

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ»

1. Задача контрольной работы.

Определить рыночную стоимость 100% пакета акций управляющей компании.

2. Порядок разработки курсового проекта.

- 2.1. Выполнить расчет стоимости предприятия при использовании имущественного подхода:
 - дать описание основных принципов имущественного подхода и метода чистых активов;
 - выполнить корректировку стоимости активов предприятия (земли, здания, машин и оборудования, незавершенного строительства, НДС, запасов, дебиторской задолженности, прочих оборотных активов);
 - выполнить расчет стоимости предприятия по методу чистых активов.
- 2.2. Выполнить расчет стоимости предприятия при использовании доходного подхода:
 - дать описание основных принципов доходного подхода и метода дисконтирования денежных потоков;
 - выбрать тип денежного потока;
 - определить длительность прогнозного периода;
 - выполнить расчет денежного потока;
 - рассчитать ставку дисконта;
 - определить текущую стоимость денежных потоков.
- 2.3. Выполнить расчет стоимости предприятия с использованием сравнительного подхода:
 - дать описание основных принципов и методов сравнительного подхода;
 - описать этапы проведения оценки по методу сделок;
 - выполнить расчет стоимости предприятия методом сделок;
- 2.4. Выполнить согласование результатов оценки.

ЗАДАНИЕ

контрольная работа по теме «Оценка 100% пакета акций предприятия»

1. ОЦЕНИВАЕМОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ВАРИАНТ _____

1.1. Основные средства.

Рыночная стоимость зданий и сооружений составляет _____ от балансовой стоимости

Рыночная стоимость машин и оборудования составляет _____ от балансовой стоимости

1.2. Незавершенное строительство.

Рыночная стоимость незавершенного строительства составляет _____ от балансовой стоимости

1.3. Запасы.

Рыночная стоимость запасов составляет _____ от балансовой стоимости.

1.4. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения.

Краткосрочные финансовые вложения имеют ликвидность _____ % их стоимости.

1.5. Дебиторская задолженность.

Рыночная стоимость дебиторской задолженности составляет _____ от балансовой стоимости.

1.6. Кредиторская задолженность.

Ставка дисконтирования составляет _____ %.

1.7. Обязательства.

Для кредитов и займов ставка дисконтирования составляет _____ %, для прочих краткосрочных обязательств _____ %.

1.8. Доходы будущих периодов.

Рыночная стоимость доходов (расходов) будущих периодов составляет _____ от балансовой стоимости.

2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

2.1. Предприятия аналоги:

№ п/п	Наименование предприятия
1	2
1	Компания 1 Бухгалтерский баланс вариант _____ Отчет о прибылях и убытках вариант _____
2	Компания 2 Бухгалтерский баланс вариант _____ Отчет о прибылях и убытках вариант _____
3	Компания 3 Бухгалтерский баланс вариант _____ Отчет о прибылях и убытках вариант _____

Примечание: рыночную стоимость компаний аналогов принять равной величине четырехкратной прибыли до налогообложения согласно данным бухгалтерского баланса

2.2. Приоритеты для мультипликаторов

Наименование аналога	Вес мультипликатора цена/прибыль	Вес мультипликатора цена/выручка
Компания 1		
Компания 2		
Компания 3		

3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ПО МЕТОДУ ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ.

Прогнозный период равен 3 годам.

Изменение денежных потоков по годам прогнозного периода.

Прогнозные изменения денежных потоков от различных видов деятельности предприятия	Года прогнозного периода		
	1 год	2 год	3 год
Основная деятельность			
Инвестиционная деятельность			
Финансовая деятельность			

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПРОВЕСТИ

- по методу Deloitt & Touche

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.

Оцениваемое предприятие: ОАО «Управляющая компания «Прогресс»

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫМ ПОДХОДОМ.

3.1. Сведения об активах предприятия.

№ варианта	Коэффициенты соотношений рыночных и балансовых стоимостей актива		Ликвидность долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений (представлены векселями), % от их стоимости	Ставка дисконтирования для кредиторской задолженности, %	Ставка дисконтирования для кредитов и займов, %	Ставка дисконтирования для прочих краткосрочных обязательств, %
	Здания и сооружения	Машины и оборудование				
1	1,1	1,01	10	11	13	25
2	1,2	1,02	9	12	14	10
3	1,3	1,03	8	13	11	13
4	1,4	1,04	7	14	12	15
5	1,5	1,05	6	15	23	10
6	1,6	1,06	5	16	24	9
7	1,7	1,1	15	27	20	11
8	1,8	1,08	12	18	10	7
9	1,9	1,09	13	19	9	6
10	2,0	1,1	14	20	8	5
11	1,95	1,11	15	21	7	19
12	1,85	1,12	16	22	15	20
13	1,75	1,13	17	23	17	21
14	1,65	1,14	18	24	25	22
15	1,55	1,15	19	25	11	23
16	1,45	1,16	20	10	12	24
17	1,35	1,17	21	9	13	25
18	1,25	1,18	22	8	14	13
19	1,15	1,19	23	7	15	14
20	2,05	1,2	24	6	16	11
21	2,06	1,21	25	5	17	12
22	2,07	1,22	10	25	18	23
23	2,08	1,23	13	10	19	24
24	2,09	1,24	15	13	20	25
25	2,04	1,25	17	15	21	10
26	2,03	1,26	8	17	22	9
27	2,02	1,27	6	8	23	8
28	2,01	1,28	9	6	24	7

3.2. Незавершенное строительство.

По данным бухгалтерского учета, сумма значащая в строке баланса «Незавершенное строительство», представляет собой затраты на приобретенные материалы, необходимые для проведения ремонтов и СМР. Их балансовая стоимость совпадает с рыночной стоимостью.

3.3. Запасы.

К запасам, находящимся на балансе УК на дату оценки, относятся запасы, непосредственно используемые в процессе производства. Запасы имеют высокую оборачиваемость, и их балансовая стоимость совпадает с рыночной стоимостью.

3.4. Дебиторская задолженность.

Дебиторской задолженности сроком более трех месяцев нет.

Примечание: Процентная ставка по депозитным вкладам Сбербанка РФ и ставка рефинансирования ЦБ определяется самостоятельно.

3.5. Кредиторская задолженность.

Просроченной кредиторской задолженности свыше трех месяцев нет.

3.6. Доходы будущих периодов.

Балансовая стоимость доходов (расходов) будущих периодов совпадает с рыночной стоимостью.

3.7. Амортизационные отчисления.

Процент годовых амортизационных отчислений для основных средств равен 10 %.

2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

а. Предприятия аналоги:

№ варианта	Управляющая компания 1		Управляющая компания 2		Управляющая компания 3		Управляющая компания «Прогресс»	
	вариант баланса	вариант отчета о прибылях и убытках	вариант баланса	вариант отчета о прибылях и убытках	вариант баланса	вариант отчета о прибылях и убытках	вариант баланса	вариант отчета о прибылях и убытках
1	1	1	7	7	7	1	1	7
2	2	2	6	6	6	2	2	6
3	3	3	5	5	5	3	3	5
4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	3	3	3	5	5	3
6	6	6	2	2	2	6	6	2
7	7	7	1	1	1	7	7	1
8	1	1	2	2	2	1	1	2
9	2	2	3	3	3	2	2	3
10	3	3	4	4	4	3	3	4
11	4	4	5	5	5	4	4	5
12	5	5	6	6	6	5	5	6
13	6	6	7	7	7	6	6	7
14	7	7	7	7	7	7	7	7
15	1	1	3	3	3	1	1	3
16	2	2	4	4	4	2	2	4
17	3	3	5	5	5	3	3	5
18	4	4	6	6	6	4	4	6
19	5	5	7	7	7	5	5	7
20	6	6	1	1	1	6	6	1
21	7	7	2	2	2	7	7	2
22	1	1	1	1	1	1	1	1
23	2	2	2	2	2	2	2	2
24	3	3	3	3	3	3	3	3
25	4	4	4	4	4	4	4	4
26	5	5	5	5	5	5	5	5
27	6	6	6	6	6	6	6	6
28	7	7	7	7	7	7	7	7

Рыночную стоимость каждого из предприятий-аналогов принимается равной четырехкратной величине среднегодовой прибыли до налогообложения.

в. Приоритеты для мультипликаторов

Наименование аналога	Веса мультипликатора цена/прибыль	Веса мультипликатора цена/выручка
Управляющая компания 1	0,3	0,25
Управляющая компания 2	0,4	0,35
Управляющая компания 3	0,3	0,4

3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ПО МЕТОДУ ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ.

Прогнозный период равен 3 годам.

Изменение денежных потоков по годам прогнозного периода.

№ варианта	Ежегодные прогнозные изменения денежных потоков от различных видов деятельности предприятия в течении 3 лет и в постпрогнозный период, %		
	Основная деятельность	Инвестиционная деятельность	Финансовая деятельность
1	+1	+0,2	+0,8
2	+2	-0,6	+0,9
3	+3	+1	0
4	+4	+2	-1,1
5	+5	+3	-1,3
6	-3	+4	-1,3
7	+6	-3	+0,7
8	-2	-3	0
9	-1	-4	+0,9
10	+0,8	-2	+0,5
11	+0,9	-1	0
12	0	-1,3	+1
13	-1,1	+0,7	+2
14	-1,3	0	+3
15	+0,7	+0,9	+4
16	0	+0,5	+5
17	+0,9	-1,2	-3
18	+0,5	-2,4	-4
19	-1,2	-0,95	-2
20	-2,4	+0,34	-1
21	-0,95	+1,4	-1,75
22	+0,34	-1,75	-1,3
23	+1,4	+0,9	-1,3
24	-1,75	0	+0,7
25	-1,3	-1,1	0
26	-2,1	-1,3	+0,9
27	+3,1	-4	+0,5
28	+0,6	-2	0

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПРОВЕСТИ ПО МЕТОДУ DELOITTE & TOUCHE

Риск инвестирования в оцениваемое предприятие

Виды риска	Параметры риска
Руководящий состав, качество управления	Независимость (зависимость) от одной ключевой фигуры; наличие (отсутствие) управленческого резерва
Размер предприятия	Крупное (среднее, мелкое) предприятие; форма рынка, на котором действует компания с позиции предложения: монополия или конкурентная
Финансовая структура (источники финансирования компании)	Соответствующая нормам (завышенная) доля заемных источников в совокупном капитале компании. В качестве нормы может быть принят среднеотраслевой уровень
Товарная и территориальная диверсификация	Широкий (узкий) ассортимент продукции; территориальные границы рынка сбыта: внешний, региональный, местный рынок
Диверсификация клиентуры	Форма рынка, на котором действует компания с позиции спроса: много или несколько (до пяти) потребителей, один потребитель продукции; незначительная (значительная) доля в объеме продаж приходящаяся на одного или несколько потребителей, в среднем на одного потребителя
Уровень и прогнозируемость прибылей	Наличие (отсутствие) информации за последние несколько (три - пять) лет о деятельности компании, необходимой для прогнозирования
Прочие риски	Дополнительные риски. Определяются экспертами

По каждому из данных видов риска каждым студентом самостоятельно назначается премия в размере от 0% (риск совершенно отсутствует) до 5% (риск максимально возможный).

ОФОРМЛЕНИЕ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

1. Титульный лист с указанием дисциплины, номера варианта, ФИО студента, группы, ФИО преподавателя.
2. Заполненный бланк задания на контрольную работу
3. Содержание
4. Расчет рыночной стоимости (имущественный подход, сравнительный подход, доходный подход) подробно (с формулами и пояснениями к ним). Расчеты производить строго по заданию, ничего лишнего. Примеры всех расчетов приведены в разделе «Демонстрационные задачи».
5. Согласование результатов. Пример выполнения согласования результатов приведен в разделе «Демонстрационные задачи».

ВЫБОР ВАРИАНТА НА КОНТРОЛЬНУЮ РАБОТУ

Необходимо просуммировать: 2-я буква фамилии + (2-я + 3-я буква имени).

Затем посмотреть в таблицу и выбрать в соответствии с получившейся цифрой свой вариант.

ПРИМЕР: суммируем: 2-я буква фамилии + (2-я + 3-я буква имени). и **Ванов Вячеслав**

Итого: (посмотрев на порядковый номер данных букв в русском алфавите получаем) **3 + 33 + 25 = 61**. Смотрим в таблицу и видим, что вариант исходных данных № **2**.

Выбор номера исходных данных

Получившаяся сумма согласно условиям	Вариант	Получившаяся сумма согласно условиям	Вариант	Получившаяся сумма согласно условиям	Вариант
4	1	29	25	54	10
5	2	30	23	55	28
6	3	31	21	56	27
7	4	32	22	57	26
8	5	33	20	58	24
9	6	34	19	59	25
10	7	35	18	60	23
11	8	36	15	61	20
12	9	37	13	62	19
13	10	38	11	63	18
14	11	39	9	64	7
15	12	40	7	65	17
16	13	41	5	66	6
17	14	42	3	67	5
18	15	43	1	68	21
19	16	44	14	69	22
20	17	45	12	70	16
21	18	46	10	71	15
22	19	47	8	72	14
23	20	48	6	73	13
24	21	49	4	74	12
25	22	50	2	75	11
26	23	51	28	76	10
27	24	52	1	77	9
28	25	53	2	78	8
79	26	86	3	93	7
80	27	87	4	94	6
81	28	88	5	95	5
82	28	89	6	96	4
83	27	90	7	97	3
84	26	91	8	98	2
85	24	92	9	99	1

Алфавит русский нумерованный по порядку.

Алфавит русский нумерованный по порядку.

А 1	Б 2	В 3	Г 4	Д 5	Е 6	Ё 7
Ж 8	З 9	И 10	Й 11	К 12	Л 13	М 14
Н 15	О 16	П 17	Р 18	С 19	Т 20	У 21
Ф 22	Х 23	Ц 24	Ч 25	Ш 26	Щ 27	Ъ 28
Ы 29	Ь 30	Э 31	Ю 32	Я 33	-	-