

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

Р.М. Сиразетдинов, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

для выполнения контрольной работы по дисциплине
«Основы оценки собственности» для студентов, обучающихся
по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство»

Казань
2018

УДК 657.92
ББК 65.290
С40

Сиразетдинов Р.М., Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д.

С40 Учебно-методическое пособие для выполнения контрольной работы по дисциплине «Основы оценки собственности» для студентов, обучающихся по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство» / Р.М. Сиразетдинов, О.С. Белай, Д.Д. Мухаметзянова. – Казань: Изд-во Казанск. гос. архитектур.-строит. ун-та, 2018. – 44 с.

Печатается по решению Редакционно-издательского совета Казанского государственного архитектурно-строительного университета

В учебно-методическом пособии изложены цель, порядок выбора варианта, требования к оформлению и задание для выполнения контрольной работы. Данная разработка окажет большую практическую помощь студентам при выполнении контрольной работы по дисциплине «Основы оценки собственности».

Работа подготовлена на кафедре «Экспертизы и управления недвижимостью».

Рецензент
Директор ООО «Центр оценки «Эдвайс»
А.М. Шаймиева

УДК 657.92
ББК 65.290

© Казанский государственный
архитектурно-строительный
университет, 2018
© Сиразетдинов Р.М., Белай О.С.,
Мухаметзянова Д.Д., 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1. ПОРЯДОК ВЫБОРА ВАРИАНТА КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ	5
2. ЗАДАЧИ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЕ	6
2.1. Финансовый анализ	6
2.2. Затратный подход к оценке бизнеса	10
2.3. Доходный подход.....	13
2.4. Сравнительный подход	18
3. ЗАДАНИЕ НА КОНТРОЛЬНУЮ РАБОТУ	21
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	44

ВВЕДЕНИЕ

Учебно-методическое пособие для выполнения контрольных работ составлено в соответствии с рабочей программой дисциплины «Основы оценки собственности», приведены основные формулы, условия и варианты задач по следующим темам.

1. Финансовый анализ
2. Доходный подход к оценке предприятия (бизнеса).
3. Сравнительный подход к оценке (бизнеса).
4. Затратный подход в оценке (бизнеса).

Цель контрольной работы – владение навыками оценки экономических и социальных условий осуществления предпринимательской деятельности, техниками финансового планирования и прогнозирования.

Пособие интенсифицирует аудиторные практические занятия и улучшает организацию самостоятельной работы студентов.

1. ПОРЯДОК ВЫБОРА ВАРИАНТА КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

Контрольная работа выполняется студентом самостоятельно. По результатам выполнения работы и собеседования ставится «зачет» или «незачет».

Студенты с незачтенной контрольной работой к экзамену по данной дисциплине не допускаются.

Порядок закрепления вариантов контрольной работы для студентов-заочников представлен в табл. 1.

Таблица 1

Порядок закрепления вариантов контрольной работы

Предпоследняя цифра шифра	Последняя цифра шифра									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
3	21	22	23	24	25	25	24	23	22	21
4	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11
5	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
6	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
8	21	22	23	24	25	25	24	23	22	21
9	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11
0	10	9	8	7	6	4	3	2	1	2

2. ЗАДАЧИ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЕ

2.1. Финансовый анализ

Задача 1. Определить оборачиваемость дебиторской задолженности в днях (в расчетах принять, что в году 365 дней). Оборотные активы 12500, в том числе дебиторская задолженность 1000, запасы 9000, денежные средства 1200. Краткосрочные пассивы 10500, в том числе кредиторская задолженность 5500, краткосрочные займы и кредиты 1200. Выручка 55000. Себестоимость 46100, в том числе затраты на персонал 25000, материальные затраты 10500, амортизация 10500, прочие 100.

Решение

Коэффициент оборачиваемости ДЗ = $55000/1000=55$.

Оборачиваемость ДЗ = $365 / 55 = 6,6 \approx 7$ дней.

Задача 2. Компания планирует достичь в будущем году уровень рентабельности активов 3%. Каким будет соотношение активов к капиталу при условии, что планируемый показатель рентабельности собственного капитала составляет 15%.

$$\begin{aligned} ROA &= \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Совокупные активы}}; \quad ROE = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Собственный капитал}} \rightarrow \\ ROE &= \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Совокупные активы}} * \frac{\text{Совокупные активы}}{\text{Собственный капитал}} \rightarrow \\ ROE &= ROA * \frac{\text{Совокупные активы}}{\text{Собственный капитал}} \rightarrow \frac{ROE}{ROA} = \frac{15\%}{3\%} = 5 \end{aligned}$$

Задача 3. Определить величину изменения собственного оборотного капитала по данным табл. 2.

Таблица 2

Исходные данные

Показатель	2016 г.	2015 г.
1	2	3
Основные средства	200	170
Нематериальные активы	140	130
Финансовые вложения	60	40
Прочие внеоборотные активы	20	70
Итого внеоборотные активы	420	410

Окончание табл. 2

1	2	3
Прочие оборотные активы	96	80
Денежные средства	60	50
Запасы	160	180
Дебиторская задолженность	300	250
Итого оборотные активы	616	560
Итого активы	1036	970
Собственный капитал	425	425
Долг	450	385
Кредиторская задолженность	161	160
Итого пассивы	1036	970

Ответ: 29.

Собственный оборотный капитал = Дебиторская задолженность +
+ Запасы - Кредиторская задолженность

СОК₂₀₁₅ = 270

СОК₂₀₁₆ = 299

изменение СОК = 299 - 270 = 29.

Задача 4. В табл. 3 представлены некоторые финансовые показатели деятельности Компании за последние 2 года. Посчитайте цикл оборотного капитала в 2016 г. (округленно в днях).

Таблица 3

Финансовые показатели деятельности Компании

Показатель	2016	2015
Выручка	3 672	3 132
Себестоимость	2 101	1 967
Дебиторская задолженность	412	391
Запасы	356	405
Кредиторская задолженность	472	434

Количество дней: 366.

Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности = $\frac{3672}{(412+391)/2} = 9,14$;

Оборачиваемость ДЗ в днях = $366/9,14 = 40$ дней

Коэффициент оборачиваемости запасов = $\frac{2101}{(356+405)/2} = 5,52$;

Оборачиваемость Запасов в днях = $366/5,52 = 66$ дней

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности = $\frac{2101}{(472+434)/2} = 4,64$;

Оборачиваемость КЗ в днях = $366/4,64 = 79$ дней

Цикл оборотного капитала = Оборачиваемость ДЗ в днях + Оборачиваемость Запасов в днях - Оборачиваемость КЗ в днях = $40 + 66 - 79 = 27$ дней.

Задача 5. Рентабельность продаж предприятия 15%, оборачиваемость активов 1,5 раза, собственный капитал 50 ед., заемный капитал 30 ед. Определить рентабельность собственного капитала.

Собственный капитал + Заемный капитал = Пассивы = Активы
(совокупные активы).

Оборачиваемость активов 1,5 раза, следовательно:

Выручка = $(50+30)*1,5 = 120$ Рентабельность продаж предприятия 15%, следовательно:

Чистая прибыль = $120*15\% = 18$, следовательно:

ROE = $18/50=36\%$

Задача 6. Посчитать коэффициент текущей ликвидности. Оборотные активы – 12500, в том числе запасы 9000, денежные средства и их эквиваленты 1500, краткосрочные обязательства 11300, краткосрочные займы и кредиты 1200. Кредиторская задолженность 5000. ответ 1,11.

Решение

К-т текущей ликвидности = Оборотные активы /
/Краткосрочные обязательства = $12500/11300 \approx 1,11$.

Комментарий: все остальные данные – лишняя информация (составляющие оборотных активов и краткосрочных обязательств).

Задача 7. Рентабельность собственного капитала 0,31. Оборачиваемость активов 2. Рентабельность продаж 0,12. Инвестированный капитал 60. Найти финансовый рычаг (соотношение заемного и собственного капиталов).

Ответ: 29%.

Решение

Применяем 3-факторную модель Дюпона:

Рентабельность собственного капитала (П/СК) = Рентабельность продаж (П/ВР) * Оборачиваемость активов (ВР/А) * Соотношение активов и собственного капитала (А/СК)

или

$$\text{П/СК} = (\text{П/ВР}) * (\text{ВР/А}) * (\text{А/СК}).$$

Показатель А/СК можно записать еще так:

$$(\text{ЗК} + \text{СК}) / \text{СК}$$

или

$$\text{ЗК/СК} + 1,$$

где ЗК – заемный капитал.

Таким образом:

$$0,31 = 0,12 * 2 * ((\text{ЗК/СК}) + 1).$$

Отсюда $\text{ЗК/СК} = 0,29$ или $\approx 29\%$.

Задача 8. Внеоборотные активы 2000, оборотные активы 1500, чистая рентабельность 30%, рентабельность активов 20%. Найти выручку.

Варианты ответа:

Ответ: 2333.

Совокупные активы = 2000 + 1500 = 3500.

ROA = (Чистая прибыль) / (Совокупные активы) = 0,2.

Чистая прибыль = 0,2 * 3500 = 700.

Чистая рентабельность = Рентабельность продаж по чистой прибыли
= Чистая прибыль / Выручка = 0,3.

$$\text{Выручка} = 700 / 0,3 = 2333.$$

2.2. Затратный подход к оценке бизнеса

Задача 1. Оценить рыночную стоимость 29%-ого пакета акций ПАО методом скорректированных чистых активов. Имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- балансовая стоимость нематериальных активов 10 тыс. руб.;
- рыночная стоимость нематериальных активов 12,5 тыс. руб.;
- балансовая стоимость основных средств 82 тыс. руб.;
- рыночная стоимость основных средств 95,5 тыс. руб.;
- балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс. руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 80,5 тыс. руб.;
- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 тыс. руб.;
- рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в том числе стоимость купленных акций 3 тыс. руб.;
- размер уставного капитала 250 тыс. руб.;
- долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;
- кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
- резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.

Решение

- рыночная стоимость активов = $12,5 + 95,5 + 80,5 + 140 + 10 = 338,5$ тыс. руб.;
- рыночная стоимость обязательств = $10 + 30 + 8 = 48$ тыс. руб.;
- рыночная стоимость собственного капитала = $338,5 - 48 = 290,5$ тыс. руб.;
- рыночная стоимость 29%-ого пакета акций = $29\% * 290,5 = 84,245$ тыс. руб.

Стоимость купленных акций 3 тыс. руб. не учитываем, так как это просто некие акции, а не выкупленные акции компании.

Задача 2. Определите стоимость 70%-ой доли ООО методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- рыночная стоимость нематериальных активов 500 000 руб.;
- рыночная стоимость основных средств 152 000 руб., в том числе здание 130 000 руб., права на земельный участок 22 000 руб.;
- балансовая стоимость незавершенного строительства 50 000 руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 40 000 руб.;

- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 135 000 руб.;
- балансовая стоимость дебиторской задолженности 140 000 руб., в том числе задолженность на сумму 30 000 руб. признается юристами общества безнадежной ко взысканию;
- величина денежных средств 20 000 руб.;
- балансовая стоимость собственного капитала общества 140 000 руб.;
- долгосрочные обязательства составляют 250 000 руб., в том числе 80 000 руб. отложенные налоговые обязательства;
- кредиторская задолженность составляет 142 000 руб.;
- резервы предстоящих расходов составляют 15 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 10 000 руб.

Также известно, что дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 30 000 руб., а величина законсервированных активов составляет 14 000 руб.

Ответ: 378 000.

Решение

Рыночная стоимость активов:

$$500\ 000 + 152\ 000 + 40\ 000 + 135\ 000 + (140\ 000 - 30\ 000) + 20\ 000 = 957\ 000.$$

Рыночная стоимость обязательств:

$$250\ 000 + 142\ 000 + 15\ 000 + 10\ 000 = 417\ 000$$

$$\text{Рыночная стоимость СК (100\%)} = 957\ 000 - 417\ 000 = 540\ 000$$

$$\text{РС доли 70\%} = 540\ 000 * 0,7 = 378\ 000.$$

Задача 3. Определите стоимость предприятия методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

Основные средства – 100 000 руб.;

- нематериальные активы 120 000 руб.;
- незавершенное строительство 50 000 руб.;
- долгосрочные финансовые вложения 140 000 руб.;
- дебиторская задолженность 70 000 руб.;
- денежные средства 30 000 руб.;
- капитал и резервы 200 000 руб.;
- кредиторская задолженность составляет 30 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 1 000 руб.;
- долгосрочные обязательства 240 000 руб.

В процессе проведения оценки Оценщик посчитал необходимым произвести следующие корректировки:

- увеличить стоимость основных средств на 25%;
- уменьшить стоимость объектов незавершенного строительства на 15%;
- уменьшить величину дебиторской задолженности на 10%;
- уменьшить стоимость кредиторской задолженности на 5%.

Ответ: 251 тыс. руб.

Решение

Активы: $100 \cdot (1 + 25\%) + 120 + 50 \cdot (1 - 15\%) + 140 + 70 \cdot (1 - 10\%) + 30 = 520,5$ тыс. руб.

Обязательства: $30 \cdot (1 - 5\%) + 1 + 240 = 269,5$ тыс. руб.

Стоимость компании: $520,5 - 269,5 = 251$ тыс. руб.

Задача 4

Рассчитайте стоимость собственного капитала Компании методом чистых активов, основываясь на приведенных ниже данных.

Балансовая стоимость на дату оценки:

Основные средства 100.

Нематериальные активы 10.

Дебиторская задолженность 50.

Денежные средства 3.

Краткосрочные обязательства 60.

Долгосрочные обязательства 70.

Корректировка, сделанная оценщиком:

Основные средства – увеличены на 30%.

Нематериальные активы увеличены на 40%.

Дебиторская задолженность уменьшена на 10%.

Долгосрочные обязательства уменьшены на 10%.

Решение

ЧА = Валюта баланса – Краткосрочные обязательства – Долгосрочные обязательства – ЗУ (Задолженность учредителей) + ДБП (Доходы будущих периодов в части безвозмездных доходов).

Валюта баланса =
 НМА – 10 + 40% = 14
 ОС – 100 + 30% = 130
 ДЗ – 50 – 10% = 45
 ДС – 3 + 0% = 3
 = 192 (по рыночной стоимости).
 Краткосрочные обязательства = 60 - 0% = 60.
 Долгосрочные обязательства = 70 - 10% = 63.
 ЗУ = 0
 ДБП = 0

 ЧА = 192 – 60 - 63 - 0 + 0 = 69.

2.3. Доходный подход

Задача 1

Определите рыночную стоимость привилегированной акции компании, если известно, что по ней гарантирована дивидендная выплата в размере 10 тыс. руб., а ставка дисконтирования, учитывающая риск получения прибыли компанией, составляет 15%.

Решение

1. Выплаты постоянные, долгосрочные темпы роста равны 0.
2. Ставка капитализации = ставка дисконтирования минус темпы роста = 15% - 0% = 15%.
3. $10\ 000 / 15\% = 66\ 667$ руб.

Задача 2

Рассчитать текущую стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде.
 Денежный поток последнего прогнозного года 100 ед.
 Долгосрочный темп роста 5%.
 Ставка дисконтирования 15%.
 Длительность прогнозного периода 5 лет.
 Дисконтирование проводится на конец периода.
 При расчете денежного потока последнего прогнозного периода капитальные вложения равны амортизации.

Решение

$CF_t = 100$
 $g = 5\%$

$$R = 15\%$$

$$t = 5 \text{ лет}$$

$$TV = CF_t \times (1+g)/(R-g) = 100 \times (1+0,05) / (0,15 - 0,05) = 1\,050 \text{ ед.}$$

$$\begin{aligned} \text{Фактор дисконтирования} &= 1/(\text{степень}(1+R;t)) = \\ &= 1/(\text{степень}(1+0,15;5)) = 0,4972. \end{aligned}$$

$$PV = TV \times \text{фактор дисконтирования} = 1\,050 \times 0,4972 = 522,06 \text{ руб.},$$

округленно 522 руб.

Задача 3

На основании приведенных ниже данных по компании-аналогу рассчитайте мультипликатор EV / EBITDA.

Количество обыкновенных акций млн шт. 500.

Количество привилегированных акций млн шт. 20.

Цена одной обыкновенной акции руб. 100.

Цена одной привилегированной акции руб. 25.

Долгосрочный процентный долг млн руб. 2 300.

ЕБИТ млн руб. 3 000.

Амортизация млн руб. 1 000.

Ставка налога на прибыль 20%.

Решение

$$EBITDA = EBIT + \text{Амортизация} = 3\,000 + 1\,000 = 4\,000 \text{ млн руб.}$$

$$EV = AO + AP + \text{ДОЛГ} = 50\,000 + 500 + 2\,300 = 52\,800 \text{ млн руб.}$$

$$AO = 500 \text{ млн шт.} \times 100 \text{ руб.} = 50\,000 \text{ млн руб.}$$

$$AP = 20 \text{ млн шт.} \times 25 \text{ руб.} = 500 \text{ млн руб.}$$

$$\text{Долг} = 2\,300 \text{ млн руб.}$$

$$EV / EBITDA = 52\,800 / 4\,000 = 13.2.$$

Задача 4

Рассчитайте стоимость собственного капитала компании, которая осуществляет основную операционную деятельность в России. Компания относится к группе компаний с микрокапитализацией.

Известно, что:

- доходность государственных долгосрочных облигаций России 9%;
- коэффициент бета 1,2;
- рыночная премия 7%;
- премия за страновой риск 3%;
- премия за размер компании 4% (для микрокапитализации).

Решение

$$\text{CAPM} = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C,$$

R_f – безрисковая ставка;

Beta – Бета;

R_m – доходность рынка акций;

S_1 – премия за микрокапитализацию;

S_2 – премия за риск оцениваемой компании;

C – страновой риск.

1. Поскольку безрисковая – государственные облигации России, то в их доходности учтен страновой риск.

2. $R_m - R_f = 7\%$.

3. S_2 – нет данных, принимаем равным 0%.

$$\text{CAPM} = 9\% + 1,2 \times 7\% + 4\% = 21,4\%.$$

Задача 5

Рассчитайте денежный поток на собственный капитал на основе имеющейся информации:

Показатель Сумма, руб.

Чистая прибыль 120 942 руб.

Амортизационные отчисления по ОС 23 900 руб.

Амортизационные отчисления по НМА 1 200 руб.

Прирост долгосрочной задолженности 34 000 руб.

Выручка 290 521 руб.

Себестоимость 150 000 руб.

Капиталовложения 55 000 руб.

Решение

$\text{FCFE} = \text{Чистая прибыль} + \text{Амортизация} + \text{Уменьшение СОК} - \text{Капиталовложения} + \text{Прирост долгосрочной задолженности}.$

$$\text{FCFE} = 120\,942 + (23\,900 + 1\,200) + 0 - 55\,000 + 34\,000 = 125\,042$$

Задача 6

Рассчитайте ставку дисконтирования для денежного потока на собственный капитал компании (при расчете рычаговой беты налог на прибыль учитывается).

Безрисковая ставка 5,5%.

Доходность на рыночный портфель 16%.

Коэффициент бета (средний по отрасли, безрычаговый) 0,8.

Финансовый рычаг (D/E) в отрасли 40%.

Эффективная ставка налога на прибыль 30%.

Стоимость долга 15%.

Решение

CAPM?

Rf – 5.5%

Rm – 16%

Bu – 0.8

D/E – 40%

Tax – 30%

$$\text{CAPM} = R_f + B(R_m - R_f)$$

$$B_u = B / (1 + (1 - \text{Tax}) \times D/E)$$

$$B = B_u * (1 + (1 - \text{Tax}) \times D/E)$$

$$B = 0.8 * (1 + (1 - 30\%) * 40\%) = 1.024$$

$$\text{CAPM} = 5.5\% + 1.024 * (16\% - 5.5\%) = 16.252\% \text{ (округленно } 16,3\%).$$

Задача 7

Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 12%. Среднерыночная доходность на фондовом рынке равна 5% в реальном выражении. Коэффициент бета рычаговая для оцениваемого предприятия равен 1,4.

Темпы инфляции составляют 11% в год.

Рассчитайте номинальную стоимость собственного капитала для оцениваемого предприятия.

Решение

Уравнение Фишера:

$$r = (i + \pi) / (1 + \pi),$$

где r – реальная ставка процента;
 i – номинальная ставка процента;
 π – темп инфляции.

$$R_m = i = r + \pi + r * \pi = 5\% + 11\% + 5\% * 11\% = 16,55\%.$$

$$R = R_f + \beta * (R_m - R_f) = 12\% + 1,4 * (16,55\% - 12\%) = 18,37\% \approx 18,4\%.$$

Задача 8

Бета рычаговая компании, котируемой на фондовом рынке, составляет 1,2.

Рассчитайте бету безрычаговую, если коэффициент «Долг/Собственный капитал» (D/E) составляет 33%, а ставка налога на прибыль составляет 20%.

Решение

$$B_u = B_L / (1 + (1 - t) * W_d / W_e)$$

$$B_u = 1,2 / (1 + (1 - 0,2) * 0,33) = 0,95.$$

Задача 9

Стоимость собственного капитала фирмы равна 11%, стоимость долга после уплаты налогов составляет 8%. Фирма имеет непогашенные долги на сумму \$2 млрд, рыночная стоимость собственного капитала составляет \$3 млрд. Определите средневзвешенную стоимость капитала.

Решение

Модель средневзвешенной стоимости капитала (WACC):

$$WACC = k_d * (1 - t) * W_d + k_e * W_e,$$

где k_d – стоимость привлечения заемного капитала (8%);
 k_e – стоимость собственного капитала (11%);

- W_d – доля заемного капитала в структуре капитала предприятия = $2/5 = 0,4$;
- W_e – доля собственного капитала в структуре капитала предприятия = $3/5 = 0,6$;
- t – ставка налога на прибыль (= 0%, так как стоимость капитала дана после уплаты налогов)

Итого капитал = $2+3 = \$ 5$ млрд.

$WACC = 11\% * 0,6 + 8\% * 0,4 = 0,098 = 9,8\%$.

2.4. Сравнительный подход

Оцениваемое предприятие владеет не конвертируемыми привилегированными акциями компании «Эльбрус» номиналом 1 000 руб., по которым ежегодно начисляется и выплачивается дивиденд в размере 10% от номинала. Необходимо определить рыночную стоимость 1 привилегированной акции при условии, что требуемая доходность инвесторов по аналогичным инструментам составляет 8%, а ожидаемый стабильный темп роста денежных потоков компании «Эльбрус» в долгосрочном периоде составляет 3%.

Решение

1. Дивиденд выплачивается от номинала, не зависит от темпов роста денежных потоков, составляет 100 руб. Темпы роста дивиденда равны 0%.

2. Ставка капитализации = ставка дисконтирования – долгосрочные темпы роста = $8\% - 0\% = 8\%$.

Стоимость АП = доход за 1 год / ставка капитализации = $100 \text{ руб.} / 0,08 = 1\,250$ руб.

Задача 1

80% акций завода по производству цемента (без премий) было приобретено в начале 2017 г. за 2,6 млрд руб. Посчитайте среднюю цену реализации 1 т цемента заводом по итогам 2016 г., при условии что:

- чистый долг завода составляет 3 млрд руб.;
- сделка была осуществлена с мультипликатором $EV/Выручка$ равным 2,5 (считается постоянным для отрасли в 2015–2016 гг.);
- объемы реализации в отчетном году снизились на 20% относительно эталонного.

2015 г., когда завод впервые в истории продал 1,25 млн тонн цемента.

Решение

80% акций = 2,6 млрд руб.

100% акций = 3,25 млрд руб.

Собственный капитал = EV – Чистый долг

EV = 3,25 + 3 = 6,25 млрд руб.

EV/B = 2,5, т.е. B = 6,25/2,5 = 2,5 млрд руб.

Объем реализации:

2015 г. 100% = 1,25 млн т

2016 г. 80% = 1 млн т

Цена реализации = 2,5 млрд руб./1 млн. т = 2 500 руб.

Задача 2

Некто оценивает стоимость собственного капитала компании А для стратегического инвестора. Для учета риска частной компании этот самый некто применяет скидку 30% к рыночной капитализации по торгуемым компаниям. Исходные данные для расчета: рыночная стоимость долга 2,6 млн руб.; EBITDA нормализованная 27,1 млн руб.; мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» равен 9. Оценить стоимость собственного капитала компании.

Решение

• мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» = 9, EBITDA = 27,1 млн руб., отсюда:

• EV = 27,1*9 = 243,9 млн. руб.;

• EV = Mcap + NetDebt, отсюда:

• Mcap = EV – NetDebt = 243,9 – 2,6 = 241,3 млн руб.;

• стоимость собственного капитала компании А = 241,3*(1-30%) = 168,91 млн. руб.

• соответственно, выбираем ответ 168,9 млн руб.

Комментарий: Скидку на контроль учитываем применительно к рыночной капитализации (как написано в условии!).

Задача 3

Чистая прибыль на одну акцию (EPS) оцениваемой компании за 2016 г. составила 37 руб. Рыночная стоимость акции компании на 31.12.2016 г. составила 700 руб. В третьем квартале 2016 г. компания

получила убыток от списания сырья и материалов в размере 20 руб. на акцию, а также непредвиденный убыток в размере 12 руб. на акцию. В четвертом квартале компания получила доход от изменения в учетной политике расчета метода амортизации нематериальных активов в размере 17 руб. на акцию. Рассчитайте мультипликатор P/E с учетом нормализации прибыли.

Решение

Нормализуем прибыль (считаем прибыль на 1 акцию, так как тут все показатели даны в пересчете на 1 акцию): Нормализованная EPS = Чистая прибыль + Убыток от списания сырья и материалов + Непредвиденный убыток – Доход от изменения в учетной политике = $37+20+12-17 = 52$ руб. на 1 акцию P/E = Цена 1 акции / EPS = $700 / 52 = 13,5$.

3. ЗАДАНИЕ НА КОНТРОЛЬНУЮ РАБОТУ

Вариант 1

Задача 1

Определить оборачиваемость дебиторской задолженности в днях (в расчетах принять, что в году 365 дней). Оборотные активы 15500, в том числе дебиторская задолженность 1000, запасы 9000, денежные средства 1200. Краткосрочные пассивы 10500, в том числе кредиторская задолженность 5500, краткосрочные займы и кредиты 1200. Выручка 55000. Себестоимость 46100, в том числе затраты на персонал 25000, материальные затраты 10500, амортизация 10500, прочие 100.

Задача 2

Оценить рыночную стоимость 37%-ого пакета акций ПАО методом скорректированных чистых активов. Имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- балансовая стоимость нематериальных активов 10 тыс. руб.;
- рыночная стоимость нематериальных активов 15,5 тыс. руб.;
- балансовая стоимость основных средств 82 тыс. руб.;
- рыночная стоимость основных средств 95,5 тыс. руб.;
- балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс. руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 80,5 тыс. руб.;
- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 тыс. руб.;
- рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в том числе стоимость купленных акций 3 тыс. руб.;
- размер уставного капитала 250 тыс. руб.;
- долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;
- кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
- резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.

Задача 3

Определите рыночную стоимость привилегированной акции компании, если известно, что по ней гарантирована дивидендная выплата в размере 10 тыс. руб., а ставка дисконтирования, учитывающая риск получения прибыли компанией, составляет 15%.

Вариант 2

Задача 1

Компания планирует достичь в будущем году уровень рентабельности активов 3%. Каким будет соотношение активов к капиталу при условии, что планируемый показатель рентабельности собственного капитала составляет 15%.

Задача 2

Определите стоимость 65%-ой доли ООО методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- рыночная стоимость нематериальных активов 500 000 руб.;
- рыночная стоимость основных средств 152 000 руб., в том числе здание 130 000 руб., права на земельный участок 22 000 руб.;
- балансовая стоимость незавершенного строительства 90 000 руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 40 000 руб.;
- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 185 000 руб.;
- балансовая стоимость дебиторской задолженности 140 000 руб., в том числе задолженность на сумму 30 000 руб. признается юристами общества безнадежной ко взысканию;
- величина денежных средств 30 000 руб.;
- балансовая стоимость собственного капитала общества 140 000 руб.;
- долгосрочные обязательства составляют 250 000 руб., в том числе 80 000 руб. отложенные налоговые обязательства;
- кредиторская задолженность составляет 142 000 руб.;
- резервы предстоящих расходов составляют 15 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 10 000 руб.

Также известно, что дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 30 000 руб., а величина законсервированных активов составляет 14 000 руб.

Задача 3

Рассчитайте денежный поток на собственный капитал на основе имеющейся информации:

Показатель. Сумма, руб.

Чистая прибыль 200 942 руб.

Амортизационные отчисления по ОС 23 900 руб.

Амортизационные отчисления по НМА 1 200 руб.

Прирост долгосрочной задолженности 54 000 руб.

Выручка 290 521 руб.
 Себестоимость 130 000 руб.
 Капиталовложения 55 000 руб.

Вариант 3

Задача 1

Определить величину изменения собственного оборотного капитала.

Показатель	2016 г.	2015 г.
Основные средства	200	150
Нематериальные активы	135	130
Финансовые вложения	60	40
Прочие внеоборотные активы	20	70
Итого внеоборотные активы	420	410
Прочие оборотные активы	96	80
Денежные средства	60	50
Запасы	170	180
Дебиторская задолженность	300	250
Итого оборотные активы	616	560
Итого активы	1036	970
Собственный капитал	425	425
Долг	450	385
Кредиторская задолженность	161	160
Итого пассивы	1036	970

Задача 2

Рассчитайте стоимость собственного капитала компании, которая осуществляет основную операционную деятельность в России. Компания относится к группе компаний с микрокапитализацией.

Известно, что:

- доходность государственных долгосрочных облигаций России 9%;
- коэффициент бета 1,2;
- рыночная премия 7%;
- премия за страновой риск 3%;
- премия за размер компании 4% (для микрокапитализации).

Задача 3

60% акций завода по производству цемента (без премий) было приобретено в начале 2017 г. за 2,6 млрд руб. Посчитайте среднюю цену реализации 1 т цемента заводом по итогам 2016 г., при условии что:

- чистый долг завода составляет 3 млрд руб.;
- сделка была осуществлена с мультипликатором EV/Выручка равным 2,5 (считается постоянным для отрасли в 2015–2016 гг.);
- объемы реализации в отчетном году снизились на 20% относительно эталонного.

2015 г., когда завод впервые в истории продал 1,35 млн тонн цемента.

Вариант 4

Задача 1

Ниже представлены некоторые финансовые показатели деятельности Компании за последние 2 года. Посчитайте цикл оборотного капитала в 2016 г. (округленно в днях).

Показатель	2016 г.	2015 г.
Выручка	3 672	3 132
Себестоимость	2 101	1 967
Дебиторская задолженность	412	391
Запасы	356	405
Кредиторская задолженность	472	434

Количество дней 366.

Задача 2

Определите стоимость предприятия методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- основные средства – 100 000 руб.;
- нематериальные активы 120 000 руб.;
- незавершенное строительство 50 000 руб.;
- долгосрочные финансовые вложения 140 000 руб.;
- дебиторская задолженность 70 000 руб.;
- денежные средства 30 000 руб.;
- капитал и резервы 200 000 руб.;
- кредиторская задолженность составляет 30 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 1 000 руб.;
- долгосрочные обязательства 240 000 руб.

В процессе проведения оценки Оценщик посчитал необходимым произвести следующие корректировки:

- увеличить стоимость основных средств на 25%;
- уменьшить стоимость объектов незавершенного строительства на 15%;
- уменьшить величину дебиторской задолженности на 10%;
- уменьшить стоимость кредиторской задолженности на 5%.

Задача 3

Определите рыночную стоимость привилегированной акции компании, если известно, что по ней гарантирована дивидендная выплата в размере 15 тыс. руб., а ставка дисконтирования, учитывающая риск получения прибыли компанией, составляет 18%.

Вариант 5

Задача 1

Рентабельность продаж предприятия 16%, оборачиваемость активов 1,5 раза, собственный капитал 55 ед., заемный капитал 30 ед. Определить рентабельность собственного капитала.

Задача 2

Рассчитайте стоимость собственного капитала Компании методом чистых активов, основываясь на приведенных ниже данных:

Балансовая стоимость на дату оценки:

Основные средства 100.

Нематериальные активы 10.

Дебиторская задолженность 50.

Денежные средства 3.

Краткосрочные обязательства 60.

Долгосрочные обязательства 70.

Корректировка, сделанная оценщиком:

Основные средства – увеличены на 20%.

Нематериальные активы увеличены на 50%.

Дебиторская задолженность уменьшена на 5%.

Долгосрочные обязательства уменьшены на 15%.

Задача 3

Определите рыночную стоимость привилегированной акции компании, если известно, что по ней гарантирована дивидендная выплата в

размере 10 тыс. руб., а ставка дисконтирования, учитывающая риск получения прибыли компанией, составляет 15%.

Вариант 6

Задача 1

Посчитать коэффициент текущей ликвидности. Оборотные активы – 12500, в том числе запасы 9000, денежные средства и их эквиваленты 1500, краткосрочные обязательства 11300, краткосрочные займы и кредиты 1200. Кредиторская задолженность 5000.

Задача 2

Рассчитайте стоимость собственного капитала Компании методом чистых активов, основываясь на приведенных ниже данных:

Балансовая стоимость на дату оценки:

Основные средства 10.

Нематериальные активы 10.

Дебиторская задолженность 50.

Денежные средства 3.

Краткосрочные обязательства 60.

Долгосрочные обязательства 70.

Корректировка, сделанная оценщиком:

Основные средства – увеличены на 30%.

Нематериальные активы увеличены на 40%.

Дебиторская задолженность уменьшена на 10%.

Долгосрочные обязательства уменьшены на 10%.

Задача 3

Определите рыночную стоимость привилегированной акции компании, если известно, что по ней гарантирована дивидендная выплата в размере 20 тыс. руб., а ставка дисконтирования, учитывающая риск получения прибыли компанией, составляет 12%.

Вариант 7

Задача 1

Рентабельность собственного капитала 0,33. Оборачиваемость активов 2. Рентабельность продаж 0,12. Инвестированный капитал 60. Найти финансовый рычаг (соотношение заемного и собственного капиталов).

Задача 2

Оцениваемое предприятие владеет не конвертируемыми привилегированными акциями компании «Эльбрус» номиналом 1 000 руб., по которым ежегодно начисляется и выплачивается дивиденд в размере 12% от номинала. Необходимо определить рыночную стоимость 1 привилегированной акции при условии, что требуемая доходность инвесторов по аналогичным инструментам составляет 8%, а ожидаемый стабильный темп роста денежных потоков компании «Эльбрус» в долгосрочном периоде составляет 3%.

Задача 3

Рассчитать текущую стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде.
Денежный поток последнего прогнозного года 150 ед.
Долгосрочный темп роста 6%.
Ставка дисконтирования 17%.
Длительность прогнозного периода 5 лет.
Дисконтирование проводится на конец периода.
При расчете денежного потока последнего прогнозного периода капитальные вложения равны амортизации.

Вариант 8

Задача 1

Внеоборотные активы 3000, оборотные активы 1500, чистая рентабельность 30%, рентабельность активов 20%. Найти выручку.

Задача 2

Оцениваемое предприятие владеет не конвертируемыми привилегированными акциями компании «Эльбрус» номиналом 1 200 руб., по которым ежегодно начисляется и выплачивается дивиденд в размере 10% от номинала. Необходимо определить рыночную стоимость 1 привилегированной акции при условии, что требуемая доходность инвесторов по аналогичным инструментам составляет 8%, а ожидаемый стабильный темп роста денежных потоков компании «Эльбрус» в долгосрочном периоде составляет 3%.

Задача 3

Рассчитать текущую стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде.
Денежный поток последнего прогнозного года 120 ед.
Долгосрочный темп роста 7%.
Ставка дисконтирования 11%.
Длительность прогнозного периода 5 лет.

Дисконтирование проводится на конец периода.

При расчете денежного потока последнего прогнозного периода капитальные вложения равны амортизации.

Вариант 9

Задача 1

1. Определить оборачиваемость дебиторской задолженности в днях (в расчетах принять, что в году 365 дней). Оборотные активы 17500, в том числе дебиторская задолженность 1000, запасы 9000, денежные средства 1200. Краткосрочные пассивы 11500, в том числе кредиторская задолженность 5500, краткосрочные займы и кредиты 1200. Выручка 55000. Себестоимость 46100, в том числе затраты на персонал 25000, материальные затраты 10500, амортизация 10500, прочие 100.

Задача 2

Задача 80% акций завода по производству цемента (без премий) было приобретено в начале 2017 г. за 2,4 млрд руб. Посчитайте среднюю цену реализации 1 т цемента заводом по итогам 2016 г., при условии что:

- чистый долг завода составляет 3 млрд руб.;
- сделка была осуществлена с мультипликатором EV/Выручка равным 2,5 (считается постоянным для отрасли в 2015–2016 гг.);
- объемы реализации в отчетном году снизились на 20% относительно эталонного 2015 г., когда завод впервые в истории продал 1,25 млн тонн цемента.

Задача 3

Рассчитать текущую стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде.

Денежный поток последнего прогнозного года 198 ед.

Долгосрочный темп роста 4%.

Ставка дисконтирования 17%.

Длительность прогнозного периода 5 лет.

Дисконтирование проводится на конец периода.

При расчете денежного потока последнего прогнозного периода капитальные вложения равны амортизации.

Вариант 10

Задача 1

1. Компания планирует достичь в будущем году уровень рентабельности активов 5%. Каким будет соотношение активов к капиталу

при условии, что планируемый показатель рентабельности собственного капитала составляет 16%.

Задача 2

Задача 80% акций завода по производству цемента (без премий) было приобретено в начале 2017 г. за 2,6 млрд руб. Посчитайте среднюю цену реализации 1 т цемента заводом по итогам 2016 г., при условии что:

- чистый долг завода составляет 2 млрд руб.;
- сделка была осуществлена с мультипликатором EV/Выручка равным 2,5 (считается постоянным для отрасли в 2015-2016 гг.);
- объемы реализации в отчетном году снизились на 20% относительно эталонного.

2015 г., когда завод впервые в истории продал 1,25 млн тонн цемента.

Задача 3

На основании приведенных ниже данных по компании-аналогу рассчитайте мультипликатор EV / EBITDA.

Количество обыкновенных акций млн шт. 350.

Количество привилегированных акций млн шт. 30.

Цена одной обыкновенной акции руб. 100.

Цена одной привилегированной акции руб. 25.

Долгосрочный процентный долг млн руб. 2 400.

ЕБИТ млн руб. 2 800.

Амортизация млн руб. 1 000.

Ставка налога на прибыль 20%.

Вариант 11

Задача 1

1. Определить величину изменения собственного оборотного капитала.

Показатель	2016 г.	2015 г.
1	2	3
Основные средства	200	170
Нематериальные активы	140	130
Финансовые вложения	60	40
Прочие внеоборотные активы	20	70
Итого внеоборотные активы	420	410
Прочие оборотные активы	96	80

Показатель	2016 г.	2015 г.
1	2	3
Денежные средства	60	50
Запасы	160	180
Дебиторская задолженность	300	250
Итого оборотные активы	616	560
Итого активы	1036	970
Собственный капитал	425	425
Долг	450	385
Кредиторская задолженность	161	160
Итого пассивы	1036	970

Задача 2

Некто оценивает стоимость собственного капитала компании А для стратегического инвестора. Для учета риска частной компании этот самый некто применяет скидку 25% к рыночной капитализации по торгуемым компаниям. Исходные данные для расчета: рыночная стоимость долга 2,4 млн руб.; EBITDA нормализованная 27,1 млн руб.; мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» равен 9. Оценить стоимость собственного капитала компании.

Задача 3

Рассчитайте стоимость собственного капитала компании, которая осуществляет основную операционную деятельность в России. Компания относится к группе компаний с микрокапитализацией.

Известно, что:

- доходность государственных долгосрочных облигаций России 8%;
- коэффициент бета 1,21;
- рыночная премия 8%;
- премия за страновой риск 4%;
- премия за размер компании 3% (для микрокапитализации).

Вариант 12

Задача 1

1. Ниже представлены некоторые финансовые показатели деятельности Компании за последние 2 года. Посчитайте цикл оборотного капитала в 2016 г. (округленно в днях).

Показатель	2016 г.	2015 г.
Выручка	3 672	3 132
Себестоимость	2 101	1 967
Дебиторская задолженность	412	391
Запасы	356	405
Кредиторская задолженность	472	434

Количество дней 366.

Задача 2

Некто оценивает стоимость собственного капитала компании А для стратегического инвестора. Для учета риска частной компании этот самый некто применяет скидку 29% к рыночной капитализации по торгуемым компаниям. Исходные данные для расчета: рыночная стоимость долга 2,3 млн руб.; EBITDA нормализованная 27,1 млн руб.; мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» равен 9. Оценить стоимость собственного капитала компании.

Задача 3

Рассчитайте стоимость собственного капитала компании, которая осуществляет основную операционную деятельность в России. Компания относится к группе компаний с микрокапитализацией.

Известно, что:

- доходность государственных долгосрочных облигаций России 8%;
- коэффициент бета 1,21;
- рыночная премия 8%;
- премия за страновой риск 4%;
- премия за размер компании 3% (для микрокапитализации).

Вариант 13

Задача 1

Рентабельность продаж предприятия 16%, оборачиваемость активов 1,5 раза, собственный капитал 60 ед., заемный капитал 30 ед. Определить рентабельность собственного капитала.

Задача 2

Чистая прибыль на одну акцию (EPS) оцениваемой компании за 2016 г. составила 38 руб. Рыночная стоимость акции компании на 31.12.2016 г. составила 710 руб. В третьем квартале 2016 г. компания получила убыток от списания сырья и материалов в размере 20 руб. на акцию, а также непредвиденный убыток в размере 12 руб. на акцию. В четвертом квартале компания получила доход от изменения в учетной политике расчета метода амортизации нематериальных активов в размере 17 руб. на акцию. Рассчитайте мультипликатор P/E с учетом нормализации прибыли.

Задача 3

Рассчитайте стоимость собственного капитала компании, которая осуществляет основную операционную деятельность в России. Компания относится к группе компаний с микрокапитализацией.

Известно, что:

- доходность государственных долгосрочных облигаций России 9,5%;
- коэффициент бета 1,23;
- рыночная премия 6,5%;
- премия за страновой риск 4%;
- премия за размер компании 5% (для микрокапитализации).

Вариант 14

Задача 1

Посчитать коэффициент текущей ликвидности. Оборотные активы – 13600, в том числе запасы 9000, денежные средства и их эквиваленты 1500, краткосрочные обязательства 11300, краткосрочные займы и кредиты 1200. Кредиторская задолженность 5000.

Задача 2

Чистая прибыль на одну акцию (EPS) оцениваемой компании за 2016 г. составила 40 руб. Рыночная стоимость акции компании на 31.12.2016 г. составила 800 руб. В третьем квартале 2016 г. компания

получила убыток от списания сырья и материалов в размере 20 руб. на акцию, а также непредвиденный убыток в размере 12 руб. на акцию. В четвертом квартале компания получила доход от изменения в учетной политике расчета метода амортизации нематериальных активов в размере 17 руб. на акцию. Рассчитайте мультипликатор P/E с учетом нормализации прибыли.

Задача 3

Рассчитайте стоимость собственного капитала компании, которая осуществляет основную операционную деятельность в России. Компания относится к группе компаний с микрокапитализацией.

Известно, что:

- доходность государственных долгосрочных облигаций России 10%;
- коэффициент бета 1,3;
- рыночная премия 7%;
- премия за страновой риск 5%;
- премия за размер компании 4% (для микрокапитализации).

Вариант 15

Задача 1

Рентабельность собственного капитала 0,42. Оборачиваемость активов 2. Рентабельность продаж 0,12. Инвестированный капитал 60. Найти финансовый рычаг (соотношение заемного и собственного капиталов).

Задача 2

Чистая прибыль на одну акцию (EPS) оцениваемой компании за 2016 г. составила 42 руб. Рыночная стоимость акции компании на 31.12.2016 г. составила 750 руб. В третьем квартале 2016 г. компания получила убыток от списания сырья и материалов в размере 20 руб. на акцию, а также непредвиденный убыток в размере 12 руб. на акцию. В четвертом квартале компания получила доход от изменения в учетной политике расчета метода амортизации нематериальных активов в размере 17 руб. на акцию. Рассчитайте мультипликатор P/E с учетом нормализации прибыли.

Задача 3

Рассчитайте стоимость собственного капитала компании, которая осуществляет основную операционную деятельность в России. Компания относится к группе компаний с микрокапитализацией.

Известно, что:

- доходность государственных долгосрочных облигаций России 9%;

- коэффициент бета 1,2;
- рыночная премия 7%;
- премия за страновой риск 7%;
- премия за размер компании 3,5% (для микрокапитализации).

Вариант 16

Задача 1

Внеоборотные активы 2400, оборотные активы 1500, чистая рентабельность 31%, рентабельность активов 20%. Найти выручку.

Задача 2

Оценить рыночную стоимость 35%-ого пакета акций ПАО методом скорректированных чистых активов. Имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- балансовая стоимость нематериальных активов 11 тыс. руб.;
- рыночная стоимость нематериальных активов 16,5 тыс. руб.;
- балансовая стоимость основных средств 84 тыс. руб.;
- рыночная стоимость основных средств 100,5 тыс. руб.;
- балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс. руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 90,5 тыс. руб.;
- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 130 тыс. руб.;
- рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в том числе стоимость купленных акций 3 тыс. руб.;
- размер уставного капитала 250 тыс. руб.;
- долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;
- кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
- резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.

Задача 3

Рассчитайте денежный поток на собственный капитал на основе имеющейся информации:

Показатель. Сумма, руб.

Чистая прибыль 150 000 руб.

Амортизационные отчисления по ОС 24 900 руб.

Амортизационные отчисления по НМА 2 200 руб.

Прирост долгосрочной задолженности 35 000 руб.

Выручка 280 521 руб.

Себестоимость 170 000 руб.

Капиталовложения 25 000 руб.

Вариант 17

Задача 1

1. Определить оборачиваемость дебиторской задолженности в днях (в расчетах принять, что в году 365 дней). Оборотные активы 12500, в том числе дебиторская задолженность 1480, запасы 9000, денежные средства 1200. Краткосрочные пассивы 10500, в том числе кредиторская задолженность 5500, краткосрочные займы и кредиты 1200. Выручка 55000. Себестоимость 46100, в том числе затраты на персонал 25000, материальные затраты 10500, амортизация 10500, прочие 100.

Задача 2

Определите стоимость 89%-ой доли ООО методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- рыночная стоимость нематериальных активов 600 000 руб.;
- рыночная стоимость основных средств 139 000 руб., в том числе здание 130 000 руб., права на земельный участок 19 000 руб.;
- балансовая стоимость незавершенного строительства 50 000 руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 40 000 руб.;
- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 135 000 руб.;
- балансовая стоимость дебиторской задолженности 170 000 руб., в том числе задолженность на сумму 30 000 руб. признается юристами общества безнадежной ко взысканию;
- величина денежных средств 20 000 руб.;
- балансовая стоимость собственного капитала общества 140 000 руб.;
- долгосрочные обязательства составляют 250 000 руб., в том числе 80 000 руб. отложенные налоговые обязательства;
- кредиторская задолженность составляет 114 000 руб.;
- резервы предстоящих расходов составляют 15 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 10 000 руб.

Также известно, что дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 30 000 руб., а величина законсервированных активов составляет 14 000 руб.

Задача 3

Рассчитайте денежный поток на собственный капитал на основе имеющейся информации:

Показатель. Сумма, руб.

Чистая прибыль 190 000 руб.

Амортизационные отчисления по ОС 24 900 руб.
Амортизационные отчисления по НМА 2 200 руб.
Прирост долгосрочной задолженности 37 000 руб.
Выручка 290 521 руб.
Себестоимость 150 000 руб.
Капиталовложения 55 000 руб.

Вариант 18

Задача 1

Компания планирует достичь в будущем году уровень рентабельности активов 4%. Каким будет соотношение активов к капиталу при условии, что планируемый показатель рентабельности собственного капитала составляет 12%.

Задача 2

Определите стоимость 65%-ой доли ООО методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- рыночная стоимость нематериальных активов 500 000 руб.;
- рыночная стоимость основных средств 250 000 руб., в том числе здание 160 000 руб., права на земельный участок 90 000 руб.;
- балансовая стоимость незавершенного строительства 50 000 руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 40 000 руб.;
- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 135 000 руб.;
- балансовая стоимость дебиторской задолженности 150 000 руб., в том числе задолженность на сумму 30 000 руб. признается юристами общества безнадежной ко взысканию;
- величина денежных средств 20 000 руб.;
- балансовая стоимость собственного капитала общества 140 000 руб.;
- долгосрочные обязательства составляют 250 000 руб., в том числе 80 000 руб. отложенные налоговые обязательства;
- кредиторская задолженность составляет 142 000 руб.;
- резервы предстоящих расходов составляют 15 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 10 000 руб.

Также известно, что дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 30 000 руб., а величина законсервированных активов составляет 14 000 руб.

Задача 3

Рассчитайте денежный поток на собственный капитал на основе имеющейся информации:

Показатель. Сумма, руб.

Чистая прибыль 185 000 руб.

Амортизационные отчисления по ОС 23 900 руб.

Амортизационные отчисления по НМА 1 200 руб.

Прирост долгосрочной задолженности 34 000 руб.

Выручка 290 521 руб.

Себестоимость 150 000 руб.

Капиталовложения 55 000 руб.

Вариант 19

Задача 1

Определить оборачиваемость дебиторской задолженности в днях (в расчетах принять, что в году 365 дней). Оборотные активы 12500, в том числе дебиторская задолженность 2000, запасы 9000, денежные средства 1200. Краткосрочные пассивы 10500, в том числе кредиторская задолженность 5500, краткосрочные займы и кредиты 1200. Выручка 55000. Себестоимость 46100, в том числе затраты на персонал 25000, материальные затраты 10500, амортизация 10500, прочие 100.

Задача 2

Определите стоимость 88%-ой доли ООО методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- рыночная стоимость нематериальных активов 650 000 руб.;
- рыночная стоимость основных средств 150 000 руб., в том числе здание 140 000 руб., права на земельный участок 10 000 руб.;
- балансовая стоимость незавершенного строительства 50 000 руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 40 000 руб.;
- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 147 000 руб.;
- балансовая стоимость дебиторской задолженности 140 000 руб., в том числе задолженность на сумму 30 000 руб. признается юристами общества безнадежной ко взысканию;
- величина денежных средств 20 000 руб.;
- балансовая стоимость собственного капитала общества 140 000 руб.;
- долгосрочные обязательства составляют 250 000 руб., в том числе 80 000 руб. отложенные налоговые обязательства;

- кредиторская задолженность составляет 142 000 руб.;
- резервы предстоящих расходов составляют 15 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 10 000 руб.

Также известно, что дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 30 000 руб., а величина законсервированных активов составляет 14 000 руб.

Задача 3

Рассчитайте ставку дисконтирования для денежного потока на собственный капитал компании (при расчете рычаговой беты налог на прибыль учитывается).

Безрисковая ставка 5,7%

Доходность на рыночный портфель 15%

Коэффициент бета (средний по отрасли, безрычаговый) 0,9

Финансовый рычаг (D/E) в отрасли 35%

Эффективная ставка налога на прибыль 20%

Стоимость долга 15%

Вариант 20

Задача 1

Посчитать коэффициент текущей ликвидности. Оборотные активы – 14500, в том числе запасы 9000, денежные средства и их эквиваленты 1500, краткосрочные обязательства 10300, краткосрочные займы и кредиты 1200. Кредиторская задолженность 5000.

Задача 2

Определите стоимость предприятия методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- основные средства – 100 000 руб.;
- нематериальные активы 120 000 руб.;
- незавершенное строительство 50 000 руб.;
- долгосрочные финансовые вложения 140 000 руб.;
- дебиторская задолженность 70 000 руб.;
- денежные средства 30 000 руб.;
- капитал и резервы 200 000 руб.;
- кредиторская задолженность составляет 30 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 1 000 руб.;
- долгосрочные обязательства 240 000 руб.

В процессе проведения оценки Оценщик посчитал необходимым произвести следующие корректировки:

- увеличить стоимость основных средств на 45%;
- уменьшить стоимость объектов незавершенного строительства на 10%;
- уменьшить величину дебиторской задолженности на 15%;
- уменьшить стоимость кредиторской задолженности на 20%.

Задача 3

Рассчитайте ставку дисконтирования для денежного потока на собственный капитал компании (при расчете рычаговой беты налог на прибыль учитывается).

Безрисковая ставка 6,5%.

Доходность на рыночный портфель 18%.

Коэффициент бета (средний по отрасли, безрычаговый) 0,87.

Финансовый рычаг (D/E) в отрасли 20%.

Эффективная ставка налога на прибыль 20%.

Стоимость долга 15%.

Вариант 21

Задача 1

Рентабельность собственного капитала 0,32. Оборачиваемость активов 2. Рентабельность продаж 0,11. Инвестированный капитал 60. Найти финансовый рычаг (соотношение заемного и собственного капиталов).

Задача 2

Определите стоимость предприятия методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- основные средства – 100 000 руб.;
- нематериальные активы 120 000 руб.;
- незавершенное строительство 50 000 руб.;
- долгосрочные финансовые вложения 140 000 руб.;
- дебиторская задолженность 70 000 руб.;
- денежные средства 30 000 руб.;
- капитал и резервы 200 000 руб.;
- кредиторская задолженность составляет 30 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 1 000 руб.;
- долгосрочные обязательства 240 000 руб.

В процессе проведения оценки Оценщик посчитал необходимым произвести следующие корректировки:

- увеличить стоимость основных средств на 15%;

- уменьшить стоимость объектов незавершенного строительства на 35%;
- уменьшить величину дебиторской задолженности на 20%;
- уменьшить стоимость кредиторской задолженности на 18%.

Задача 3

Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 15%. Среднерыночная доходность на фондовом рынке равна 6% в реальном выражении. Коэффициент бета рычаговая для оцениваемого предприятия равен 1,2.

Темпы инфляции составляют 10% в год.

Рассчитайте номинальную стоимость собственного капитала для оцениваемого предприятия.

Вариант 22

Задача 1

Внеоборотные активы 3000, оборотные активы 1500, чистая рентабельность 29%, рентабельность активов 21%. Найти выручку.

Задача 2

Определите стоимость предприятия методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- основные средства – 100 000 руб.;
- нематериальные активы 120 000 руб.;
- незавершенное строительство 50 000 руб.;
- долгосрочные финансовые вложения 140 000 руб.;
- дебиторская задолженность 70 000 руб.;
- денежные средства 30 000 руб.;
- капитал и резервы 200 000 руб.;
- кредиторская задолженность составляет 30 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 1 000 руб.;
- долгосрочные обязательства 240 000 руб.

В процессе проведения оценки Оценщик посчитал необходимым произвести следующие корректировки:

- увеличить стоимость основных средств на 35%;
- уменьшить стоимость объектов незавершенного строительства на 25%;
- уменьшить величину дебиторской задолженности на 14%;
- уменьшить стоимость кредиторской задолженности на 9%.

Задача 3

Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 11%. Среднерыночная доходность на фондовом рынке равна 4% в реальном выражении. Коэффициент бета рычаговая для оцениваемого предприятия равен 1,1.

Темпы инфляции составляют 9% в год.

Рассчитайте номинальную стоимость собственного капитала для оцениваемого предприятия.

Вариант 23

Задача 1

Внеоборотные активы 1500, оборотные активы 1200, чистая рентабельность 28%, рентабельность активов 19%. Найти выручку.

Задача 2

Определите стоимость предприятия методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- основные средства – 100 000 руб.;
- нематериальные активы 120 000 руб.;
- незавершенное строительство 50 000 руб.;
- долгосрочные финансовые вложения 140 000 руб.;
- дебиторская задолженность 70 000 руб.;
- денежные средства 30 000 руб.;
- капитал и резервы 200 000 руб.;
- кредиторская задолженность составляет 30 000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 1 000 руб.;
- долгосрочные обязательства 240 000 руб.

В процессе проведения оценки Оценщик посчитал необходимым произвести следующие корректировки:

- увеличить стоимость основных средств на 24%;
- уменьшить стоимость объектов незавершенного строительства на 18%;
- уменьшить величину дебиторской задолженности на 14%;
- уменьшить стоимость кредиторской задолженности на 12%.

Задача 3

Бета рычаговая компании, котируемой на фондовом рынке, составляет 1,4.

Рассчитайте бета безрычаговую, если коэффициент «Долг/Собственный капитал» (D/E) составляет 38%, а ставка налога на прибыль составляет 20%.

Вариант 24

Задача 1

Посчитать коэффициент текущей ликвидности. Оборотные активы – 16500, в том числе запасы 9000, денежные средства и их эквиваленты 1500, краткосрочные обязательства 9300, краткосрочные займы и кредиты 1200. Кредиторская задолженность 5000.

Задача 2

Рассчитайте стоимость собственного капитала Компании методом чистых активов, основываясь на приведенных ниже данных.

Балансовая стоимость на дату оценки:

Основные средства 100.

Нематериальные активы 10.

Дебиторская задолженность 50.

Денежные средства 3.

Краткосрочные обязательства 60.

Долгосрочные обязательства 70.

Корректировка, сделанная оценщиком:

Основные средства – увеличены на 36%.

Нематериальные активы увеличены на 20%.

Дебиторская задолженность уменьшена на 22%.

Долгосрочные обязательства уменьшены на 23%.

Задача 3

Бета рычаговая компании, котируемой на фондовом рынке, составляет 1,15.

Рассчитайте бета безрычаговую, если коэффициент «Долг/Собственный капитал» (D/E) составляет 28%, а ставка налога на прибыль составляет 20%.

Вариант 25

Задача 1

Рентабельность продаж предприятия 16%, оборачиваемость активов 1,5 раза, собственный капитал 60 ед., заемный капитал 30 ед. Определить рентабельность собственного капитала.

Задача 2

Рассчитайте стоимость собственного капитала Компании методом чистых активов, основываясь на приведенных ниже данных.

Балансовая стоимость на дату оценки:

Основные средства 100.

Нематериальные активы 10.

Дебиторская задолженность 50.

Денежные средства 3.

Краткосрочные обязательства 60.

Долгосрочные обязательства 70.

Корректировка, сделанная оценщиком:

Основные средства – увеличены на 23%.

Нематериальные активы увеличены на 34%.

Дебиторская задолженность уменьшена на 12%.

Долгосрочные обязательства уменьшены на 15%.

Задача 3

Стоимость собственного капитала фирмы равна 12%, стоимость долга после уплаты налогов составляет 9%. Фирма имеет непогашенные долги на сумму \$1,9 млрд, рыночная стоимость собственного капитала составляет \$3,5 млрд. Определите средневзвешенную стоимость капитала.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия / С.В. Валдайцев. – М., 2002.
2. Григорьев В.В. Оценка предприятия имущественный подход / В.В. Григорьев, И.М. Островкин. – М., 1998.
3. Григорьев В.В. Оценка предприятия: теория и практика / В.В. Григорьев, М.А. Федотова. – М., 1996.
4. Десмонд Г.М. Руководство по оценке бизнеса / Г.М. Десмонд, Р.Э. Келли. – М., 1996.
5. Оценка бизнеса / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М., 2003.
6. Шеннон П. Оценка бизнеса / под ред. Лаврентьева. – М., 1995.

Сиразетдинов Р.М., Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

для выполнения контрольной работы по дисциплине
«Основы оценки собственности» для студентов, обучающихся
по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство»