поправок;
- в) расчет и прогноз затрат;
- г) определение коэффициента капитализации;
- д) определение ликвидационной стоимости оборудования.

15. Неденежный собственный оборотный капитал не содержит:

- а) запасы;
- б) ликвидные ценные бумаги;
- в) кредиторскую задолженность;
- г) дебиторскую задолженность

### **Вопросы для самостоятельной подготовки**

1. В чем заключается сравнительный подход в оценке недвижимости?
2. Назовите виды корректировок.
3. Назовите последовательность внесения поправок.
4. В чем заключается метод парных продаж?
5. Расскажите о затратном подходе к оценке недвижимости.
6. В чем особенности определения износа долго живущих и короткоживущих элементов здания?
7. Какие Вы знаете методы оценки устранимого и неустранимого функционального износа?
8. Как рассчитывается внешний износ методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий?
9. В чем заключается роль затратного метода для оценки доходных объектов в РФ?
10. Расскажите о методах доходного подхода.
11. Как проводится оценка недвижимости методом капитализации дохода?
12. Какие Вы знаете способы измерения норм возврата капитала?
13. В чем заключается метод линейного списания капитала (метод Ринга)?
14. В чем заключается метод равномерно-аннуитетного списания капитала (метод Инвуда)?
15. В чем заключается метод возврата капитала по безрисковой ставке дохода (Хоскольда)?

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 5**

### **Методы оценки земельных ресурсов как составляющих имущественного комплекса предприятия**

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Особенность земельного участка, как составной части имущественного комплекса.
2. Этапы процедуры оценки. Формы собственности земельных участков.
3. Ограничения прав собственности. Виды оценки стоимости земельных ресурсов.
4. Основные подходы к оценке земельных ресурсов.
5. Доходный подход. Метод капитализации земельной ренты.
6. Капитализация дохода по методам физического остатка.
7. Сравнительный подход. Основные принципы и этапы сравнительного подхода оценки недвижимости.
8. Критерии выбора объектов-аналогов. Виды корректировок.
9. Метод парных продаж.
10. Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка.
11. Принцип замещения.
12. Метод выделения (извлечения).
13. Нормативный метод оценки земли.
14. Оценка земель под объектами бизнеса.



15. Кадастровая оценка земли. Методика кадастровой оценки земельных участков городской земли.

### Тестовые задания

1. Что является важнейшей составляющей земельных ресурсов:

- а) почва;
- б) территория;
- в) климатические условия.

2. Государственный земельный кадастр, – это систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения:

- а) государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов;
- б) государственного кадастрового учета земельных участков и мероприятий, проводимых другими службами и ведомствами, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель РФ;
- в) государственных геодезических работ по картографированию земельных участков, о местоположении, целевом назначении РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках.

3. Регистрация землепользований – экономическая сторона земельного кадастра, так ли это:

- а) да;
- б) нет;
- в) иногда.

4. Формирование земельного участка есть процесс:

- а) описания и индивидуализации объекта учета;
- б) регистрации прав на объект учета;
- в) регистрации объекта учета.

5. Какие из перечисленных ниже прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации:

- а) право собственности;
- б) право хозяйственного ведения;
- в) право оперативного управления;
- г) ипотека;
- д) все вышеперечисленные права.

5. В систему государственного земельного контроля входят:

- а) мероприятия специально уполномоченных федеральных органов исполнительной власти по выявлению и устранению нарушений земельного законодательства требований охраны и использования земель;

- б) совместные действия федеральных и муниципальных исполнительных органов по устранению нарушений требований охраны и использования земель;
- в) требований охраны и использования земель землепользователей по соблюдению земельного законодательства.

7. Методами регулирования земельных отношений являются:

- а) установление и взимание платы за землю;
- б) стандартизация, сертификация, лицензирование и страхование деятельности предприятий, учреждений и организаций;
- в) землеустройство, земельный кадастр и земельный контроль.

8. Основной целью управления земельными ресурсами определено:

- а) обеспечение высокого уровня экологических и социальных условий жизни населения;
- б) организация ведения системы земельных отношений, обеспечивающая устойчивое развитие общества;
- в) получение максимума финансовых средств в консолидированный бюджет страны.

9. Что такое дифференциальная земельная рента:

- а) арендная плата за землю, расположенную в лучших природно – экономических условиях;
- б) добавочные вложения капитала арендатора по отношению к его арендной плате арендодателю;
- в) разность между индивидуальной ценой производства на землях лучшего качества и ценой сложившейся на рынке.

### **Вопросы для самостоятельной подготовки**

1. В чем особенность земельного участка как составной части имущественного комплекса?
2. Назовите формы собственности земельных ресурсов.
3. Какие Вы знаете ограничения прав собственности?
4. Перечислите виды оценки стоимости земельных ресурсов.
5. Назовите основные подходы к оценке земельных ресурсов.
6. Дайте определение доходного подхода.
7. В чем заключается метод капитализации земельной ренты?
8. В чем заключается сравнительный подход к оценке земельных ресурсов?
9. Назовите основные принципы и этапы сравнительного подхода к оценке недвижимости.
10. Каковы критерии выбора объектов-аналогов?
11. В чем заключается метод парных продаж?
12. Расскажите о затратном подходе к оценке рыночной стоимости земельного участка.
13. Как Вы понимаете принцип замещения?

14. Что означает метод выделения (извлечения)?
15. В чем заключается нормативный метод оценки земли?
16. Как производится оценка земель под объектами бизнеса?
17. Что означает «кадастровая оценка земли»?
18. Какова методика кадастровой оценки земельных участков городской земли?

## **ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 6**

### **Рыночная оценка бизнеса**

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Определение стоимости бизнеса методом дисконтированных денежных потоков (ДДП).
2. Основные этапы оценки предприятия методом дисконтированных денежных потоков.
3. Выбор модели денежного потока.
4. Определение длительности прогнозного периода. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки от реализации.
5. Анализ и прогноз расходов. Анализ и прогноз инвестиций.
6. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
7. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период. Внесение итоговых поправок.
8. Метод капитализации прибыли. Метод прямой капитализации.
9. Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.
10. Сравнительный подход. Основные этапы оценки предприятия методом компании-аналога.
11. Расчет ценового мультипликатора.
12. Затратный подход в оценке бизнеса. Метод стоимости чистых активов.
13. Затратный подход в оценке зданий, сооружений, передаточных устройств.
14. Метод ликвидационной стоимости.

### **Тестовые задания**

1. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов имущества предприятия, подверженных риску уничтожения?
  - а) инвестиционная стоимость
  - б) налогооблагаемая стоимость
  - в) страховая стоимость
  - г) ликвидационная стоимость
  - д) рыночная стоимость.
  
2. К методам затратного подхода в оценке стоимости предприятия (бизнеса) относятся:
  - а) метод выигрыша в себестоимости;
  - б) метод ликвидационной стоимости;

- в) индексный метод;
- г) экспертный метод.

3. В качестве величины капитализируемой базы можно использовать:

- а) чистая прибыль;
- б) денежный поток;
- в) дивиденды;
- г) все вышеперечисленное верно

4. При определении ставки дисконтирования для количественного измерения российского странового риска могут использоваться:

- а) кредитный рейтинг долговых инструментов Российской Федерации
- б) разница между прогнозируемыми темпами инфляции
- в) разница между ставками по кредитам в Российской и иностранной валюте
- г) все вышеперечисленное

5. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретено другое предприятие с эквивалентной полезностью, называется:

- а) принципом замещений
- б) принципом соответствия потребностями рынка
- в) принципом ожидания
- г) принципом остаточной продуктивности
- д) принципом предельной производительности.

6. Какие методы используются при оценке недвижимости при рыночном подходе:

- а) метод капитализации дохода и метод дисконтированных будущих денежных потоков;
- б) метод рынка капитала; метод сделок; метод отраслевых коэффициентов;
- в) метод накопления чистых активов, метод скорректированной балансовой стоимости, метод замещения, метод ликвидационной стоимости.

7. При определении денежного потока на собственный капитал учитывают:

- а) со знаком "минус" прирост долгосрочной задолженности;
- б) со знаком "плюс" выдачу предприятию нового банковского кредита;
- в) со знаком "плюс" выплату очередного транша по краткосрочному банковскому кредиту.
- г) все вышеперечисленное верно

8. Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

- а) наиболее вероятная цена сделки
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
- в) продажа осуществляется в кредит с отсрочкой платежа

- г) цена продажи рассчитывается на конкретную дату
- д) покупатель и продавец достаточно информированы об условиях сделки.

9. Каким образом рассчитывается стоимость в постпрогнозный период:

- а) на основе мультипликаторов;
- б) на основе модели постоянного роста;
- в) на основе модели опционов;
- г) все ответы верны

10. Что из ниже перечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости?

- а) стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности
- б) это разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации
- в) стоимость, рассчитанная на конкретную дату
- г) стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора
- д) стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства.

### **Вопросы для самостоятельной подготовки**

1. Как определить стоимость бизнеса методом дисконтированных денежных потоков (ДДП)?
2. Назовите основные этапы оценки предприятия методом дисконтированных денежных потоков.
3. Как производится выбор модели денежного потока?
4. Каким образом определяется длительность прогнозного периода?
5. Расскажите о методах проведения анализа расходов.
6. Как рассчитывается величина стоимости в постпрогнозный период?
7. Каким образом рассчитывается текущая стоимость будущего денежного потока и стоимости в постпрогнозный период?
8. В чем заключается метод прямой капитализации прибыли?
9. В чем заключается метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы?
10. Каким образом рассчитываются ценовые мультипликаторы?
11. В чем заключается затратный подход в оценке бизнеса?
12. Дайте определение метода стоимости чистых активов.
13. В чем особенность затратного подхода в оценке зданий, сооружений, передаточных устройств?
14. Дайте определение метода ликвидационной стоимости.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. **Васильева, Л. С.** Анализ и оценка бизнеса [Электронный ресурс] : Учебно-методическое пособие / Л. С. Васильева, М. В. Петровская. - Москва : Российский университет дружбы народов, 2017. - 68 с. - ISBN 978-5-209-08040-4. URL: <http://www.iprbookshop.ru/90972.html>
2. **Соколова, А.А.** Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс] : практикум / В.В. Гарибов; А.А. Соколова. - Ставрополь : Северо-Кавказский федеральный университет, 2016. - 106 с. URL: <http://www.iprbookshop.ru/66085.html>
3. **Шульгатый, О.Л.** Оценка стоимости бизнеса [Электронный ресурс] : учебно-методическое пособие / О.Л. Шульгатый. - Краснодар, Саратов : Южный институт менеджмента, Ай Пи Эр Медиа, 2017. - 84 с. URL: <http://www.iprbookshop.ru/62645.html>
4. **Оценка и управление стоимостью предприятия (организации)** [Электронный ресурс] : методические указания к выполнению курсовой работы для студентов бакалавриата дневного и заочного обучения специальности "Экономика" / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т, каф. экономики и основ предпринимательства ; сост. Э. Ю. Околелова. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 1 электрон. опт. диск. - 20-00.

## Оглавление

Введение.....	3
Практическое занятие 1. Задачи изучения и основные направления дисциплины.....	4
Практическое занятие 2. Основные характеристики предприятия как имущественного комплекса.....	7
Практическое занятие 3. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки предприятия.....	10
Практическое занятие 4. Методы оценки объектов недвижимости.....	13
Практическое занятие 5. Методы оценки земельных ресурсов как составляющих имущественного комплекса предприятия.....	16
Практическое занятие 6. Рыночная оценка бизнеса.....	19
Список литературы.....	22

# ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Методические указания для практических занятий  
и самостоятельной работы  
для студентов всех форм обучения  
направления 38.03.01 «Экономика»

Околелова Элла Юрьевна,  
Шibaева Марина Александровна,  
Березняков Леонид Владимирович

Компьютерный набор Л.В. Березняков

Подписано к изданию \_\_\_\_\_

Уч.-изд. л. 1,3

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»  
394026 Воронеж, Московский просп., 14