



НАРОДНАЯ УКРАИНСКАЯ АКАДЕМИЯ

Э. И. Цыбульская

**ПОТЕНЦИАЛ И РАЗВИТИЕ
ПРЕДПРИЯТИЯ**

Учебное пособие

Издательство НУА

НАРОДНАЯ УКРАИНСКАЯ АКАДЕМИЯ

Э. И. Цыбульская

ПОТЕНЦИАЛ И РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

Учебное пособие для студентов, высших учебных заведений,
обучающихся по специальности
6.030504 – Экономика предприятия

(для всех форм обучения)

Харьков
Издательство НУА
2013

УДК 658.011.2(072)

ББК 65.290р30

Ц93

*Утверждено на заседании кафедры экономики предприятия
Народной украинской академии
Протокол № 5 от 02.12.2013*

Рецензент: канд. экон. наук *О. А. Иванова*

Посібник містить програму курсу «Потенціал і розвиток підприємства», стислу анотацію до основних тем курсу, плани семінарських і практичних занять; викладено методичні та практичні питання вартісної концепції оцінки потенціалу підприємства та його складових у тісному зв'язку з практикою господарювання в країні, завдання для самостійної роботи студентів, питання для обговорення, тести, питання до іспиту.

Цыбульская, Элеонора Ивановна.

Ц93

Потенциал и развитие предприятия : учебн. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности 6.030504 – Экономика предприятия (для всех форм обучения) / Э. И. Цыбульская; Нар.укр. акад. [Каф. экономики предприятия]. – Харьков : Изд-во НУА, 2013. – 136 с.

В пособии содержится программа курса «Потенциал и развитие предприятия», краткая аннотация к основным темам курса, планы семинарских и практических занятий; изложены методические и практические вопросы стоимостной концепции оценки потенциала предприятия и его составных в тесной связи с практикой хозяйствования в Украине, задания для самостоятельной работы студентов, вопросы для обсуждения, тесты вопросы к экзамену.

УДК 658.011.2(072)

ББК 65.290р30

© Народная украинская академия, 2013

ПРЕДИСЛОВИЕ

Динамическое развитие рыночных процессов в Украине требует переориентации усилий менеджмента предприятий из обеспечения текущих результатов деятельности в плоскость обеспечения конкурентных преимуществ, формирование которых является определенным гарантом эффективного длительного функционирования предприятия и зависит от качества реализации его потенциала. Сосредоточение на поиске возможностей успешного долгосрочного функционирования обуславливает необходимость, во-первых, изучения механизма формирования таких возможностей и, во-вторых, получения практических навыков их оценки, что определяет содержательную направленность данного курса.

Цель курса: приобретение знаний о закономерностях, принципах и особенностях обеспечения конкурентоспособности потенциала предприятия.

Задача курса: изучение новейших методов и способов эффективного формирования потенциала предприятия, обеспечение его конкурентоспособности в современных условиях хозяйствования, приобретение практических навыков оценочной деятельности как необходимой составляющей рационального управления развитием потенциала предприятия.

В результате изучения курса «Потенциал и развитие предприятия» студент должен знать:

- закономерности, принципы, организационно-экономические основы формирования и развития потенциала предприятия;
- теоретические основы оценки совокупного потенциала предприятия;
- методический инструментарий оценки потенциала предприятия;
- методическую базу оценки конкурентоспособности потенциала предприятия;
- методическую базу оценки стоимости недвижимости;
- методическую базу оценки стоимости машин и оборудования;
- методическую базу оценки нематериальных активов;
- методический инструментарий оценки стоимости трудового потенциала;
- методическую базу оценки потенциала предприятия в случаях санации и приватизации.

Студент должен уметь:

- оценивать совокупный потенциал предприятия по доходному, рыночному и затратному подходам;
- оценивать уровень конкурентоспособности предприятия;
- выделять «болевы точки» потенциала предприятия;
- оценивать резервы развития потенциала предприятия;
- намечать пути развития потенциала предприятия;
- анализировать влияние разных факторов на уровень конкурентоспособности предприятия.
- оценивать стоимость домов и сооружений и земельных участков разными методами;

- оценивать стоимость машин и оборудования разными методами;
- оценивать стоимость нематериальных активов разными методами;
- оценивать трудовой потенциал предприятия

Предмет курса: процессы и методы формирования и оценки потенциала предприятия.

Курс «Потенциал и развитие предприятия» тесно связан с такими дисциплинами, как «Финансовый менеджмент», «Финансы предприятия», «Управление потенциалом предприятия», «Управление проектами», «Ценные бумаги», «Инвестирование».

УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ДИСЦИПЛИНЫ «ПОТЕНЦИАЛ И РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ»

Названия содержательных модулей и тем	Количество часов									
	Дневная форма					Заочная форма				
	всего	в том числе				всего	в том числе			
		л	пр	ир	ср		л.	пр	ир	ср
Модуль 1										
Содержательный модуль 1. Теоретические основы формирования и развития потенциала предприятия										
Тема 1. Сущностная характеристика потенциала предприятия (ПП)	4	2	2	–	–	4	2	–	1	1
Тема 2. Структура и пути формирования ПП	6	2	–	4	–	6	2	–	2	2
Тема 3. Конкурентоспособность ПП	16	2	2	6	6	16	–	–	8	8
Тема 4. Развитие социально-экономических систем: содержание и современные концепции	10	2	2	6	–	12	–	–	6	6
Тема 5. Оценка потенциала развития	14	2	2	5	5	14	–	–	7	7
Итоговое занятие по модулю 1 (контрольная работа)	2	–	2	–	–	–	–	–	–	–
Вместе по содержательному модулю 1	52	10	10	21	11	52	4	–	24	24
Содержательный модуль 2. Методология и практика оценки бизнеса.										
Тема 6. Теоретические основы оценки бизнеса	12	2	–	10	–	12	–	–	6	6

Названия содержательных модулей и тем	Количество часов									
	Дневная форма					Заочная форма				
	всего	в том числе				всего	в том числе			
		л	пр	ир	ср		л	л	пр	ир
Тема 7. Методические подходы к оценке бизнеса	17	2	6	2	13	17	2	–	7	8
Тема 8. Методы оценки стоимости бизнеса	22	4	6	6	6	24	2	8	7	7
Тема 9. Прикладные аспекты оценки ПП	11	2	2	3	4	11	–	–	3	4
Итоговое занятие по модулю 2 (контрольная работа)	2	–	2	–	–	–	–	–	–	–
Вместе по содержательному модулю 2	64	10	10	21	23	64	4	8	26	26
Содержательный модуль 3. Оценка отдельных составляющих потенциала предприятия.										
Тема 10. Оценка стоимости недвижимого имущества	25	4	4	5	12	27	2	2	12	11
Тема 11. Определение стоимости машин и оборудования	14	2	2	4	6	14	–	–	7	7
Тема 12. Нематериальные активы и методы их оценки	13	2	2	5	4	13	–	–	6	7
Тема 13. Трудовой потенциал предприятия и его оценка	10	2	–	4	4	10	–	–	5	5
Итоговое занятие по модулю 3 (контрольная работа)	2	–	2	–	–	–	–	–	–	–
Вместе по содержательному модулю 3	64	10	10	18	26	64	2	2	30	30
Всего часов	180	30	30	60	60	180	10	10	80	80

ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Содержательный модуль 1. Теоретические основы формирования и развития потенциала предприятия

Тема 1. Сущностная характеристика потенциала предприятия

Потенциал предприятия как экономическая категория. Концепции потенциала предприятия: ресурсная, на основе компетенций, результатная, рыночная. Модель потенциала предприятия как экономической категории. Потенциал предприятия как экономическая система. Свойства потенциала как экономической системы. Классификация видовых проявлений потенциала предприятия. Подходы к структуризации потенциала предприятия: блочно-модульный и функциональный. Объектные и субъектные составляющие потенциала предприятия.

Литература: [1, с. 6–42; 2, с. 6–11; 3, с. 5–19, 4, с. 5–24].

Тема 2. Формирование потенциала предприятия

Процесс формирования потенциала предприятия. Подходы к формированию потенциала предприятия: системный, маркетинговый, функциональный, восстановительный, инновационный, нормативный, комплексный, интеграционный, динамический, оптимизационный, административный, поведенческий, ситуационный, структурный. Модель формирования потенциала предприятия: производственный уровень, хозяйственный уровень, институциональный уровень.

Литература: [1, с. 64–114; 3, с. 22–35; 5, с. 25–37].

Тема 3. Конкурентоспособность потенциала предприятия

Конкурентные преимущества национальной экономики как среда формирования конкурентоспособности предприятий. Конкурентоспособность отдельных регионов Украины. Портфельный анализ состояния международной конкурентоспособности украинской промышленности. Экспортный потенциал Украины и направления его диверсификации. Анализ международной конкурентоспособности на основе жизненного цикла отрасли. Сущность конкурентоспособности потенциала и подходы к его определению: динамический, комплексный, системный. Уровни конкурентоспособности в зависимости от географических координат бизнеса субъекта рынка. Факторы, влияющие на конкурентоспособность предприятия, их классификация. Основные методические подходы

к оценке потенциала предприятия: индикаторные, матричные. Арсенал методов оценки конкурентоспособности потенциала предприятия: метод разностей, метод рангов, метод баллов, метод таксономии.

Литература: [2, с. 12–17; 3, с. 40–74; 4, с. 13–18 ; 5. с. 53–59].

Тема 4. Развитие предприятия как социально-экономической системы

Понятие о процессе развития социально-экономической системы. Принципы развивающихся систем. Ключевые концепции теории развития социально-экономических систем: сущность и классификация. Методологические основы управления развитием предприятия. Структура механизма управления развитием предприятия: механизм диагностики, механизм принятия решений, механизм управления целями развития. Фазы развития предприятия: отголосок положительного кризиса, ускоренного развития, приближение к отрицательному кризису, отголосок отрицательного кризиса, ускоренное падение, приближение к положительному кризису.

Литература: [1. с.32–35, 354–365].

Тема 5. Оценка потенциала развития предприятия

Сущность и структура потенциала развития предприятия. Понятие о потенциале гибкости предприятия, потенциал рекомбинации, потенциал трансформации. Принципы, на которые базируется потенциал развития предприятия. Основные составляющие процессов реализации потенциала развития: техническое перевооружение, реконструкция, расширение производства, новое строительство. Методические подходы к оценке потенциала развития.

Литература: [1, с.337–353, 365–373].

Содержательный модуль 2. Методология и практика оценки бизнеса

Тема 6. Теоретические основы оценки потенциала предприятия

Сущность, значение и цели оценки потенциала предприятия. Факторы, влияющие на размер оценочной стоимости. Система информации для оценки потенциала предприятия: внутренняя и внешняя. Понятие стоимости и ее связь с ценой. Условия возникновения стоимости. Терминология оценки стоимости бизнеса (стандарты BSV). Виды стоимости: рыночная, нерыночная, потреби-

тельская, залоговая, инвестиционная, специальная, страховая, стоимость для целей налогообложения, утилизационная, стоимость воспроизведения, стоимость замещения, балансовая, остаточная, справедливая, стоимость действующего предприятия, ликвидационная стоимость. Принципы оценки потенциала предприятия, связанные с эксплуатацией имущества; связанные с рыночной средой; связанные с представлением владельца об имуществе.

Литература: [2, с. 21–48; 3, с. 83–99; 5, с.79–93].

Тема 7. Методические подходы к оценке потенциала предприятия

Общая характеристика методического инструментария оценки стоимости потенциала предприятия: будущая стоимость единицы (сложный процент), текущая стоимость единицы (дисконтирование), текущая стоимость аннуитет периодический взнос на погашение кредита (взнос на амортизацию единицы), будущая стоимость аннуитета, периодический взнос в фонд накопления. Доходный подход: условия применения, преимущества, недостатки. Модель Гордона. Модель денежного потока для собственного капитала. Модель денежного потока для всего инвестированного капитала. Методы определения индивидуальной ставки дисконта: метод WACC, метод CAPM, метод кумулятивного построения. Условия их применения. Рыночный подход: условия применения, преимущества, недостатки, базовые формулы. Имущественный (затратный) подход: условия применения, преимущества, недостатки, базовые формулы. Опционный подход: сущность и условия применения.

Литература: [3, с. 105–127; 4, с.18–30; 5, с.100–105].

Тема 8. Методы оценки стоимости бизнеса

Особенности бизнеса (совокупного потенциала) как объекта оценки. Необходимость оценки стоимости бизнеса. Цели оценки стоимости бизнеса. Международные стандарты стоимости бизнеса: BSV-VII, BSV-I, BSV-IV. Процедуры и подходы к оценке стоимости бизнеса: доходный, рыночный, имущественный (затратный), опционный. Доходные методы оценки стоимости бизнеса: прямой капитализации, дисконтированных денежных потоков, оценки «сверхприбыли», метод EVA. Рыночные методы оценки стоимости бизнеса: метод рынка капитала, метод соглашений, метод отраслевых коэффициентов. Имущественные (затратные) методы оценки стоимости бизнеса: метод накопленных активов, метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости. Опционный подход в оценке стоимости бизнеса и условия его применения. Методика оценки стоимости бизнеса по интегральным параметрам деятельности

предприятия. Методика оценки международной ассоциации. Методика Британского инвестиционного банка S.W. Warburg. Методика факторного анализа фирмы «Dupon de Nemur».

Литература: [2 с. 66–112; 3, с. 258–290].

Тема 9. Прикладные аспекты оценки потенциала предприятия

Особенности оценки потенциала предприятия для мониторинга текущих возможностей. Принципы организации мониторинга текущих возможностей. Этапы организации мониторинга текущих возможностей. Специальные случаи оценки предприятия (бизнеса): выкуп паев (акций) закрытых компаний (обществ), эмиссия новых акций, подготовка к продаже приватизированного предприятия, обоснование стоимости проведения санации предприятия-банкрота, проверка цены предложения по акциям закрытых акционерных обществ крупными профессиональными инвесторами, выбор объектов для инвестирования. Оценка инвестиционной привлекательности предприятия. Нормативно-правовые аспекты оценки приватизированных предприятий в Украине. Модели потенциала предприятия.

Литература: [1, с.337–354; 2, с.210–217; 3, с.300–306].

Содержательный модуль 3 Оценка отдельных составляющих потенциала предприятия

Тема 10. Оценка стоимости недвижимости

Понятие недвижимости в украинском законодательстве. Родовые признаки недвижимости. Особенности земли как объекта оценки. Особенности земли как товара. Особенности домов и сооружений как объекта оценки. Порядок организации денежной оценки земли в Украине. Нормативно-правовая база оценки земли в Украине. Понятие о нормативной денежной оценке земельных участков, случаи применения, сроки проводки. Понятие об экспертной денежной оценке земельных участков: случаи применения, последовательность осуществления. Основные принципы оценки земли. Модель оценки земли. Доходный подход к оценке земли: сущность, методы, базовые формулы. Метод разбивки земельного участка. Алгоритм метода прямой капитализации доходов для оценки домов и сооружений. Алгоритм метода дисконтирования денежных потоков. Метод техники остатка для земли. Метод соотношения. Рыночный подход к оценке земли: сущность, методы, базовые формулы. Факторы, влияющие на стоимость земельного участка. Затратный подход к оценке земли: сущность, условия применения, основные методы. Основные подходы к оценке домов и

сооружений: доходный, рыночный, затратный. Доходный подход к оценке домов и сооружений: сущность, условия применения, основные методы. Затратный подход к оценке стоимости домов и сооружений: сущность, условия применения, основные методы. Методы расчета физического износа: экспертный, стоимостный, нормативный. Понятие об износе и его видах. Методы определения совокупного износа домов и сооружений: метод «термина жизни», метод разбивки. Рыночный подход: сущность, условия применения, основные методы. Метод сравнения продаж. Метод валового рентного мультипликатора.

Литература: [2, с.109–126; 3, с.140–155; 4, с.30–43].

Тема 11. Определение стоимости машин и оборудования

Понятие о техник-технологическом потенциале предприятия. Необходимость оценки техник-технологического потенциала предприятия. Особенности машин и оборудования как объектов оценки. Цели оценки машин и оборудования. Классификация машин и оборудования. Доходный подход к оценке машин и оборудования. Затратный подход в оценке машин и оборудования: суть и основные методы. Метод по цене однородного объекта. Метод поагрегатного расчета. Индексный метод. Метод расчета стоимости по укрупненным нормативам. Сравнительный подход в оценке машин и встаткування: суть и основные методы. Метод рыночных сравнений. Метод статистического моделирования цены.

Литература: [2, с. 194–243; 3, с. 187–204; 4, с.53–57].

Тема 12. Нематериальные активы и методы их оценки

Сущность и основные экономические свойства нематериальных активов. Классификация нематериальных активов. Особенности оценки стоимости нематериальных активов. Нормативно-правовая база, регламентирующая оценку нематериальных активов в Украине. Интеллектуальный капитал и его структура. Интеллектуальная собственность. Оценка нематериальных активов по европейским стандартам. Подходы, применяемые к оценке нематериальных активов: доходный, рыночный, затратный. Приоритеты применения подходов к оценке стоимости нематериальных активов. Цели доходного подхода к оценке нематериальных активов и их классификация. Методы, основанные на выделении реального экономического эффекта. Методы, основанные на синтетическом построении экономического эффекта. Метод дисконтирования денежных потоков при оценке нематериальных активов. Метод прямой капитализации прибыли при оценке нематериальных активов. Затратный подход в оценке нематериальных активов: сущность, условия применения, основные методы. Метод исторической стоимости. Метод стоимости замещения. Рыночный подход в оценке нематериальных активов: сущ-

ность, условия применения, основные методы. Оценка лицензий и патентов для продажи. Расчет ставки роялти.

Литература:[1, с. 247–283; 2, с. 178–181; 4, с.44–47].

Тема 13. Трудовой потенциал предприятия: формирование и оценка

Сущность понятия «трудовой потенциал». Основные составляющие трудового потенциала предприятия. Показатели, которые характеризуют состояние трудового потенциала предприятия. Понятие об индивидуально-квалификационных параметрах работника. Особенности стоимостной оценки потенциала предприятия. Затратный подход к оценке стоимости трудового потенциала. Доходный подход к оценке стоимости трудового потенциала. Понятие о кадровом аудите. Основные системы критериальных показателей эффективности использования трудового потенциала предприятия.

Литература: [1, с. 284–308; 3, с. 238–251; 5, с.211–218].

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

Основная

1. Бачевський Б. Є. Потенціал і розвиток підприємства: навч. пос. / Б. Є. Бачевський, І. В. Заблудська, О. О. Решетняк: навч. посіб. – К. : ЦНЛ, 2009. – 400 с.
2. Гавва В. Н. Потенціал підприємства: формування та оцінка: Навчальний посібник / В. Н.Гавва, Е. А. Божко. – К.: Центр навч. л-ри, 2007. – 224 с.
3. Краснокутська Н. С. Потенціал підприємства: формування та оцінка: Навч. посіб. / Н. С. Краснокутська. – К.: Центр навч. л-ри, 2007. – 352 с.
4. Потенциал предприятия: формирование и оценка: Пособие для студентов, обучающихся по специальности 6.050107 – Экономика предприятия (дневная и заоч.-дистанц. формы обучения) / Э. И. Цыбульская; Нар. укр. акад. [Каф. менеджмента]. – Х.: Изд-во НУА, 2008. – 136 с.
5. Федонін О. С. Потенціал підприємства: формування та оцінка / О. С. Федоніна, І. М. Репіна І. М., О. І. Олексюк : навч. посіб. – К.:КНЕУ, 2009. – 316.с.

Дополнительная

6. «Загальні положення оцінки майна та майнових прав»: Постанова Кабміну України від 10.09.2003 р. №1440 // Ліга: Закон [Електронний ресурс]: Комп'ютер.-правова система / Всеукр. мережа поширення правової інформ. – [Електрон. прогр.]. – Версія 7.4. – До., 2009.– Загол. з рук. для користувача. – Щоденне оновлення.

7. «Методика оцінки вартості майна під час приватизації»: Постанова Кабміну України від 12.10.2000 р. №1554 // Ліга: Закон [Електронний ресурс]: Комп'ютер.-правова система / Всеукр. мережа поширення правової інформ. – [Електрон. прогр.]. – Версія 7.4. – До., 2009.– Загол. з рук. для користувача. – Щоденне оновлення.

8. Про затвердження методики оцінки вартості майна: Постанова Кабміну України від 10.12.2003 р. №1891 // Держ. інформ. бюлетень про приватизацію. – 2004. – № 2. – С. 22–44.

9. Про затвердження Положення про відчуження основних засобів, що є державною власністю: Наказ Фонду Держ. Майна України від 30.07.1999 р. № 1477 // Ліга: Закон [Електронний ресурс]: Комп'ютер.-правова система / Всеукр. мережа поширення правової інформ. – [Електрон. прогр.]. – Версія 7.4. – До., 2009.– Загол. з рук. для користувача. – Щоденне оновлення.

10. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабміну України від 10.10. 2002 р. №1531 // Ліга: Закон [Електронний ресурс]: Комп'ютер.-правова система / Всеукр. мережа поширення правової інформ. – [Електрон. прогр.]. – Версія 7.4. – До., 2009.– Загол. з рук. для користувача. – Щоденне оновлення.

11. Есипов В. Е. Оценка бизнеса / В. Е. Есипова, Р. А. Маховикова, В. В. Терехова. – 2-е изд. Спб.: Пітер, 2006. – 416 с.

12. Піддубній І. О. Управління міжнародною конкурентоспроможністю підприємства: Навч. посіб. / [За ред. проф. І. О. Піддубного]. – Х.: ВД «ІНЖЕК», 2004. – 264 с.

13. Черняк А. В. Оценка городской недвижимости / А. В. Черняк. – 4-е изд., доп. и перераб. – М.: Русская Деловая Л-ра, 2008. – 278 с.

14. Управління потенціалом підприємства: Навч. посіб./І. З. Должанський, Т. О. Загорна, О. О. Удаліх І. М. Герасименко, Ст М. Ращупкіна. – К.: Центр навч. л-ри, 2006. – 362 с.

15. Валдайцев С. В. Оценка бизнеса: Пособие / С. Ст Валдайцев. – 3-е издание, перераб. и доп. / С.В. Валдайцев. – М.: ТК Велбі, Вид-во Проспект, 2008. – 360 с.

16. Козирев А. Н. Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов [Електронний ресурс] / А. Н. Козирев. – Режим доступу: <http://www.appraiser.ru>. – Загл. з екрану.

17. Мікерін Г. І. Міжнародні стандарти оцінки (МСО 2003) [Електронний ресурс] / Р. І. Мікерін, І.Л. Артеменков, Н.В. Павлов. – 6-е видання. – Режим доступу: <http://www.mrsa.ru/МСО2000.doc>. – Загл. з екрану.
18. Оцінка машин і устаткування. Спільні вимоги. ГОСТ РФ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.mrsa.ru>. – Загл. з екрану.
19. Оцінка нематеріальних активів / СТО РОО 26-01-96 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.mrsa.ru/РОО_Sand.htm. – Загл. з екрану.
20. Оцінка об'єктів інтелектуальної власності. Держстандарт Росії [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.mrsa.ru/menu_md.htm. – Загл. з екрану.
21. Оцінка вартості бізнесу. Приклади оцінок [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dist-cons.ru>. – Загл. з екрану.
22. Соколов А. Методи оцінки при покупці бізнесу [Електронний ресурс] / Соколов А. – Режим доступу: <http://www.deloshop.ru>. – Загл. з екрану.
23. Сичева Р. И. Оцінка стоимости підприємства (бізнесу) / Р.И. Сичева, Е. Б. Колбачев, В. А. Сичев. – Ростов н/Д: Фенікс, 2003. – 384 з. – (Учебники и учебные пособия).
24. Тепман Л. Н. Оцінка нерухомості: Научн. пособие для вузов / Л. Н. Тепман; [Под ред проф. В.А. Швандара]. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
25. Фатхутдинов Р. А. Управление конкурентоспособностью организации: Научн. пособие / Р. А. Фатхутдинов. – М.: ЭКСМО, 2004. – 525 с.
26. Фридман Дж. Анализ и оценка нерухомості, приносящей доход: [Пер. з англ.] / Дж. Фридман, Ник Ордуей. 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Справа, 2009. – 480 с.

14. Информационные ресурсы

1. «Загальні положення оцінки майна та майнових прав»: Постанова Кабміну України від 10.09.2003 р. №1440 // Ліга: Закон [Електронний ресурс]: Комп'ютер.-правова система / Всеукр. мережа поширення правової інформ. – [Електрон. прогр.]. – Версія 7.4. – До., 2009. – Загол. з рук. для користувача. – Щоденне оновлення.
2. «Методика оцінки вартості майна під час приватизації»: Постанова Кабміну України від 12.10.2000 р. №1554 // Ліга: Закон [Електронний ресурс]: Комп'ютер.-правова система / Всеукр. мережа поширення правової інформ. – [Електрон. прогр.]. – Версія 7.4. – До., 2009. – Загол. з рук. для користувача. – Щоденне оновлення.
3. Про затвердження методики оцінки вартості майна: Постанова Кабміну України від 10.12.2003 р. №1891 // Держ. інформ. бюлетень про приватизацію. – 2004. – № 2. – С. 22–44.
4. Про затвердження Положення про відчуження основних засобів, що є

державною власністю: Наказ Фонду Держ. Майна Україні від 30.07.1999 р. № 1477 // Ліга: Закон [Електронний ресурс]: Комп'ютер.-правовая система / Всеукр. мережа поширення правової інформ. – [Електрон. прогр.]. – Версія 7.4. – До., 2009.– Загол. з рук. для користувача. – Щоденне оновлення.

5. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабміну України від 10.10. 2002 р. №1531 // Ліга: Закон [Електронний ресурс]: Комп'ютер.-правовая система / Всеукр. мережа поширення правової інформ. – [Електрон. прогр.]. – Версія 7.4. – До., 2009.– Загол. з рук. для користувача. – Щоденне оновлення.

6. Оцінка машин і устаткування. Спільні вимоги. ГОСТ РФ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.mrsa.ru>. – Загл. з екрану.

7. Оцінка нематеріальних активів / СТО РОО 26-01-96 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.mrsa.ru/ROO_Sand.htm. – Загл. з екрану.

8. Оцінка об'єктів інтелектуальної власності. Держстандарт Росії [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.mrsa.ru/menu_md.htm. – Загл. з екрану.

9. Оцінка вартості бізнесу. Приклади оцінок [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dist-cons.ru>. – Загл. з екрану.

10. Соколов А. Методи оценки при покупке бизнеса [Электронный ресурс] / Соколов А. – Режим доступа: <http://www.deloshop.ru>. – Загл. с екрану.

ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ (ПРАКТИЧЕСКИХ) ЗАНЯТИЙ

СЕМИНАРСКОЕ ЗАНЯТИЕ №1

Тема. Сущностная характеристика потенциала предприятия и пути его формирования

План семинарского занятия

№п/п	Учебный вопрос	Время, мин	Метод проведения
1	Проверка готовности студентов к занятию, вступительное слово преподавателя	5	Доведение
2	Потенциал предприятия как экономическая категория и система	20	Дискуссия
3	Классификация видовых проявлений потенциала предприятия	15	Дискуссия
4	Структура потенциала предприятия	15	Дискуссия
5	Пути и способы формирования потенциала предприятия	20	Дискуссия
6	Подведение итогов занятия	5	Доведение

Проблемные вопросы и вопросы для дискуссии

1. Почему при определенных условиях хозяйствования потенциал отождествляют с производственной мощностью предприятия, его размером?

2. Почему ресурсная концепция потенциала является наиболее распространенной? Можно ли трактовать потенциал предприятия исключительно как систему ресурсов, которые должны обеспечить достижение определенных целей? Почему?

3. Можно ли считать величину потенциала предприятия эквивалентной сумме потенциалов его бизнес-единиц? Почему?

4. Что обозначает полиструктурность потенциала предприятия? Какие его элементы можно считать полиструктурными?

5. Какие составляющие деятельности персонала предприятия задействованы в создании его потенциала?

6. Почему целесообразно отдельно рассматривать производственный потенциал и потенциал воссоздания; инновационный и научно-технический?

7. Связаны ли способность потенциала к развитию с его свойством взаимодействия и взаимозависимости с внешней средой? Почему?

8. Почему в современных условиях возрастает значение маркетинговой, инновационной и организационной составляющих в формировании и развитии потенциала предприятия?

9. Какой из подходов к формированию потенциала предприятия наиболее ориентированный на работников, проявление их способностей и компетенций? Почему этот подход приобретает особую актуальность в современных условиях хозяйствования?

10. Охарактеризуйте влияние общественно-политических факторов на формирование потенциала открытого акционерного общества в энергетической отрасли.

11. Охарактеризуйте влияние условий конкуренции на рынке оборудования на формирование потенциала небольшого частного предприятия по производству упаковочных материалов.

12. Какой может быть реакция руководства предприятия на внедрение новых технологических разработок со стороны конкурентов с целью защиты существующей конкурентной позиции? Какие возможны варианты?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №2

Тема. Конкурентоспособность потенциала предприятия

План практического занятия

№п/п	Учебный вопрос	Время, мин	Метод проведения
1	2	3	4
1	Проверка готовности студентов к занятию, вступительное слово преподавателя	5	Доведение
2	Портфельный анализ состояния международной конкурентоспособности украинской промышленности	15	Рецензирование и обсуждение реферата
3	Экспортный потенциал Украины и направления его диверсификации	15	Рецензирование и обсуждение реферата

1	2	3	4
4	Решение ситуационной задачи на определение конкурентоспособности предприятий розничной торговли балльным методом	40	Решение у доски студентами
5	Подведение итогов занятия	5	Доведение

Проблемные вопросы и вопросы для дискуссии

1. Определите и обоснуйте, какие отрасли-«звезды» матрицы отраслевого портфеля промышленности Украины владеют потенциалом достижения мирового уровня конкурентоспособности.

2. Раскройте и обоснуйте, какие признаки дают основание для определения модели развития внешнеэкономической сферы Украины на основе теоремы Рыбчинского, или «голландской болезни».

3. Определите и обоснуйте, какие именно отрасли промышленности Украины должны быть предметом особого внимания украинской делегации в переговорном процессе, касающемся вступления Украины в ВТО.

Ситуационная задача

Исходная информация о производственной, коммерческой и финансовой деятельности предприятий розничной торговли «Ранок», «Мрія», «Союз» и результаты опроса экспертов относительно степени влияния отдельных составляющих потенциала предприятия на уровень их конкурентоспособности приведены в табл. 2.1 и 2.2.

Таблица 2.1.

Информация о хозяйственной деятельности предприятий розничной торговли

Показатели	Ед. изм.	Предприятия		
		«Ранок»	«Мрія»	«Союз»
1	2	3	4	5
1. Выручка от реализации	тыс. грн	105,4	149	129,5
2. Операционная прибыль	тыс. грн	5,7	6,1	5,3
3. Чистая прибыль	тыс. грн	4,6	5,7	4,8
4. Среднесписочная численность	чел.	11	14	16
5. Количество работников, постоянно пребывающих в штате	чел.	10	12	14

Продолжение табл.2.1.

1	2	3	4	5
6. Собственный капитал	тыс. грн	6,9	10	37,8
7. Товарные запасы	тыс. грн	17,2	17,7	22,6
8. Среднегодовая стоимость активов	тыс. грн	28,9	32,4	61,3
9. Темпы роста выручки от реализации	%	124,5	114,9	135,4
10. Количество товарных единиц	ед.	256	322	344
11. Среднее количество товарных единиц на данном сегменте рынка				328

Таблица 2.2.

Степень влияния отдельных составляющих потенциала предприятия на уровень их конкурентоспособности

Факторы конкурентоспособности	Весомость фактора
1. Маркетинговый потенциал	0,2
2. Производственный потенциал	0,4
3. Финансовый потенциал	0,3
4. Кадровый потенциал	0,1

На основе приведенной информации:

1) оценить уровень конкурентоспособности предприятий розничной торговли с учетом важности влияния отдельных составляющих потенциала предприятия;

2) для каждого предприятия определить главные недостатки, негативно влияющие на уровень его конкурентоспособности

3) предложить практические мероприятия, направленные на устранение выявленных недостатков.

Методические указания к решению ситуационной задачи

Необходимо, в первую очередь, рассчитать показатели, характеризующие отдельные составляющие потенциала предприятия.

1. Маркетинговый потенциал, исходя из имеющейся информации, будет характеризоваться следующими показателями:

– коэффициент соотношения товарных единиц (TO_i/TO_{CP}) рассчитывается как отношение количества товарных единиц в ассортименте i -го предприятия

к количеству товарных единиц в ассортименте в среднем по предприятиям, действующим на данном рыночном сегменте;

– коэффициент оборачиваемости запасов ($O_{\text{зап}}$), рассчитывается как отношение выручки от реализации к средней за период стоимости материальных запасов для каждого предприятия.

2. Производственный потенциал с учетом специфики отраслевой принадлежности объектов оценки описывают такие показатели:

– темпы роста выручки от реализации (T_B), рассчитываемые в долях единицы;

– рентабельность реализации ($R_{\text{РЕАЛ}}$), рассчитываемая как отношение операционной прибыли к сумме выручки от реализации, умноженная на 100%.

3. Финансовый потенциал можно охарактеризовать с помощью показателей:

– рентабельность собственного капитала ($R_{\text{СК}}$) – отношение чистой прибыли к сумме собственного капитала, умноженная на 100%;

– коэффициент автономии ($K_{\text{АВТ}}$) – отношение суммы собственных средств к величине активов в целом.

4. Кадровый потенциал может быть описан с помощью показателей:

– производительность труда ($W_{\text{ТР}}$) – отношение выручки от реализации к среднесписочной численности работников;

– коэффициент стабильности кадров ($K_{\text{СТАБ}}$) – отношение количества работников, постоянно пребывающих в штате, к среднесписочной численности работников.

Результаты расчетов оформляются в виде матрицы оценочных показателей.

Затем необходимо выделить наилучшие значения по каждому показателю и присвоить им 10 баллов.

Расчет баллов, полученных по другим показателям группы предприятий, ведется путем стандартизации показателей оценочной матрицы (K_{ij}) относительно соответствующего эталонного предприятия по формуле:

$$K'_{ij} = K_{ij} / K_{\text{maxi}},$$

где K_{ij} – значение оцениваемого показателя;

K_{maxi} – показатель предприятия-эталона, получившего 10 баллов.

Расчет баллов, полученных предприятиями по определенному оценочному показателю, ведется путем сравнения их фактических значений с наилучшими в данной совокупности:

$$B_{ij} = K'_{ij} \times B_{\text{maxi}},$$

где B_{maxi} – максимально установленный балл оценивания отдельного показателя.

Далее рассчитываются взвешенные баллы по каждому показателю с учетом весомости составляющих потенциала и интегральный показатель конкурентоспособности каждого предприятия по формуле:

$$K_{спрj} = \sum B_{ij} \times k_i,$$

где k_i – коэффициент весомости каждого показателя.

Результаты расчетов оформляются в виде табл. 2.3.

Таблица 2.3.

Результаты расчета интегрального показателя конкурентоспособности предприятий розничной торговли «Ранок», «Мрія», «Союз»

№	Показатели	Значение показателей (K _{ij})			K _{maxi}	B _{maxi}	Баллы по оценочным показателям (B _{ij})			Весомость (k _i)	Взвешенные баллы B _{ij} x k _i		
		«Ранок»	«Мрія»	«Союз»			«Ранок»	«Мрія»	«Союз»		«Ранок»	«Мрія»	«Союз»
1	ТО _i /ТО _{CP}												
2	O _{зап}												
3	T _B												
4	R _{PEAL}												
5	R _{CK}												
6	K _{ABT}												
7	W _{TP}												
8	K _{CTAB}												
Интегральный показатель конкурентоспособности													

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №3

Тема. Оценка стоимости бизнеса доходным подходом

План практического занятия

№п/п	Учебный вопрос	Время, мин	Метод проведения
1	2	3	4
1	Проверка готовности студентов к занятию, вступительное слово преподавателя	5	Доведение

Продолжение

1	2	3	4
2	Методические подходы к оценке потенциала предприятия	10	Опрос
3	Решение ситуационных задач на определение стоимости бизнеса доходными методами	60	Решение
4	Подведение итогов занятия	5	Доведение

Задачи на определение стоимости предприятия доходными методами

Задача №3.1

Какова рыночная стоимость создаваемого для освоения нового продукта предприятия, чьи денежные потоки отражены в таблице. Предприятие имеет все необходимые активы для получения прогнозируемых денежных потоков. Задолженность рассматриваемого предприятия, возникшая в момент его учреждения, – 120 млн. грн, ставка дисконта 25%:

t	0	1	2	3	4
CF, млн. грн	-100	14	70	210	700

Задача №3.2

Определить стоимость фирмы по методу прямой капитализации прибыли. Доходы предприятия за год составили 500 тыс. грн, расходы – 350 тыс. грн. Коэффициент капитализации 20%. Ставка налога на прибыль 25%.

Задача №3.3

Ликвидационная стоимость предприятия составляет \$ 4,3 млрд. Прогнозируемый чистый денежный поток фирмы \$ 540 млн. Рыночная стоимость обыкновенных акций предприятия \$ 450 млн., привилегированных акций – \$ 120 млн., общий заемный капитал – \$ 200 млн., стоимость пользования собственным капиталом (обычные акции) составляет 14%, собственным капиталом (привилегированные акции) – 10%, заемным капиталом – 9%. Ставка налога на прибыль 30%. Вычислите стоимость предприятия. Что выгоднее: ликвидация или реорганизация?

Задача №3.4

Прибыль предприятия составляет 25 млн. грн, амортизация – 3 млн. грн., уменьшение долгосрочной задолженности – 2,1 млн. грн, проценты по кредиту – 800 тыс. грн, прирост собственных оборотных средств – 150 тыс. грн, собственные инвестиции в другие предприятия – 400 тыс. грн. Определить стоимость фирмы в прогнозном периоде. Коэффициент капитализации – 25%.

Задача №3.5

Определить рыночную стоимость фирмы в постпрогнозный период. Прогнозный период составляет 5 лет. Темпы роста денежного потока 2% в год. Коэффициент, учитывающий меру относительного систематического риска капиталовложений в оцениваемый бизнес по сравнению с риском капиталовложений в любой среднерисковый бизнес – 1,5. Средняя ожидаемая доходность по безрисковым активам (государственным облигациям) составляет 6%, среднерыночная доходность с гривны инвестиций на фондовом рынке – 15%. Прибыль на шестом году составит 120 млн. грн, амортизация – 60 млн. грн, увеличение долгосрочной задолженности – 70 млн. грн, проценты по кредиту – 42,5 млн. грн, прирост собственных оборотных средств – 0,5 млн. грн, собственные инвестиции в другие предприятия – 1,8 млн. грн. Налог на прибыль – 25%.

Задача №3.6

Стоимость чистых материальных активов малого предприятия составляет \$ 20 тыс. После вычета соответствующего вознаграждения, выплачиваемого владельцу, бизнес приносит около \$ 8 тыс. в год. Ставка дохода на чистые материальные активы – 15%, коэффициент капитализации на избыточную прибыль составляет 33,3%. Определить стоимость предприятия по методу «избыточной прибыли».

Методические указания к решению задач

Задача №3.1

Рыночная стоимость предприятия равняется чистой приведенной стоимости NPV, которая находится по формуле:

$$C_B = NPV = -I + \sum_{n=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^n} - ЗК,$$

где I – инвестиции;
 CF_n – денежный поток n -го года;
 i – ставка дисконта;
 $ЗК$ – задолженность предприятия.

$\sum_{n=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^n}$ находится путем суммирования приведенных денежных потоков. Приведенные денежные потоки находятся как произведение денежного потока n -го года и коэффициента дисконтирования k_d . Коэффициент дисконтирования находится по таблице дисконтирования сложного ссудного процента на пересечении значений n -го года и величины ставки дисконта i (см. прилож.).

Задача №3.2

1. Необходимо найти чистую прибыль предприятия:

$$\Pi = (D - C) \cdot (1 - h),$$

где D – доходы предприятия;
 C – расходы предприятия;
 h – ставка налога на прибыль.

2. Затем следует воспользоваться формулой метода прямой капитализации:

$$C_B = \Pi / k_{\text{кап}},$$

где C_B – текущая (рыночная) стоимость предприятия;
 Π – прибыль предприятия;
 $k_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации.

Задача №3.3

1. Необходимо рассчитать долю каждого вида капитала в общей стоимости капитала по формулам:

$$\begin{aligned} W_d &= A_d / (A_d + A_s + A_p), \\ W_s &= A_s / (A_d + A_s + A_p), \\ W_p &= A_p / (A_d + A_s + A_p), \end{aligned}$$

где W_d , W_s , W_p – соответственно доли заемного капитала, собственного в части обычных акций, собственного капитала в части привилегированных акций;

A_d , A_s , A_p – соответственно стоимость заемного капитала, собственного капитала в части обычных акций, собственного капитала в части привилегированных акций.

2. Далее определяется ставка дисконта по методу WACC:

$$WACC = k_d w_d \cdot (1 - h) + k_p w_p + k_s w_s,$$

где k_d, k_p, k_s – соответственно стоимости привлечения заемного капитала, акционерного собственного капитала (привилегированные акции), акционерного собственного капитала (обыкновенные акции);

w_d, w_p, w_s – соответственно доля заемного капитала, привилегированных акций в структуре капитала предприятия;

h – ставка налога на прибыль. Расчеты оформляются в виде таблицы (см. табл.3.1).

Таблица 3.1.

Расчет ставки дисконта по методу WACC

Вид капитала	Стоимость капитала k , %	Доля капитала (считать до 4-го знака после запятой) W	Взвешенная стоимость $k * W$, %
Заемный капитал			
Собственный капитал (обыкновенные акции)			
Собственный капитал (привилегированные акции)			
Итого WACC	---	---	

3. Стоимость предприятия (стоимость бизнеса) находится по формуле прямой капитализации:

$$C_B = CF/k_{\text{кап}}$$

где C_B – текущая (рыночная) стоимость предприятия;

CF – периодический доход (денежный поток);

$k_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации.

Далее сравнивается стоимость бизнеса C_B и ликвидационная стоимость $C_{\text{л}}$; если $C_B > C_{\text{л}}$, то бизнес следует реорганизовать, в противном случае его нужно ликвидировать.

Задача №3.4

1. Необходимо определить величину денежного потока для собственного капитала:

$$CF = (П - \%) \cdot (1 - НП) + AM + \uparrow \Delta ДКЗ - \downarrow \Delta ДКЗ - \Delta \uparrow СОС - СИ ,$$

где П – прибыль до выплаты процентов;

АМ – амортизация;

+↑ ΔДКЗ – прирост долгосрочной кредиторской задолженности;

% – проценты по кредиту;

НП – ставка налога на прибыль;

ΔДКЗ – уменьшение долгосрочной кредиторской задолженности;

Δ↑ СОС – прирост собственных оборотных средств;

СИ – собственные инвестиции в другие предприятия.

2. Находится стоимость фирмы в прогнозном периоде по методу прямой капитализации:

$$C_B = CF/k_{\text{кап.}}$$

Задача №3.5

1. Находится ставка дисконта по модели САМР:

$$i = z + \beta \cdot (r_m - z),$$

где z – номинальная безрисковая ставка, которая берется на уровне средней ожидаемой доходности государственных облигаций, %;

r_m – среднерыночная доходность бизнеса, %;

β – коэффициент, указывающий на меру относительного систематического риска инвестирования в оцениваемый бизнес по сравнению с риском капиталовложений в любой среднерисковый бизнес.

2. Необходимо определить величину денежного потока для собственного капитала:

$$CF = (П - \%) \cdot (1 - НП) + АМ + \uparrow \Delta ДКЗ - \downarrow \Delta ДКЗ - \Delta \uparrow СОС - СИ.$$

3. Определяется стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде по формуле Гордона:

$$C_{\text{ПОСТПРОГН}} = CF_{(t+1)} / (i - g),$$

где $CF_{(t+1)}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного периода;

i – ставка дисконта;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока в бессрочной перспективе.

Задача №3.6

1. Находится прибыль, приносимая чистыми материальными активами:

$$П_{\text{чМА}} = R_{\text{чМА}} \cdot C_{\text{чМА}},$$

где $R_{\text{ЧМА}}$ – рентабельность чистых материальных активов;

$C_{\text{ЧМА}}$ – стоимость чистых материальных активов.

2. Определяется избыточная прибыль $\Pi_{\text{ИЗБ}}$ как разница между всей прибылью $\Pi_{\text{ОБЩ}}$ и прибылью, приносимой чистыми материальными активами:

$$\Pi_{\text{ИЗБ}} = \Pi_{\text{ОБЩ}} - \Pi_{\text{ЧМА}}.$$

3. Находится стоимость нематериальных активов $C_{\text{НА}}$ по методу прямой капитализации:

$$C_{\text{НА}} = \Pi_{\text{ИЗБ}}/k_{\text{кап}}.$$

4. Полная стоимость бизнеса равняется сумме чистых материальных активов $C_{\text{ЧМА}}$ и стоимости нематериальных активов $C_{\text{НА}}$:

$$C_{\text{Б}} = C_{\text{ЧМА}} + C_{\text{НА}}.$$

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №4

Тема. Оценка стоимости бизнеса рыночным и затратным подходами

План практического занятия

№п/п	Учебный вопрос	Время, мин	Метод проведения
1	2	3	4
1	Проверка готовности студентов к занятию, вступительное слово преподавателя	5	Доведение
2	Решение ситуационных задач на определение стоимости бизнеса рыночными методами	35	Решение
3	Решение ситуационных задач на определение стоимости бизнеса затратными методами	35	Решение
4	Подведение итогов занятия	5	Доведение

Задачи на определение стоимости предприятия затратными методами

Задача №4.1

Исходя из данных баланса, определить стоимость предприятия по методу накопленных активов:

Актив		Пассив	
Статьи	Величина, тыс. грн	Статьи	Величина, тыс. грн
Внеоборотные активы всего	23 011,7	Собственный капитал	19 573,5
Оборотные активы	13 043,1	Долгосрочные займы	651,2
		Краткосрочные займы	1 066,0
		Текущие пассивы	14 764,1
Итого баланса	36 054,8		36 054,8

Задача №4.2

Исходя из данных баланса, определить стоимость предприятия методом чистых активов и ликвидационной стоимости:

Актив		Пассив	
Статьи	Величина, тыс. грн	Статьи	Величина, тыс. грн
1	2	3	4
Земля и здания	70 000	Уставный капитал	100 000
Машины и механизмы	150 000	Прибыль (убытки)	120 000
Итого внеоборотные активы	220 000	Итого капитал и резервы	220 000
Запасы	40 000	Долгосрочные обязательства	50 000
Дебиторская задолженность	45 000		
Деньги в кассе и на расчетном счете	5 000	Краткосрочные обязательства	40 000
Итого оборотные активы	90 000		
Итого баланса	310 000	Итого баланса	310 000

Реализация оборудования, машин и механизмов по рыночной стоимости может дать 90 000 тыс. грн, продажа запасов 48 000 тыс. грн, по оценке эксперта стоимость земли и зданий на нем составляет 180 000 тыс. грн, ликвидационные издержки составят 2 000 тыс. грн.

Методические указания к решению задач

Задача №4.1

Стоимость бизнеса по методу накопленных активов находится по формуле:

$$C_B = A - O,$$

где A – активы предприятия, грн;
 O – обязательства предприятия.

Задача №4.2

1. Стоимость предприятия по методу чистых активов находится по формуле:

$$C_B = A_P - O + Z_P,$$

где A_P – скорректированная по рыночным ценам величина активов (за исключением земли), грн;

Z_P – рыночная стоимость земли, грн.

2. Стоимость предприятия по методу ликвидационной стоимости находится по формуле:

$$C_B = A_P - O + Z_P - C_L,$$

где C_L – издержки по ликвидации предприятия, грн.

Задачи на определение стоимости предприятия рыночными методами

Задача №4.3

Определить диапазон рыночной стоимости предприятия розничной торговли при следующих исходных данных. Товарооборот фирмы за 2004 год составил 3600 тыс. грн, в т.ч. НДС, покупная цена товаров – 1870 тыс. грн, издержки обращения – 420 тыс. грн. На балансе предприятия числится торговое оборудование: первоначальная стоимость – 145 тыс. грн. износ – 50,75 тыс. грн. На складах фирмы находятся запасы на сумму 410 тыс. грн.

Задача №4.4

Определить рыночную стоимость рекламной фирмы при следующих исходных данных. Доходы от рекламы за 2004 г. составили 720 тыс. грн, в т.ч. НДС, доходы от прочей операционной деятельности (аренда) – 360 тыс. грн, в т.ч. НДС, от инвестиционной деятельности – 30 тыс. грн, от финансовой деятельности – 150 тыс. грн.

Задача №4.5

Определить диапазон рыночной стоимости автозаправочной станции при следующих исходных данных. За сутки на автозаправке продается в среднем 1000 л бензина АИ-92, 450 л – А-76, 420 л дизельного топлива. Цены на топливо взять на уровне действующих на данный момент. В месяце считать 30 дней.

Задача №4.6

Определить диапазон рыночной стоимости завода, выпускающего автомобили, при следующих исходных данных. За год завод продает в среднем 10 тыс. автомобилей по оптовой цене (без учета НДС) \$ 15000, средние затраты на производство за год – \$ 80 млн., накладные расходы – \$ 30 млн., запасы продукции на складах – \$ 10 млн.

Задача №4.7

ЗАО «Меркурий» в течение нескольких лет регулярно выплачивает дивиденды в размере 2 грн на одну акцию, количество выпущенных акционерным обществом акций составляет 250 тыс. шт. Провести оценку стоимости фирмы на базе дивидендного дохода при условии, что текущий дивидендный доход по акциям аналогичных компаний составляет: ЗАО «А» – 4,1%; ЗАО «В» – 7,5%; ЗАО «С» – 8,4%.

Задача №4.8

В бизнес-плане указано, что ожидаемая балансовая прибыль через год составит 20 млн. грн, а балансовая стоимость активов – 110 млн. грн. Через год будет непогашенным долг на сумму 15 млн. грн, за год из чистой прибыли выплатят проценты по кредиту на сумму 5 млн. грн. Ставка налога на прибыль – 25%. Из опубликованного финансового отчета аналогичного предприятия следует, что отношение котируемой на фондовой бирже стоимости одной акции предприятия-аналога к приходящейся на 1 акцию годовой прибыли после налогообложения оказалось равным 5,1. Мультипликатор «Цена/чистая стоимость активов» по этому предприятию – 2,8. Как должен будет оценить инвестор будущую рыночную стоимость создаваемого предприятия по состоянию на год вперед после начала его деятельности, если инвестор доверяет статистике и сопоставимости сравниваемых фирм по мультипликатору «Цена/прибыль» на 85%, а по мультипликатору «Цена/балансовая стоимость» на 15% (в сумме данному методу он доверяет на 100%).

Методические указания к решению задач

Задача №4.1

1. Находим чистый доход предприятия по формуле:

$$\text{ЧД} = 5/6\text{ТО} - \text{Ц}_{\text{ЗАК}} - \text{ИО},$$

где ТО – товарооборот предприятия за год с НДС, грн;

Ц_{ЗАК} – цена закупки товаров, грн;

ИО – издержки обращения.

2. Находим остаточную стоимость оборудования С_{ОСТ}^{ОБ}:

$$\text{С}_{\text{ОСТ}}^{\text{ОБ}} = \text{Ц}_Б - \text{И},$$

где Ц_Б – первоначальная (балансовая) стоимость оборудования, грн;

И – износ оборудования.

3. Находим верхний диапазон стоимости предприятия рыночной торговли по методу отраслевых коэффициентов:

$$\text{С}_Б^{\text{Н}} = 0,75 \text{ЧД} + \text{С}_{\text{ОСТ}}^{\text{ОБ}} + \text{З},$$

где З – запасы товаров на складах.

4. Находим верхний диапазон стоимости предприятия рыночной торговли по методу отраслевых коэффициентов:

$$\text{С}_Б^{\text{В}} = 1,5 \text{ЧД} + \text{С}_{\text{ОСТ}}^{\text{ОБ}} + \text{З}.$$

Задача №4.2

1. Находим доход фирмы без НДС путем суммирования доходов от всех видов деятельности, причем по видам деятельности, облагаемым НДС (рекламная деятельность, сдача помещений в аренду), доход умножается на 5/6.

2. Стоимость рекламной фирмы определяется по методу отраслевых коэффициентов по следующей формуле:

$$\text{С}_Б = 0,7\text{Д},$$

где Д – доход рекламной фирмы без учета НДС, грн.

Задача №4.3

1. Сначала необходимо найти месячный доход (Д) АЗС без учета НДС путем умножения количества проданного бензина в день на цену 1 л и 30 дней. Полученную сумму необходимо умножить на 5/6, чтобы получить доход без учета НДС.

2. Находим нижний диапазон стоимости АЗС по методу отраслевых коэффициентов:

$$C_B^H = 1,2Д.$$

3. Находим верхний предел стоимости АЗС:

$$C_B^B = 2Д.$$

Задача №4.4

1. Необходимо определить чистый годовой доход завода:

$$ЧД = N_A \cdot Ц_A - S - C_{НАКЛ},$$

где N_A – число выпущенных за год автомобилей, шт.;
 $Ц_A$ – оптовая цена автомобиля (без учета НДС), грн;
 S – годовая себестоимость изготовления автомобилей, грн;
 $C_{НАКЛ}$ – накладные расходы за год, грн.

2. Находим нижний диапазон стоимости автомобильного завода по методу отраслевых коэффициентов:

$$C_B^H = 1,5ЧД + З,$$

где $З$ – запасы готовой продукции на складе.

3. Находим верхний диапазон стоимости автомобильного завода по методу отраслевых коэффициентов:

$$C_B^B = 2,5ЧД + З.$$

Задача №4.5

1. Находится средняя норма дивидендных выплат на данном рынке как среднее арифметическое дивидендных доходов трех фирм.

2. Далее находится стоимость акции оцениваемого предприятия:

$$Ц_{1A} = ДВ/НДВ_{СР},$$

где $ДВ$ – дивиденды, выплачиваемые по акции оцениваемого предприятия, грн;

$НДВ_{СР}$ – средняя норма дивидендных выплат на данном рынке.

3. Находим стоимость фирмы путем умножения стоимости одной акции на количество акций.

Задача №4.6

1. Находим чистую прибыль:

$$\text{ЧП} = (\text{П} - \%) \cdot (1 - h),$$

где П – прибыль до уплаты % за кредит, грн;
% - сумма процентов за кредит, грн;
h – ставка налога на прибыль, %.

2. Находим стоимость чистых активов:

$$\text{ЧА} = \text{A} - \text{O}.$$

3. Находим стоимость бизнеса по методу рынка капиталов через валовые рентные мультипликаторы:

$$C_B = M_1 \cdot \text{ЧП} \cdot k_1 + M_2 \cdot \text{ЧА} \cdot k_2,$$

где M_1, M_2 – валовые мультипликаторы;
 k_1, k_2 – коэффициенты весомости мультипликаторов.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №5

Тема. Оценка стоимости земли

План практического занятия

№п/п	Учебный вопрос	Время, мин	Метод проведения
1	Проверка готовности студентов к занятию, вступительное слово преподавателя	5	Доведение
2	Решение задач на определение стоимости земельного участка методом непрямо́й капитализации	10	Решение
3	Решение задач на определение стоимости земельного участка методом техники остатка для земли	20	Решение
4	Решение задач на определение стоимости земельного участка методом соотнесения	20	Решение
5	Решение задач на определение стоимости земельного участка методом разбивки на участки	20	Решение
6	Подведение итогов занятия	5	Доведение

Задачи на определение стоимости земельного участка

Метод непрямой капитализации

Задача №5.1

Оценить стоимость земельного участка, использование которого, по прогнозным данным, обеспечивает собственнику получение ежегодного чистого операционного дохода в размере 25 тыс. грн в течение 5 лет. Коэффициент капитализации для подобных объектов недвижимости – 20%. Текущая стоимость продажи земельного участка в постпрогнозный период – 56 тыс. грн.

Метод техники остатка для земли

Задача №5.2

Определить стоимость земельного участка, на котором инвестор планирует разместить АЗС на 3 колонки. Удельные капиталовложения в расчете на 1 колонку определены в размере 48 780 грн. Анализ эксплуатации действующих АЗС в аналогичных по месту расположения условиях позволили установить, что в течение часа на одной колонке в среднем заправляется 4 автомобиля; одна заправка в среднем равняется 20 л; чистый доход с 1 л бензина составляет 0,026 грн. Количество дней работы АЗС в году – 300 при круглосуточном режиме. Плановая прибыль от объекта недвижимости – 12%, срок экономической жизни объекта – 6 лет. Возврат инвестиций (амортизация) осуществляется по прямолинейному методу.

Задача №5.3

Методом техники остатка для земли определить стоимость земельного участка, предназначенного для строительства бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 тыс. грн. Чистый операционный доход, по прогнозу, оценивается в 120 тыс. грн. Коэффициент капитализации по земле составляет 8%, по зданиям – 10%.

Метод средневзвешенной стоимости (соотнесения)

Задача №5.4

Стоимость недвижимого имущества складывается из стоимости земельного участка и стоимости зданий, расположенных на нем. Соотношение стоимости земли к стоимости зданий 1:3. Коэффициенты капитализации для земли и зданий составляют соответственно 12% и 16%. От использования недвижимости ожидается ежегодный чистый операционный доход в размере 120 тыс. грн. Оценить стоимость земельного участка.

Задача №5.5

Определить методом соотнесения стоимость земельного участка в курортной зоне. Причем свободные участки в данной местности давно не продавались. Вместе с тем недавние продажи домов показывают, что цена типичного дома с участком колеблется от 200 до 300 тыс. грн. В ближайших окрестностях можно купить аналогичный участок за 90 тыс. грн, прямые издержки на строительство составляют 100 тыс. грн, прибыль предпринимателя и косвенные издержки – 80 тыс. грн.

Метод разбивки на участки

Задача №5.6

Определить стоимость земельного массива. Застройщик планирует разбить его на 30 участков по \$ 25 тыс. При этом будут иметь место следующие издержки:

- 1) планировка, очистка земельного массива, прокладка инженерных сетей и выполнение проектных работ – \$ 180 тыс.;
- 2) затраты на управление – \$ 10 тыс.;
- 3) накладные расходы – \$ 60 тыс.;
- 4) затраты на маркетинг – \$ 20 тыс.;
- 5) налоги и страховка – \$ 10 тыс.;
- 6) прибыль предпринимателя – \$ 40 тыс.

Рассчитать стоимость земельного массива, если в течение 4 лет будет равномерно поступать чистый операционный доход, норма отдачи на вложенный капитал – 10%.

Методические указания к решению задач

Задача №5.1

Стоимость земельного участка определяется как текущая стоимость будущих доходов от использования и продажи и стоимости реверсии (стоимости участка в постпрогнозном периоде P):

$$C_3 = \sum_{i=1}^m \frac{D_i}{(1 + k_{КАП})^i} + P.$$

Задача №5.2

1. Находим общий объем инвестиций:

$$I = I_1 \cdot n,$$

где I_1 – инвестиции в одну колонку, грн;
 n – количество колонок на АЗС.

2. Находим чистый операционный доход ЧОД от эксплуатации АЗС с учетом анализа деятельности аналогичных объектов:

$$\text{ЧОД} = n \cdot N_A \cdot t \cdot D_p \cdot V_1 \cdot \Pi_{1л},$$

где N_A – количество автомобилей, шт.;
 t – время работы АЗС в сутки, ч;
 D_p – количество дней работы АЗС в году, дни;
 V_1 – объем одной заправки, л;
 $\Pi_{1л}$ – чистый операционный доход с одного литра бензина, грн.

3. Определим общий коэффициент капитализации по зданиям, который будет равняться сумме ставки дохода на инвестиции и проценту восстановления инвестиций (норме амортизации). Норма амортизации находится путем деления 100% на срок службы объекта.

4. Определим чистый операционный доход, полученный от использования зданий:

$$\text{ЧОД}_{зд} = I \cdot k_{\text{КАПЗД}},$$

где $k_{\text{КАПЗД}}$ – коэффициент капитализации по зданиям.

5. Определим доход, приходящийся на земельный участок по «остаточному принципу»:

$$\text{ЧОД}_з = \text{ЧОД} - \text{ЧОД}_{зд}.$$

6. Определим стоимость земельного участка:

$$C_з = \text{ЧОД}_з / k_з,$$

где $k_з$ – коэффициент капитализации по земле.

Коэффициент капитализации для земли $k_з$ равен ставке дохода на недвижимость, потому что земля при использовании ее как базиса для размещения объектов предпринимательской деятельности не изнашивается.

Задача №5.3

1. Определим чистый операционный доход от эксплуатации зданий:

$$\text{ЧОД}_{зд} = I \cdot k_{\text{КАПЗД}}.$$

2. Определим доход, приходящийся на земельный участок по «остаточному принципу»:

$$\text{ЧОД}_з = \text{ЧОД} - \text{ЧОД}_{зд}.$$

3. Определим стоимость земельного участка:

$$C_3 = \text{ЧОД}_3 / k_3.$$

Задача №5.4

1. Рассчитаем величину средневзвешенного коэффициента капитализации:

$$k_{\text{КАПСР}} = k_{\text{зд}} \cdot d_{\text{зд}} + k_3 \cdot d_3,$$

где $k_{\text{КАПСР}}$ – средневзвешенный (общий) коэффициент капитализации;
 $d_{\text{зд}}$, d_3 – соответственно доля зданий, сооружений и земельного участка в общей стоимости.

2. Найдем общую стоимость недвижимого имущества по методу прямой капитализации:

$$C_{\text{нд}} = \text{ЧОД} / k_{\text{КАПСР}}.$$

3. Находим стоимость земельного участка:

$$C_3 = C_{\text{нд}} \cdot d_3.$$

Доля земли в общей стоимости недвижимости находится из соотношения 1:3. Вся недвижимость – это 4 части, на землю приходится $1/4=0,25$.

Задача №5.5

1. Находим общую стоимость недвижимости:

$$C_{\text{нд}} = C_{\text{зд}} + C_3 + \text{П (издержки)},$$

где $C_{\text{зд}}$ – стоимость зданий, грн;

C_3 – стоимость земли, грн.

П (издержки) – прибыль, издержки предпринимателя, грн.

2. Находим диапазон стоимости земельного участка, исходя из риэлтерской практики США, где доля стоимости земли в общей стоимости недвижимости составляет 30-40%:

$$C_3 = C_{\text{нд}} \cdot d_3.$$

Задача №5.6

1. Определим общий доход от продажи участков:

$$\text{ОД} = n \cdot \text{Ц}_{\text{уч}},$$

где n – количество земельных участков, шт.;

$C_{уч}$ – цена одного участка, грн.

2. Определим все издержки ОИ, связанные с разработкой данного земельного массива. Они находятся путем суммирования всех издержек и прибыли предпринимателя.

3. Найдем чистый операционный доход:

$$\text{ЧОД} = \text{ОД} - \text{ОИ}.$$

4. Найдем коэффициент капитализации по земельному массиву:

$$k_{\text{КАПЗ}} = (1 + k_{\text{ВОЗВ}})^n,$$

где $k_{\text{ВОЗВ}}$ – коэффициент возмещения;

n – количество лет, годы.

5. Найдем стоимость земельного массива по методу прямой капитализации:

$$C_3 = \text{ЧОД} / k_{\text{КАПЗ}}.$$

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №6

Тема. Оценка стоимости зданий и сооружений

План практического занятия

№п/п	Учебный вопрос	Время, мин	Метод проведения
1	2	3	4
1	Проверка готовности студентов к занятию, вступительное слово преподавателя	5	Доведение
2	Решение задач на определение стоимости зданий методом прямой капитализации	15	Решение
3	Решение задач на определение стоимости зданий методом дисконтированных денежных потоков	25	Решение
4	Решение задач на определение стоимости зданий методом сравнения продаж	10	Решение
5	Решение задач на определение стоимости зданий методом валового рентного мультипликатора	10	Решение

1	2	3	4
6	Решение задач на определение стоимости зданий методом «срока жизни»	10	Решение
7	Подведение итогов занятия	5	Доведение

Задачи на определение стоимости зданий и сооружений

Доходный подход

Метод прямой капитализации

Задача №6.1

Оценить стоимость офисного помещения общей площадью 100 м². По предварительным прогнозам, вероятный процент недозагруженности объекта во время аренды составляет 2%, эксплуатационное резервирование дохода – 1%, коэффициент капитализации – 20%. Информация по предложениям на рынке аренды офисных помещений в районе расположения объекта приведена в табл. 6.1.

Таблица 6.1.

Предложения на рынке аренды офисных помещений

Объект-аналог	Площадь, м ²	Месячная ставка арендной платы, грн/м ²
1	70	22,5
2	90	24,0
3	80	20,5
4	100	17,5
5	65	21,5

Задача №6.2

Для приобретения имущественного комплекса предприятия был получен кредит на сумму 300 тыс. грн. Ипотечная постоянная (коэффициент капитализации на заемный капитал) составляет 17,5%. Ожидается, что объект собственности принесет чистый операционный доход 65 тыс. грн. Анализ сравнительных продаж показывает, что инвесторы ожидают 19% коэффициент капитализации на собственные средства от инвестиций в сходные объекты. Оценить стоимость имущественного комплекса.

Метод дисконтированных денежных потоков

Задача №6.3

В течение 5 лет предполагается сдавать административное здание площадью 2000 м² в аренду. Средняя арендная плата за 1 м² на год для района размещения здания и класса административных помещений составляет 1500 грн. Средний уровень несвоевременного возобновления арендного договора для района размещения оцениваемого объекта составляет 12%.

Операционные расходы приблизительно составляют 10% от размера действительного валового дохода. Валовой доход собственника уменьшится на величину затрат на ремонт, связанных с покраской и штукатуркой 1000 м² площади, предоставляемой в аренду. Минимальный размер затрат на ремонт составляет 50 грн за 1 м². Начиная со второго прогнозного года необходим ежегодный поддерживающий ремонт в размере 25 тыс. грн с последующим возрастанием этой суммы на 5 тыс. грн ежемесячно.

Безрисковая ставка составляет 14%, что отвечает доходам на валютные депозитные взносы свыше \$ 100 тыс. Поправка на риск составляет 5% (средний уровень риска капиталовложений в административные помещения). Поправка на ликвидность – 3%, что соответствует 3 месяцам экспонирования объекта при его продаже.

На основе предоставленной информации оценить стоимость административного здания методом дисконтированных денежных потоков с учетом стоимости реверсии (стоимости в постпрогнозном периоде) по методу прямой капитализации 5-го прогнозного года. Долгосрочные темпы прироста прибыли – 4%.

Рыночный (сравнительный) подход

Метод сравнения продаж

Задача №6.4

Оценить двухэтажное здание заводоуправления площадью 400 м², требующее косметического ремонта. Аналогом выбран двухэтажный офис площадью 350 м², в котором сделан косметический ремонт. Цена продажи аналога – 250 тыс. грн. В базе данных были найдены данные о парных продажах (см. табл.6.2)

Таблица 6.2.

Данные парных продаж

Объект	Физическая характеристика и назначение объекта	Состояние объекта	Цена продажи, грн
1	Одноэтажный кирпичный офис S=150 м ²	Нужен косметический ремонт	80 000
2	Одноэтажный кирпичный офис S=200 м ²	Проведен косметический ремонт	160 000

Метод валового рентного мультипликатора
Задача №6.5

Оценить стоимость объекта, который после приобретения будет сдаваться в аренду. Анализ соответствующего сегмента рынка показал, что за последнее время было продано пять приблизительно аналогичных объектов, информация о которых приведена в табл.6.3.

Таблица 6.3.

Информация о предприятиях-аналогах

Объект для сравнения	Потенциальный валовой доход (ПВД), грн	Цена продажи ($C_{\text{АНАЛ}}$), грн
1	435 000	2 900 000
2	560 000	3 500 000
3	784 000	5 600 000
4	1 020 000	6 000 000
5	1 125 000	1 750 000
Оцениваемый объект	680 000	?

Затратный подход
Метод «срока жизни»
Задача №6.6

Определить величину неустраняемого износа по методу «срока жизни» двухэтажного здания производственного назначения площадью 200 м² на основе данных табл.6.4.

Таблица 6.4.

Исходные данные о состоянии отдельных элементов здания

Элемент здания	Эффективный век $C_{\text{ЭФ}}$	Срок экономической жизни $C_{\text{ЭЖ}}$	Восстановительная стоимость, грн
Перекрытия	10	30	15 000
Крыша	15	20	4 200
Покраска стен	2	5	8 000
Покрытие пола	7	10	5 100
Покраска потолка	2	5	1 400
Система водоснабжения	10	20	2 100
Электропроводка	7	15	2 000
Система отопления	10	20	1 800

Методические указания к решению задач

Задача №6.1

Сначала определяют вероятную цену месячной арендной платы 1 м^2 оцениваемого объекта как среднеарифметическую объектов-аналогов $АП_M$.

Алгоритм дальнейшего расчета стоимости офисного помещения методом капитализации дохода приведен в табл.6.5.

Таблица 6.5.

Расчет стоимости объекта методом капитализации дохода

Показатель	Расчет	Значение, грн
Потенциальный рыночный валовой доход ПВД	$АП_M \times S \times n$, S – площадь оцениваемого помещения, м^2 ; n – количество месяцев аренды, мес.	
Потери дохода от недогрузки помещений ПД	$ПВД \times \mu / 100$ μ – процент недогрузки объекта, %	
Действительный валовой доход ДВД	$ПВД - ПД$	
Затраты на замещение (резервирование дохода) $З_d$	$ДВД \times \varepsilon / 100$ ε – эксплуатационное резервирование дохода, %	
Чистый операционный доход ЧОД	$ДВД - З_d$	
Стоимость офисного помещения $С_{зд}$	$ЧОД / k_{КАП}$, $k_{КАП}$ – коэффициент капитализации	

Задача №6.2

В данном случае стоимость имущественного комплекса $С_{ИМ}$ складывается со стоимости собственного (S) и заемного капитала (D)

$$С_{ИМ} = S + D.$$

Чистый операционный доход от эксплуатации комплекса складывается из двух составляющих: дохода от использования заемного капитала D_D и дохода от использования собственного капитала D_S .

1. Найдем доход на заемный капитал D_D :

$$D_D = D \cdot k_{\text{КАП}}$$

2. Найдем доход на собственный капитал D_S :

$$D_S = \text{ЧОД} - D_D$$

3. Размер собственного капитала, привлеченного для финансирования имущественного комплекса, соответственно с ожидаемым коэффициентом капитализации находится по методу прямой капитализации:

$$S = D_S / k_{\text{КАП}}$$

4. Находим стоимость объекта собственности:

$$C_{\text{ИМ}} = S + D$$

Задача №6.3

1. Найдем потенциальный валовой доход от аренды 4000 м² административного здания для первого прогнозного года:

$$\text{ПВД} = \text{АПГ} \cdot S,$$

где АПГ – годовая стоимость арендной платы 1 м²
 S – площадь оцениваемого помещения, м².

2. С учетом простоев (ПТ) помещений действительный валовой доход составит:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{ПТ} = \text{ПВД} - \text{ПВД} \cdot \rho / 100,$$

где ρ – средний уровень несвоевременного обновления арендного договора для данного района размещения оцениваемого объекта, %.

3. Найдем операционные затраты:

$$\text{ОЗ} = \text{ДВД} \cdot \delta / 100,$$

где δ – уровень операционных затрат, %.

4. Найдем минимальный размер затрат на ремонт (ЗР):

$$ЗР = ЗР_{1м} \cdot S ,$$

где $ЗР_{1м}$ – минимальный размер затрат на ремонт $1м^2$ в год, грн.

5. Найдем чистый операционный доход:

$$ЧОД = ДВД - (ОЗ + ЗР).$$

Аналогично ведется расчет за все годы 5-летнего прогнозного периода.

6. Рассчитаем ставку дисконта методом кумулятивного построения:

$$i = z + r + lk ,$$

где z – безрисковая ставка, отвечающая доходам на валютные депозиты свыше \$ 100 тыс., %;

r – поправка на средний риск капиталовложений в административные помещения, % ;

lk – поправка на ликвидность (отвечает трем месяцам экспонирования объекта при его продаже, %

7. Рассчитаем коэффициент капитализации:

$$k_{КАП} = i - g_{П} ,$$

где $g_{П}$ – долгосрочные темпы роста прибыли, %.

8. Рассчитаем текущую стоимость денежных потоков. Текущая стоимость денежных потоков рассчитывается при помощи умножения величин ЧОД коэффициентов дисконтирования для каждого прогнозного года, которые находятся по финансовым таблицам на пересечении строки года и 3-го столбца (см. прилож.1).

9. Рассчитаем стоимость реверсии (СР) по методу прямой капитализации 5-го прогнозного года:

$$СР = ЧОД_{ТЕК 5} / k_{КАП}.$$

Соответственно текущая стоимость реверсии ($СР_{ТЕК}$) составит:

$$СР_{ТЕК} = СР / (1 + i)^n ,$$

где n – количество лет прогнозного периода.

10. Найдем стоимость административного здания:

$$С_{зд} = \sum ЧОД_{ТЕК} + СР_{ТЕК}.$$

Результаты расчета оформить в виде таблицы (см. табл. 6.6.).

Таблица 6.6.

Расчет текущей стоимости денежных потоков, тыс. грн

Показатели	Периоды прогноза (годы)					
	0	1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6	7
1. ПВД						
2. Поправка (ПТ)						
3. ДВД (стр.1) –(стр.2)						
4. Операционные затраты (ОЗ)						
5. Затраты на ремонт (ЗР)						
6. Поддерживающий ремонт						
7. ЧОД= (стр.3) – (стр.4)– (стр.5 только по 1-му году) – (стр.6 все остальные годы)						
8. Коэффициент дисконти- рования k_d						
9. Текущая стоимость дохо- дов $ЧОД_{ТЕК} = (стр.7) \cdot k_d$						
10. Реверсия $СР = (кол.7)/k_{КАП}$						
11. Текущая стоимость ре- версии $СР_{ТЕК} = СР/(1 + i)^n$						
12. Стоимость здания $С_{зд} = \sum ЧОД_{ТЕК} + СР_{ТЕК}$						

Задача №6.4

1. Рассчитаем поправку на наличие косметического ремонта:

$$ПР = B_1/S_1 - B_2/S_2 ,$$

где B_1, B_2 – соответственно стоимость объекта №1 и №2 в парных продажах, грн;

S_1, S_2 – соответственно площади объекта №1 и №2 в парных продажах, м².

2. Находим стоимость оцениваемого объекта:

$$C_{нд} = (B_{анал}/S_{анал} - ПР) \cdot S_0 ,$$

где $B_{анал}$ – стоимость объекта аналога, грн;
 $S_{анал}$ – площадь объекта-аналога, м²;
 S_0 – площадь оцениваемого объекта, м².

Задача №6.5

1. Определим валовой рентный мультипликатор для каждого объекта по формуле:

$$ВРМ = ПВД_{анал}/Ц_{анал},$$

где $ПВД_{анал}$ – потенциальный валовой доход объекта-аналога, грн;
 $Ц_{анал}$ – цена продажи объекта-аналога, грн.

2. Определим усредненное значение валового мультипликатора без учета экстремальных значений полученных коэффициентов по формуле среднего арифметического $ВРМ_{ср}$.

3. Найдем стоимость оцениваемого объекта:

$$C_{зд} = ВРМ_{ср} \cdot ПВД.$$

Задача №6.6

1. Рассчитаем процент совокупного износа в восстановительной стоимости ($СИ_{\%}$):

$$СИ_{\%} = C_{эф}/C_{эж} \cdot 100\%.$$

2. Рассчитаем величину физического износа элементов в денежном выражении как произведение процента износа на соответствующую восстановительную стоимость с дальнейшим суммированием полученных стоимостных оценок износа по элементам. Результаты расчетов привести в виде таблицы (см. табл.6.7).

Таблица 6.7.

Расчет неустранимого физического износа здания производственного назначения

Элемент здания	% физического износа	Стоимостная оценка износа, грн
----------------	----------------------	--------------------------------

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ №7

Тема. Нематериальные активы и методы их оценки

План практического занятия

№п/п	Учебный вопрос	Время, мин	Метод проведения
1	Проверка готовности студентов к занятию, вступительное слово преподавателя	5	Доведение
2	Интеллектуальный капитал: сущность, состав и проблемы оценки	15	Опрос
3	Оценка объектов интеллектуальной собственности	15	Рецензирование и обсуждение реферата
4	Решение задачи на определение стоимости нематериальных активов методом сверхприбыли	10	Решение
5	Решение задачи на определение стоимости нематериальных активов методом преимущества в цене	10	Решение
6	Решение задачи на определение стоимости нематериальных активов методом выигрыша в себестоимости	10	Решение
7	Решение задачи на определение стоимости нематериальных активов методом преимущества в объеме реализации	10	Решение
8	Подведение итогов занятия	5	Доведение

Проблемные вопросы и вопросы для дискуссии

1. Почему существуют различия между величиной бухгалтерской стоимости фирмы и ее рыночной стоимостью? Так, например, для компании Microsoft этот разрыв в 1999 г. доходил до 100 раз. В чем тут дело?

2. Насколько с правовой точки зрения в Украине защищены права на интеллектуальную собственность?

3. Как соотносятся между собой понятия «интеллектуальный капитал», «интеллектуальная собственность» и нематериальные активы?

4. Как вы считаете, необходимо ли украинскому бизнесу составлять отчет об интеллектуальном капитале, как это делается в странах Северной Европы?

Задачи на определение стоимости нематериальных активов

Метод сверхприбыли

Задача №7.1

Рыночная стоимость всех активов предприятия 400 тыс. грн, обязательств – 300 тыс. грн. Фактическая прибыль до налогообложения – 23. тыс. грн, ставка налога на прибыль 25%. Среднеотраслевая рентабельность собственного капитала 15%. Ставка капитализации 18%. Оценить стоимость гудвила.

Метод преимущества в цене

Задача №7.2

Оценить стоимость товарного знака «Источник», собственником которого является ЗАО «Кристалл», если маркетинговое исследование показало, что по состоянию на дату оценки отпускная цена пакета 1л обычного натурального сока ЗАО «Кристалл» на 0,55 грн. превышает отпускную цену пакета сока улучшенного качества одного из рядовых конкурентов (ЗАО «Урожай»), которому он отвечает своими потребительскими свойствами. Ставка НДС – 20%, ставка налога на прибыль – 25%. Физический объем продаж продукции ЗАО «Кристалл» под товарным знаком «Источник» за год, предшествующий дате оценки составил 154725 л. Коэффициент капитализации – 30%.

Метод выигрыша в себестоимости

Задача №7.3

Предприятие владеет ноу-хау производства масляной краски. Затраты на производство краски без использования ноу-хау составляют 1,5 грн/кг. При этом 35% себестоимости составляют затраты на труд. Объем продаж предприятия равняется 300 кг краски в год. Ноу-хау дает возможность экономить на каждом килограмме краски 0,3 грн. за счет используемых материалов и 15% трудовых затрат. По прогнозам, это преимущество будет сохраняться 4 года. Необходимо оценить стоимость ноу-хау при ставке дисконта 12%.

Метод преимущества в объеме реализации

Задача №7.4

Предприятие «Альфа» разработало новую технологию производства запасных частей для автомобилей, что способствует повышению эффективности использования оборудования предприятия и получило патент на нее. Если раньше в течение года на производственных мощностях предприятия можно было производить 5 тыс. ед. продукции, то после освоения новой технологии производительность возросла до 6,5 тыс. единиц продукции. Цена единицы продукции без НДС составляет 1500 грн. Себестоимость продукции составляет 70% от объема ее производства, налог на прибыль – 25%. Определить стоимость технологии, если ставка дисконта равняется 22%, а продолжительность прогнозного периода – 6 лет.

Методические указания к решению задач

Задача №7.1.

1. Находится чистая фактическая прибыль после налогообложения:

$$\text{ЧП} = \text{П} \cdot (1 - h).$$

2. Находится прибыль, приносимая вещественными активами предприятия:

$$\text{П}_{\text{ЧА}} = \text{ЧА} \cdot R_A = (A - O) \cdot R_{\text{СК}}/100,$$

где А – активы предприятия, грн;

О – обязательства предприятия, грн;

R_A – среднерыночная доходность на активы, %.

3. Находим стоимость гудвила по формуле:

$$\Gamma = (\text{ЧП} - \text{П}_{\text{ЧА}})/k_{\text{КАП}}.$$

Задача №7.2.

1. Найдем годовой экономический эффект от использования товарного знака за счет увеличения цены продукции по формуле:

$$D = K \cdot (\text{Ц} - \text{Ц}_{\text{Б/ИСП}}) \cdot (1 - 20/120) \cdot (1 - h),$$

где D – чистый экономический эффект от использования нематериального актива;

K – объем продукции, произведенной (реализованной) с использованием нематериального актива;

Ц, $\text{Ц}_{\text{Б/ИСП}}$ – цена единицы продукции с использованием и без использования нематериального актива соответственно.

2. Найдем стоимость гудвила по формуле метода прямой капитализации:

$$C_{\Gamma} = D/k_{\text{КАП}},$$
$$C_{\text{Б}} = \text{NPV} = -I + \sum_{n=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^n} - \text{ЗК}.$$

Задача №7.3.

1. Найдем годовой экономический эффект за счет снижения совокупных затрат благодаря использованию нематериального актива по формуле:

$$Д = К \cdot (В_{взм\text{Б/ИСП}} - В_{взм}) + ДВ_{\text{пост}},$$

где $В_{взм}$, $В_{взм\text{Б/ИСП}}$ – переменные затраты на единицу продукции с использованием и без использования соответственно материального актива;

$ДВ_{\text{пост}}$ – разница в постоянных затратах без использования и с использованием нематериального актива.

2. Определяем стоимость ноу-хау по методу дисконтированных денежных потоков:

$$C_{\text{НА}} = \sum_{n=1}^n \frac{D_i}{(1+i)^n}.$$

Так, если выигрыш в себестоимости в течение 4 лет будет один и тот же, то поток доходов от использования нематериального актива представляет собой аннуитет, поэтому для получения величины нематериального актива следует величину чистого дохода умножить на коэффициент приведения аннуитета. Он находится на пересечении 4 лет и колонки №4 финансовых таблиц для 12% (см. приложение №1).

Задача №7.4.

1. Находим экономический эффект за счет возрастания объема реализации продукции в результате использования нематериального актива по формуле:

$$Д = Ц \cdot (К - К_{\text{Б/ИСП}}),$$

где $К_{\text{Б/ИСП}}$ – объем произведенной (реализованной) продукции без использования нематериального актива.

2. Находим чистый экономический эффект:

$$ЧД = Д \cdot (1 - S) \cdot (1 - h),$$

где S – доля себестоимости в объеме ее производства, доли единицы.

3. Определяем стоимость технологии по методу дисконтированных денежных потоков:

$$C_{\text{НА}} = \sum_{n=1}^n \frac{D_i}{(1+i)^n}.$$

Поток доходов здесь, как и в предыдущей задаче, составляет аннуитет. Коэффициент приведения аннуитета находится на пересечении 6 лет и колонки №4 финансовых таблиц для 22% (см. приложение).

САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА СТУДЕНТОВ

Тема 1. Сущностная характеристика потенциала предприятия

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Классификация видовых проявлений потенциала предприятия.
2. Структура потенциала предприятия.

Темы рефератов

1. Ресурсная и результатная концепция потенциала предприятия.
2. Маркетинговый потенциал предприятия.
3. Кадровый потенциал предприятия.
4. Управленческий потенциал предприятия.

Литература: [1, с. 6–42; 2, с. 6–11; 3, с. 5–19, 4, с. 5–24].

Тема 2. Структура и пути формирования потенциала предприятия

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Общие подходы к формированию потенциала предприятия.
2. Основные факторы и условия формирования потенциала предприятия.

Темы рефератов

1. Развитие потенциала предприятия как экономической системы.
2. Системный подход к формированию потенциала предприятия.
3. Маркетинговый подход к формированию потенциала предприятия.
4. Инновационный подход к формированию потенциала предприятия.
5. Оптимизационный подход к формированию потенциала предприятия.

Литература: [1, с. 64–114; 3, с. 22–35; 5, с. 25–37].

Тема 3. Конкурентоспособность потенциала предприятия

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Диагностика конкурентных сил (по М. Портеру).
2. Стратегический анализ конкурентоспособности потенциала предприятия.
3. Анализ и оценка международной конкурентоспособности отраслей украинской экономики.

Темы рефератов

1. Портфельный анализ состояния международной конкурентоспособности украинской промышленности.
2. Экспортный потенциал Украины и направления его диверсификации.
3. Анализ международной конкурентоспособности на основе концепции жизненного цикла отрасли.

Индивидуальное расчетное задание

1. Выполнить SPACE-анализ предприятия – объекта практики – по следующему плану:
 - а) финансовая сила предприятия;
 - б) конкурентоспособность предприятия;
 - в) привлекательность отрасли;
 - г) стабильность отрасли;
 - д) определить вектор стратегии развития предприятия.
2. Оценить уровень конкурентоспособности предприятия – объекта практики – балльным методом, определить слабые составляющие потенциала предприятия.
3. Предложить ряд мероприятий по укреплению составляющих потенциала предприятия и повышению его конкурентоспособности.

Литература: [2, с. 12–17; 3, с. 40–74; 4, с. 13–18 ; 5. с. 53–59].

Задачи для самостоятельной работы

Задача №3.1

Исходная информация о производственной, коммерческой и финансовой деятельности предприятий-производителей упаковочных материалов и результаты опроса группы экспертов относительно влияния основных аспектов управления предприятиями на уровень их конкурентоспособности приведены в таблицах 3.1 и 3.2.

Таблица 3.1.

Показатели хозяйственно-финансовой деятельности по группе предприятий конкурентов, %

№	Показатель	Предприятие		
		«Восток»	«Эра»	«Технопак»
1	2	3	4	5
1	Уровень загрузки оборудования	75	80	95
2	Доля недопроизведенной продукции по причине простоев	8	0	10
3	Доля долгосрочных договоров на производство продукции	25	50	55

1	2	3	4	5
4	Коэффициент обновления ассортимента	10	20	10
5	Доля продукции, не имеющей постоянного спроса	30	20	25
6	Уровень производительности труда по сравнению с отраслевым	90	110	105
7	Уровень текучести кадров	15	20	5
8	Достаточность производственных запасов для непрерывного производственного процесса	80	95	75
9	Рентабельность собственного капитала	25	20	18

Таблица 3.2.

Результаты экспертной оценки степени влияния аспектов управления деятельностью предприятия на его конкурентоспособность

Аспект управления	Значимость
Маркетинг и коммерческая деятельность	0,2
Производственный менеджмент	0,3
Кадровый менеджмент	0,25
Управление закупками	0,1
Финансовый менеджмент	0,15

На основе приведенной информации:

- 1) оценить уровень конкурентоспособности предприятий розничной торговли с учетом важности влияния отдельных составляющих потенциала предприятия;
- 2) для каждого предприятия определить главные недостатки, негативно влияющие на уровень его конкурентоспособности;
- 3) предложить практические мероприятия, направленные на устранение выявленных недостатков.

Задача №3.2

Определить рыночную позицию и обосновать оптимальную стратегию с помощью SPACE-анализа для предприятия по производству круп «Арго», ре-

результаты балльной оценки показателей по ключевым критериям для которого приведены в табл.3.3.

Таблица 3.3.

**Результаты балльной оценки ключевых критериев
по методу SPACE-анализа для предприятия «Арго»**

Критерии	Оценка, балл	Весомость
<i>Финансовая сила предприятия</i>		
Рентабельность собственного капитала	6	0,4
Стабильность прибыли	5	0,3
Уровень финансовой стойкости	4	0,3
<i>Конкурентоспособность предприятия</i>		
Доля предприятия на рынке	6	0,3
Темпы роста рыночной доли	4	0,2
Рентабельность реализованной продукции	6	0,5
<i>Привлекательность отрасли</i>		
Уровень прибыльности отрасли	7	0,5
Стадия жизненного цикла отрасли	5	0,3
Зависимость развития отрасли от конъюнктуры	5	0,2
<i>Стабильность отрасли</i>		
Стабильность прибыли	6	0,4
Уровень развития инновационной деятельности в отрасли	2	0,2
Маркетинговые и рекламные возможности	5	0,4

Тема 6. Теоретические основы оценки бизнеса

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Сущность, цели и особенности оценки ПП.
2. Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости.
3. Система информации для оценки ПП.
4. Понятие и виды стоимости ПП.
5. Принципы оценки потенциала предприятия ПП.

Темы рефератов

1. Нормативно-правовая база оценки потенциала предприятия в Украине.
2. Стандарты BSV Американского Общества Оценщиков (ASA).
3. Цели оценки предпринимательского потенциала предприятия.

Литература: [2, с. 21–48; 3, с. 83–99; 5, с.79–93].

Тема 7. Методические подходы к оценке потенциала предприятия

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Общая характеристика методического инструментария оценки стоимости потенциала предприятия: будущая стоимость единицы (сложный процент), текущая стоимость единицы (дисконтирование), текущая стоимость аннуитета, периодический взнос на погашение кредита (взнос на амортизацию единицы), будущая стоимость аннуитета, периодический взнос в фонд накопления.

2. Затратный (имущественный) подход в оценке потенциала предприятия.

Темы рефератов

1. Использование моделей опционного ценообразования для оценки акционерного капитала фирмы.

2. Использование моделей опционного ценообразования для оценки стоимости фирм, связанных с разработкой природных ресурсов.

3. Использование моделей опционного ценообразования для патентных продуктов (модель Блэка-Шоулза).

Литература: [3, с. 105–127; 4, с.18–30; 5, с.100–105].

Тема 8. Методы оценки бизнеса

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Международные стандарты стоимости бизнеса: BSV-VII, BSV-I, BSV-IV.

2. Доходные методы оценки стоимости бизнеса: метод оценки «сверхприбыли», метод EVA.

3. Имущественные (затратные) методы оценки стоимости бизнеса: метод накопленных активов, метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости.

Темы рефератов

1. Метод оценки стоимости бизнеса международной ассоциации.

2. Методика Британского инвестиционного банка S.W. Warburg.

3. Методика факторного анализа фирмы «Дюпон де Немур».

Литература: [2 с. 66–112; 3, с. 258–290].

Тема 9. Прикладные аспекты оценки потенциала предприятия

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Особенности оценки потенциала предприятия для мониторинга текущих возможностей.
2. Специальные случаи оценки предприятия (бизнеса): выкуп паев (акций) закрытых компаний (обществ), эмиссия новых акций, подготовка к продаже приватизируемого предприятия, обоснование стоимости проведения санации предприятия-банкрота, проверка цены предложения по акциям закрытых акционерных обществ большими профессиональными инвесторами, выбор объектов для инвестирования.
3. Оценка перспектив отрасли.

Темы рефератов

1. Прогнозирование оценочной стоимости предприятий-банкротов в результате санационных мер.
2. Нормативно-правовые аспекты оценки приватизируемых предприятий в Украине.
3. Оценка инвестиционной привлекательности предприятия.

Литература: [1, с.337–354; 2, с.210–217; 3, с.300–306].

Тема 10. Оценка стоимости недвижимости

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Порядок организации денежной оценки земли в Украине.
2. Оценка стоимости зданий и сооружений.

Темы рефератов

1. Роль и место недвижимости в экономической деятельности.
2. Природные ресурсы как объект недвижимости.
3. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка (общая модель).

Литература: [2, с.109–126; 3, с.140–155; 4, с.30–43].

Тема 11. Определение стоимости машин и оборудования

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Рыночные методы оценки машин и оборудования.
2. Затратные методы оценки машин и оборудования.

Темы рефератов

1. Роль машин и оборудования в хозяйственной жизни предприятий.
2. Государственный классификатор основных фондов Украины.
3. Экспертная оценка степени физического износа машин и оборудования.

Литература: [2, с. 194–243; 3, с. 187–204; 4, с.53–57].

Задачи для самостоятельной работы

Задача 11.1

Определить стоимость грузового автомобиля грузоподъемностью 10 т, эксплуатирующегося на междугородних перевозках. Показатели эксплуатации объекта оценки приведены в табл.11.1.

Таблица 11.1.

Исходные данные для оценки стоимости автомобиля

№п/п	Показатель	Значение
1	2	3
1	Средний годовой пробег автомобиля, тыс. км	78
2	Средний вес транспортирования груза на 1 км, т	6,5
3	Тариф на перевозку (без НДС), грн/ткм	1,5
4	Себестоимость транспортировки (без амортизации), грн/ткм	1,44
5	Стоимость зданий (гараж и ремонтное хозяйство) на один автомобиль, тыс. грн	10
6	Ставка капитализации для зданий, %	25
7	Ставка капитализации для автомобиля	35

Задача 11.2

Определить восстановительную стоимость специального шкафа для сохранения продукции в запыленной среде. Шкаф изготовлен по индивидуальному заказу и на рынке оборудования аналогов не имеет. Габаритные размеры шкафа 800x800x450 мм.

Как однородный объект взят медицинский шкаф, габаритные размеры которого составляют 600x1100x2200 мм. Цена медицинского шкафа 2000 грн. Коэффициент рентабельности для данной продукции, пользующейся спросом, – 0,25. Ставка налога на прибыль 25%, ставка НДС –20%.

Задача 11.3

Определить рыночную стоимость по состоянию на 20.07.2004 трактора гусеничного сельскохозяйственного назначения марки Т-4АС4. Кандидатами в аналоги выбраны гусеничные тракторы сельскохозяйственного назначения ДТ-175 и ДТ-75, рыночная стоимость которых по состоянию на 01.01.04 составляла 16700 грн, и 15000 грн соответственно. Индекс цен на промышленную продукцию за период между датой оценки и датой определения рыночных цен аналогов составляет 1,05.

Технико-экономические показатели сравнения машин, коэффициенты значимости характеристик приведены в табл.11.2.

Таблица 11.2.

Исходные данные для определения рыночной стоимости тракторов

Наименование показателя	Марка трактора			Валовый коэффициент
	Т-4А	ДТ-175	ДТ-75Н	
1	2	3	4	5
Максимальная тяговая мощность, кВт	76,0	90,0	55,0	0,25
Ресурс до первого КР, маш-ч.	6000	8000	7000	0,4
Удельные затраты топлива, г/кВт-ч	245	331	312	0,25
Масса конструкционная, кг	7955	7420	6020	0,1
Поправка на технические параметры		?	?	
Поправочный коэффициент на метрические параметры		0,95	0,95	

Методические указания к решению задач

Задача №11.1.

Необходимо найти чистый операционный доход, полученный от транспортировки грузов как произведение среднегодового пробега автомобиля на средний вес транспортирования груза на 1 км и на разницу тарифа и себе-

стоимости транспортировки. Из этого дохода необходимо вычесть часть дохода, приходящуюся на стоимость зданий (гаражное хозяйство). Доход, приходящийся на гаражное хозяйство, находится умножением стоимости гаражного оборудования на ставку капитализации для зданий. Доход, получаемый от эксплуатации грузового автомобиля, находится по остаточному принципу путем вычитания из общего дохода величины дохода, относимого на гаражное хозяйство. Стоимость грузового автомобиля находится по методу прямой капитализации путем деления дохода, приходящегося на автомобиль, на ставку капитализации.

Задача 11.2.

Задача решается методом расчета по цене однородного объекта. Расчет по данному методу осуществляется в такой последовательности:

1. Выбор объекта, однородного с объектом оценки по технологии изготовления, используемым материалам, конструкции. Рыночная цена такого объекта должна быть известна.

2. Определение рентабельности однородного объекта. Для упрощения расчетов примем коэффициент рентабельности $K_{\text{РЕНТ}}$ для продукции, пользующейся повышенным спросом, в интервале 0,25 – 0,35; для продукции среднего спроса – 0,1 – 0,25; для низкорентабельной продукции – 0,05 – 0,1. Если объект не пользуется спросом на рынке, то $K_{\text{РЕНТ}} = 0$, а стоимость такого объекта находится на уровне его себестоимости.

3. Расчет полной себестоимости однородного объекта ведется по формуле:

$$C_{\text{НОБ}} = (1 - \text{НДС})(1 - \text{НП} - K_{\text{РЕНТ}}) C_{\text{ОД}} / (1 - \text{НП}),$$

где НДС – ставка НДС;

НП – ставка налога на прибыль;

$K_{\text{РЕНТ}}$ – показатель рентабельности продукции;

$C_{\text{ОД}}$ – цена однородного объекта.

4. Расчет полной себестоимости объекта оценки:

$$C_{\text{п}} = C_{\text{пОД}} \times K_{\text{ОЦ}} / K_{\text{ОД}},$$

где $C_{\text{п}}$ – полная себестоимость производства оцениваемого объекта;

$K_{\text{ОЦ}}$, $K_{\text{ОД}}$ – конструктивный параметр объекта оценки и однородного объекта соответственно.

5. Расчет полной восстановительной стоимости объекта (без НДС):

$$B_{\text{ОЦ}} = (1 - \text{НП}) \times C_{\text{п}} / (1 - \text{НП} - K_{\text{РЕНТ}}),$$

где $B_{\text{ОЦ}}$ – полная отстроенная стоимость объекта оценки.

Задача 11.3.

Рыночная стоимость объекта оценки осуществляется по формуле:

$$V_0 = V_{AH} \cdot K_1 \cdot K_2 \dots K_n \cdot I,$$

где V_0 – стоимость объекта оценки;

V_{AH} – стоимость аналога;

K_1, K_2, \dots, K_n – поправочные коэффициенты;

I – индекс цен за период между датой оценки и датой продажи аналога.

Если j -я характеристика увеличивает величину оценочной стоимости объекта, расчет поправочных коэффициентов на технические параметры осуществляется по формуле:

$$K_j = \Pi(o)_j / \Pi(a)_j,$$

где $\Pi(o)_j$ – j -я характеристика объекта оценки;

$\Pi(a)_j$ – j -я характеристика аналога.

Если j -я характеристика уменьшает величину оценочной стоимости объекта, то расчет идет по формуле:

$$K_j = \Pi(a)_j / \Pi(o)_j.$$

Тема 12. Нематериальные активы и методы их оценки

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Рыночный подход в оценке нематериальных активов.
2. Затратный подход в оценке активов.
3. Эконометрическая оценка интеллектуального капитала.
4. Режим интеллектуальной собственности и защита прав.
5. Оценка интеллектуального капитала для привлечения инвестиций.
6. Оценка лицензий и патентов для продажи.
7. Расчет ставки роялти.

Темы рефератов

1. Оценка интеллектуального капитала при продаже бизнеса.
2. Оценка убытков, принесенных пиратами в области авторского права и смежных прав (аудио-, видео-, программного обеспечения).
3. Отчет об интеллектуальном капитале (Опыт стран Северной Европы).
4. Оценка нематериальных активов по международным стандартам.
5. Оценка стоимости бренда по методике Inerbrand.

Литература: [6, с.139 – 177; 8, с.210 – 230; 16; 17].

Тема 13. Трудовой потенциал предприятия и его оценка

Вопросы для самостоятельного изучения

1. Сущность и аналитическая характеристика кадрового потенциала предприятия.
2. Особенности стоимостной оценки кадрового потенциала.
3. Эффективность использования кадрового потенциала.

Темы рефератов

1. Человеческий капитал фирмы как составляющая интеллектуального капитала.
2. Кадровый аудит предприятия.
3. Способы формирования кадрового потенциала предприятия.

Литература: [1, с. 284–308; 3, с. 238–251; 5, с.211–218].

СИСТЕМА ТЕКУЩЕГО И ИТОГОВОГО КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

Текущий контроль знаний базируется на проверке уровня усвоения студентами учебного материала во время проведения практических (семинарских) занятий, а также уровня выполнения ими индивидуальных заданий. Текущий контроль осуществляется в виде устного опроса, тестирования.

Итоговый контроль знаний проводится как в тематической форме (после окончания лекционных и практических занятий по определенной теме учебно-методического плана в виде контрольных работ), так и в форме семестрового контроля (экзамен) с целью оценки результатов обучения в целом. На основе всех видов работы в течение семестра выводится индивидуальный семестровый рейтинг студента по данному предмету. На экзамене проводится итоговый контроль знаний студента за семестр и выводится индивидуальный экзаменационный рейтинг студента. Итоговая оценка по курсу выставляется с учетом индивидуального семестрового и экзаменационного рейтинга.

Использование как тематического, так и семестрового контроля базируется на определении ключевых терминов, понятий, формулировке контрольных вопросов и тестов, которые в разрезе каждой темы дисциплины приведены ниже.

Тема 1. Сущностная характеристика потенциала предприятия

Ключевые термины и понятия

Потенциал предприятия
Экономический потенциал предприятия
Ресурсная концепция определения потенциала предприятия
Концепция определения потенциала на основе компетенций
Результатная концепция определения потенциала
Рыночная концепция определения потенциала
Внутренний потенциал предприятия
Рыночный потенциал предприятия
Свойства потенциала предприятия как экономической системы
Блочно-модульная структуризация потенциала предприятия
Функциональная структуризация потенциала предприятия
Маркетинговый потенциал предприятия
Производственный потенциал предприятия
Финансовый потенциал предприятия
Инновационный потенциал предприятия
Потенциал воссоздания
Информационный потенциал
Инфраструктурный потенциал
Научно-технический потенциал
Потенциал организационной структуры управления

Кадровый потенциал
Управленческий потенциал
Объектные составляющие потенциала
Субъектные составляющие потенциала.

Контрольные вопросы

1. Охарактеризуйте потенциал предприятия как экономическую категорию. Назовите его характерные черты.
2. Какие составляющие должны включаться в модель потенциала предприятия? Почему?
3. В чем заключается сущность результатной концепции потенциала предприятия?
4. По каким признакам можно классифицировать видовые проявления потенциала предприятия?
5. Почему рыночный потенциал предприятия принято считать внешним?
6. Какие блоки определяют блочно-модульную структуру потенциала предприятия? Почему?
7. Какие существуют подходы к определению состава ресурсного потенциала?
8. Назовите основные модули системы управления. Какие основные их задания применительно к формированию потенциала предприятия?
9. По какому принципу в рамках функциональной структуризации потенциала выделяют его объектную и субъектную составляющие?

Тестовый контроль

1. Потенциал предприятия – это:
 - 1.1. совокупность ресурсов предприятия, обеспечивающих достижение определенных результатов предприятия
 - 1.2. совокупность ресурсов и компетенций, создающих определенный эффект для заинтересованных сторон
 - 1.3. способность управления обеспечивать достижение целей деятельности предприятия за счет использования материальных ресурсов
 - 1.4. возможности системы ресурсов для заинтересованных сторон с помощью реализации бизнес-процессов.
2. Существуют следующие признаки классификации сущности потенциала предприятия:
 - 2.1. по объектам исследования
 - 2.2. по характеру реагирования на изменения
 - 2.3. по целям формирования
 - 2.4. в зависимости от перспектив развития бизнеса.

3. Основу результативной концепции к определению сущности потенциала составляют:

- 3.1. способность бизнеса формировать систему ресурсов
- 3.2. способность бизнеса удовлетворять общественные потребности с помощью освоения и переработки определенных ресурсов
- 3.3. объем произведенной продукции в натуральных показателях
- 3.4. средства производства, необходимые для хозяйственной деятельности.

4. По степени реализации различают потенциал:

- 4.1. внешний и внутренний
- 4.2. производственный и фондовый
- 4.3. рыночный и нерыночный
- 4.4. достигнутый и перспективный.

5. Характер производственных помещений предприятия определяют его:

- 5.1. технические ресурсы
- 5.2. технологические ресурсы
- 5.3. пространственные ресурсы
- 5.4. финансовые ресурсы.

6. Наличие конкурентоспособных идей определяют:

- 6.1. технологические ресурсы предприятия
- 6.2. информационные ресурсы предприятия
- 6.3. ресурсы организационной структуры управления
- 6.4. все вышеперечисленные виды ресурсов.

7. Блок системы управления в структуре производственного потенциала предприятия включает подсистемы:

- 7.1. закупка, производство, сбыт
- 7.2. маркетинг, производство, персонал, финансы
- 7.3. организация, мотивация, контроль
- 7.4. планирование, реализация, контроль.

8. Блок деятельности персонала включает такие составляющие:

- 8.1. организационную, производственную, научную
- 8.2. аналитическую, производственную, коммуникационную
- 8.3. коммерческую, производственную, управленческую
- 8.4. аналитическую, исполнительную, организационную.

9. К объектным составляющим потенциала предприятия относят:

- 9.1. производственный потенциал
- 9.2. научно-технический потенциал
- 9.3. управленческий потенциал
- 9.4. кадровый потенциал.

10. Наиболее полно отражает рыночные возможности предприятия:

- 10.1. место расположения
- 10.2. маркетинговый потенциал
- 10.3. научно-технический потенциал
- 10.4. информационный потенциал.

11. Способность предприятия в сфере нововведений характеризует потенциал:

- 11.1. технический
- 11.2. воссоздания
- 11.3. информационный
- 11.4. инновационный.

12. Привлекательность месторасположения предприятия отражает потенциал:

- 12.1. маркетинговый
- 12.2. технический
- 12.3. инфраструктурный
- 12.4. производственный.

13. К субъектным составляющим потенциала предприятия относят:

- 13.1. инновационный потенциал
- 13.2. финансовый потенциал
- 13.3. инфраструктурный потенциал
- 13.4. маркетинговый потенциал.

14. Отметьте составляющие внутреннего потенциала предприятия:

- 14.1. бизнес-линии
- 14.2. компетенции
- 14.3. рыночные возможности
- 14.4. ресурсные возможности.

15. Блочно-модульная структуризация потенциала предприятия имеет:

- 15.1. две составляющие
- 15.2. три составляющие
- 15.3. четыре составляющие
- 15.4. много составляющих.

16. Блок системы управления потенциалом при блочно-модульной структуризации осуществляет такие функции:

- 16.1. планирование
- 16.2. координация
- 16.3. мотивация
- 16.4. контроль.

17. Отметьте субъектные составляющие потенциала предприятия:

- 17.1. потенциал организационной структуры управления
- 17.2. кадровый потенциал
- 17.3. потенциал воссоздания
- 17.4. инфраструктурный потенциал
- 17.5. производственный потенциал.

18. Отметьте элементы, отличающие закрытую систему от открытой:

- 18.1. вход
- 18.2. выход
- 18.3. структурные элементы системы
- 18.4. взаимосвязи между элементами системы.

19. Что такое эффект синергии?

- 19.1. эффект роста экономического роста потенциала предприятия
- 19.2. эффект роста энтропии системы
- 19.3. эффект, проявляющийся в появлении у системы новых качеств более высокого порядка, не присущих отдельным элементам системы.

20. Что такое Парето-эффективность?

20.1. такое распределение ресурсов между элементами системы, при котором возможно улучшение полезности некоторых элементов, не уменьшая полезности остальных

20.2. такое распределение ресурсов между элементами системы, при котором невозможно улучшение полезности ни одного из элементов, не уменьшая полезности другого

20.3. такое распределение ресурсов между элементами системы, при котором невозможно улучшение полезности ни одного из элементов, не уменьшая полезности остальных.

21. Отметьте свойства потенциала предприятия как экономической системы:

- 21.1. системность
- 21.2. структурность
- 21.3. качественность
- 21.4. мощность

- 21.5. коммуникативность
- 21.6. целостность
- 21.7. эффективность.

22. Отметьте виды ресурсов, составляющие потенциал предприятия при блочно-модульной структуризации предприятия:

- 22.1. транспортные ресурсы
- 22.2. финансовые ресурсы
- 22.3. инвестиционные ресурсы
- 22.4. маркетинговые ресурсы
- 22.5. технологические ресурсы
- 22.6. ресурсы организационной структуры управления.

23. Потенциал предприятия как экономическая система включает:

- 23.1. ресурсы и связи между ними
- 23.2. совокупность отделов и производственных подразделений
- 23.3. внешнее окружение и внутренние процессы, а также их взаимодействие
- 23.4. внутренние граничные возможности предприятия при использовании имеющихся ресурсов.

24. Свойство целостности системы обозначает:

- 24.1. первичность целого, которое можно разделить на компоненты
- 24.2. первичность компонентов, из которых складывается единое целое
- 24.3. тождественность свойств системы сумме свойств ее компонентов
- 24.4. невозможность расчленения целого на отдельные составные части.

25. Эффективность работы отделов выше суммы эффективностей каждого специалиста за счет действия:

- 25.1. закона конкуренции
- 25.2. закона пропорциональности
- 25.3. закона масштаба производства
- 25.4. закона синергии.

26. В соответствии с принципом «черного ящика» удовлетворительное качество «входа» при отменном качестве процесса:

- 26.1. станет причиной удовлетворительного качества «выхода»
- 26.2. не влияет на качество «выхода», которое будет отменным благодаря отменному качеству процесса
- 26.3. приведет к среднему уровню качества «выхода» между удовлетворительным и отменным
- 26.4. обусловит низкую цену производимой продукции.

27. Внутреннее строение и организацию потенциала как целостной системы определяет его:

27.1. размерность

27.2. структура

27.3. иерархия

27.4. адаптивность.

28. Каждый компонент системы может рассматриваться как подсистема более глобальной системы. Это свойство:

28.1. целостности

28.2. структурности

28.3. иерархичности

28.4. наследственности.

Тема 2. Структура и пути формирования потенциала предприятия

Ключевые термины и понятия

Формирование потенциала предприятия

Системный подход к формированию потенциала предприятия

Маркетинговый подход к формированию потенциала предприятия

Функциональный подход к формированию потенциала предприятия

Восстановительный подход к формированию потенциала предприятия

Инновационный подход к формированию потенциала предприятия

Нормативный подход к формированию потенциала предприятия

Комплексный подход к формированию потенциала предприятия

Интеграционный подход к формированию потенциала предприятия

Динамический подход к формированию потенциала предприятия

Оптимизационный подход к формированию потенциала предприятия

Административный подход к формированию потенциала предприятия

Поведенческий подход к формированию потенциала предприятия

Ситуационный подход к формированию потенциала предприятия

Структурный подход к формированию потенциала предприятия.

Контрольные вопросы

1. Почему целесообразно рассматривать потенциал предприятия как открытую экономическую систему?

2. Что означает свойство целостности системы применительно к потенциалу предприятия?

3. Как действует закон синергии в процессе реализации потенциала предприятия?

4. Что означает Парето-эффективность потенциала предприятия?

5. Поясните на примере проявление свойства альтернативности элементов потенциала предприятия в процессе его формирования.

6. Охарактеризуйте механизм применения системного подхода в процессе формирования потенциала предприятия.

7. В чем состоит отличие восстановительного подхода от инновационного?

8. Назовите основные предпосылки формирования и развития потенциала предприятия. Поясните иерархию их определения.

Тестовый контроль

1. Отметьте составляющие потенциала предприятия, касающиеся институционального уровня:

- 1.1. персонал и его способности
- 1.2. хозяйственная деятельность
- 1.3. техника и технологии
- 1.4. деловая активность
- 1.5. инвестиционная деятельность
- 1.6. маркетинговая среда
- 1.7. бизнес-процессы.

2. Отметьте составляющие потенциала предприятия, касающиеся институционального уровня:

- 2.1. персонал и его способности
- 2.2. хозяйственная деятельность
- 2.3. техника и технологии
- 2.4. деловая активность
- 2.5. инвестиционная деятельность
- 2.6. маркетинговая среда
- 2.7. бизнес-процессы.

3. Приоритет качества при формировании потенциала предприятия как экономической системы означает:

3.1. обеспечение качества системы, начиная с нижних уровней дерева целей

3.2. обеспечение высокого качества приоритетных компонентов производственного потенциала

3.3. обеспечение качества системы на «входе»

3.4. обеспечение высокого качества объектных составляющих потенциала.

4. Интересы системы глобального уровня:

4.1. первоочередные по отношению к интересам ее подсистем

- 4.2. второстепенные по отношению к интересам ее подсистем
- 4.3. всегда совпадают с интересами подсистем
- 4.4. носят альтернативный характер по отношению к интересам подсистем.

5. Если высший уровень дерева целей фирмы – максимизация прибыли, то в соответствии со свойством иерархичности систем цепочка показателей от верхнего уровня до нижнего включает:

- 5.1. качество товара => его эффективность => надежность
- 5.2. доля товара на рынке => качество товара => эффективность товара
- 5.3. затраты на жизненный цикл товара => эффективность товара => долговечность товара;
- 5.4. эффективность товара => качество => надежность.

6. Экономия ресурсов потребителя за счет повышения качества – приоритетное направление:

- 6.1. системного подхода к формированию потенциала предприятия
- 6.2. маркетингового подхода к формированию потенциала предприятия
- 6.3. поведенческого подхода к формированию потенциала предприятия
- 6.4. ситуационного подхода к формированию потенциала предприятия.

7. Элементами воспроизводственного подхода к формированию потенциала являются:

- 7.1. применение опережающей базы сравнения показателей
- 7.2. обеспечение технической и информационной совместимости элементов потенциала
- 7.3. разработка нормативов по отдельным элементам потенциала
- 7.4. повышение качества продукции в соответствии с требованиями потребителей.

8. Необходимость всеобщего учета различных аспектов функционирования предприятия возникает при реализации:

- 8.1. системного подхода к формированию потенциала предприятия
- 8.2. функционального подхода к формированию потенциала предприятия
- 8.3. структурного подхода к формированию потенциала предприятия
- 8.4. комплексного подхода к формированию потенциала предприятия.

9. Повышение эффективности использования совокупного потенциала за счет повышения эффективности человеческих ресурсов – основная цель:

- 9.1. ситуационного подхода
- 9.2. административного подхода
- 9.3. оптимизационного подхода
- 9.4. поведенческого подхода.

10. В основе административного подхода к формированию потенциала предприятия лежат:

- 10.1. принудительные методы
- 10.2. методы убеждения
- 10.3. методы стимулирования.

11. Результатом формирования маркетингового (рыночного) потенциала предприятия выступает:

- 11.1. потенциальный объем чистой прибыли предприятия
- 11.2. потенциальный объем продаж
- 11.3. потенциальный объем производства продукции
- 11.4. объем финансовых ресурсов, авансированных в инвестиционную, финансовую и хозяйственную деятельность предприятия.

12. Формирование потенциала предприятия любого уровня является результатом:

- 12.1. взаимодействия ресурсов, привлекаемых к хозяйственной деятельности
- 12.2. влияния управляющей системы на управляемую
- 12.3. распределения финансовых ресурсов по факторам производства
- 12.4. реинвестирования прибыли.

Задание

Выделите среди перечисленных факторов и условий развития организации те, которые влияют на формирование ее производственного, рыночного и совокупного потенциала. Результаты занесите в таблицу.

Производственный потенциал				Рыночный потенциал			Совокупный потенциал		
Техника, технологии	Персонал, его компетенции	Информация, управление	Бизнес-процессы	Маркетинговая среда	Деловая активность	Имидж	Инвестиционная деятельность	Хозяйственная деятельность	Финансовая деятельность

1. Привлечение и удержание на предприятии квалифицированных специалистов.
2. Увеличение доли компании на рынке.
3. Внедрение новых информационных технологий в управлении.
4. Привлечение долгосрочных инвестиций на предприятие.
5. Создание сплоченной управленческой команды.
6. Изменение типа, уровня и интенсивности конкуренции в том сегменте рынка, где функционирует предприятие.
7. Активное участие руководителей фирмы в деловой жизни страны.
8. Плохая организация производства.
9. Моральное устаревание оборудования.
10. Развитие корпоративной культуры.
11. Создание эффективной структуры для обмена информацией внутри компании.
12. Падение объемов производства продукции.
13. Меры по повышению платежеспособности предприятия.
14. Нарушение законов этики в бизнесе.
15. Оптимизация работы складского хозяйства.

Тема 3. Конкурентоспособность потенциала предприятия

Ключевые термины и понятия

Конкуренция

Конкурентоспособность потенциала предприятия

Динамический подход к определению конкурентоспособности

Комплексный подход к определению конкурентоспособности

Системный подход к определению конкурентоспособности

Международные факторы конкурентоспособности

Национальные факторы конкурентоспособности

Внутренние факторы конкурентоспособности

Система индикаторов конкурентоспособности

Индикаторный подход к оценке конкурентоспособности

Матричный подход к оценке конкурентоспособности

Метод разностей

Метод рангов

Метод баллов

Метод таксономии.

Контрольные вопросы

1. Обоснуйте взаимосвязь категорий «рынок», «конкуренция», «конкурентоспособность».

2. Дайте определение понятию «конкурентоспособность потенциала предприятия». Приведите примеры предприятий, находящихся на разных уровнях конкурентоспособности потенциала.

3. Какие конкурентные силы действуют на любом рынке и обуславливают силу конкуренции в отрасли?

4. Охарактеризуйте конкурентную ситуацию в разных отраслях отечественной экономики в современных условиях.

5. Назовите два типа конкурентных преимуществ. Почему обычно они не объединяются для обеспечения более мощной конкурентной позиции?

6. Охарактеризуйте факторы удержания конкурентного преимущества по М. Портеру. Приведите примеры.

7. Что такое ключевые факторы успеха в отрасли? Назовите основные из них по элементам потенциала предприятия.

8. С каких этапов складывается процедура оценки конкурентоспособности объекта?

9. Какие существуют методы оценки конкурентоспособности? В чем их преимущества и недостатки?

10. Что такое стратегический анализ конкурентоспособности потенциала предприятия? В чем заключается его цель и задачи?

11. Назовите основные методы стратегического анализа. Какой из них применяется исключительно для характеристики влияния внешней экономической среды? С чем связана необходимость его применения?

12. Охарактеризуйте содержание этапов применения SWOT-анализа.

13. Что такое сильные и слабые стороны, возможности и угрозы?

14. Какой из методов стратегического анализа наиболее ориентирован на удовлетворение требований потребителей? Почему возникла необходимость в его разработке?

15. Основу какого метода стратегического анализа составляет анализ влияния разработанной стратегии на прибыльность предприятия?

16. Что такое профиль объекта? Какие характеристики его описывают?

17. Как формируется матрица «привлекательность отрасли/конкурентоспособность предприятия? Назовите рекомендованные стратегии для предприятия, действующего на рынке средней привлекательности и имеющего низкий уровень конкурентоспособности потенциала.

Тестовый контроль

1. Ситуация, при которой успех в конкурентной борьбе зависит от качества, эффективности управления, организации производства, отвечает потенциалу:

1.1. первого уровня конкурентоспособности

1.2. второго уровня конкурентоспособности

1.3. третьего уровня конкурентоспособности

1.4. четвертого уровня конкурентоспособности.

2. Угроза появления новых конкурентов на определенном рыночном сегменте:

2.1. снижает потенциал прибыльности сегмента

2.2. обуславливает повышение уровня расходов на стимулирование сбыта

2.3. обуславливает повышение уровня капиталовложений, необходимых для удержания уровня конкурентоспособности

2.4. все перечисленное верно.

3. Конкурентное преимущество, полученное за счет производства продукции с уникальными потребительскими свойствами, ориентировано на:

3.1. дешевые каналы сбыта

3.2. низкие затраты

3.3. стандартизацию товаров

3.4. дифференциацию товаров.

4. Прямое сравнение отдельных индикаторов конкурентоспособности с целью определения преимуществ и недостатков сравниваемых предприятий – это суть метода:

4.1. рангов

4.2. разниц

4.3. баллов

4.4. моделирования.

5. В какой последовательности выполняются этапы стратегического анализа:

5.1. анализ идей, анализ возможностей, анализ выполнения, анализ модернизации, анализ опыта

5.2. анализ опыта, анализ возможностей, анализ идей, анализ модернизации, анализ выполнения

5.3. анализ факторов влияния, анализ возможностей, анализ выполнения, анализ опыта, анализ результатов

5.4. анализ возможностей, анализ опыта, анализ идей, анализ модернизации, анализ выполнения.

6. SWOT-анализ потенциала предприятия направлен:

6.1. на максимальное удовлетворение потребностей потребителей

6.2. на обеспечение максимальной эффективности использования потенциала предприятия

6.3. на определение привлекательности рынка вообще и выявление позиций предприятия на нем

6.4. на выявление сильных сторон и слабостей, угроз и возможностей с целью развития сил в соответствии с ограниченными возможностями.

7. Какое из приведенных утверждений можно считать преимуществом SWOT-анализа?

7.1. объективность выбора и ранжирование факторов внешней и внутренней среды

7.2. хорошая адаптация к постоянно меняющейся среде

7.3. мощная поддержка принятия конкретных управленческих решений

7.4. периодическая диагностика рынка и ресурсов предприятия.

8. В процессе формирования корпоративной стратегии фирмы с помощью SWOT-анализа определяются:

8.1. стратегия адаптации к среде и стратегия адаптации к ресурсам предприятия

8.2. стратегия адаптации к среде и стратегия формирования среды

8.3. стратегия адекватного наступления и стратегия пассивной обороны

8.4. деловая, функциональная и операционная стратегии.

9. В состав факторов, характеризующих сильные и слабые стороны предприятия, не входят:

9.1. репутация (имидж)

9.2. социальная ответственность

9.3. законодательная и нормативная база

9.4. трудовые ресурсы.

10. Обеспечение потребности в материальных ресурсах исключительно за счет заемных средств можно рассматривать как:

10.1. силу предприятия

10.2. слабость

10.3. внешнюю возможность

10.4. внешнюю угрозу.

11. Сумма разниц между экспертными оценками внутренних факторов исследуемого предприятия и наивысшими оценками среди конкурентов – это:

11.1. показатель интенсивной конкуренции

11.2. уровень нестабильности внешней среды предприятия

11.3. обычная конкурентная сила предприятия

11.4. абсолютная конкурентная сила предприятия.

12. Какой группы критериев нет в SPACE-анализе:

12.1. маркетинговые возможности предприятия

12.2. конкурентоспособность предприятия и его состояния на рынке

12.3. привлекательность сектора (отрасли), в котором (которой) функционирует предприятие

12.4. стабильность сектора (отрасли), в котором (которой) функционирует предприятие.

13. На каком организационном этапе анализа SPACE определяются конкретные показатели для оценки:

13.1. на начальном

13.2. на этапе разработки критериев

13.3. на этапе согласования стратегии

13.4. на завершающем этапе.

14. Если вектор направляется в нижний левый квадрант системы координат SPACE, рекомендуемой стратегией является:

14.1. консервативная стратегия

14.2. защитная стратегия

14.3. конкурентная стратегия

14.4. агрессивная стратегия.

15. Стратегия расширения деятельности согласно модели GE/McKinsey рекомендуется при условии:

15.1. высокой привлекательности рынка и шаткого стратегического состояния предприятия

15.2. высокой привлекательности рынка и средней конкурентоспособности потенциала предприятия

15.3. средней привлекательности рынка и средней стратегической позиции предприятия

15.4. низкой привлекательности рынка и высокой конкурентоспособности потенциала предприятия.

Тема 6. Теоретические основы оценки бизнеса

Ключевые термины и понятия

Оценка предпринимательского потенциала

Особенности предприятия как объекта рыночных договоров

Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости

Внешняя информация для оценки потенциала предприятия

Внутренняя информация для оценки потенциала предприятия

Стоимость

Затраты

Цена

Рыночная стоимость
Потребительная стоимость
Инвестиционная стоимость
Специальная стоимость
Страховая стоимость
Стоимость для целей налогообложения
Залоговая стоимость
Утилизационная (скраповая) стоимость
Стоимость воспроизводства объекта
Стоимость замещения
Балансовая стоимость
Остаточная стоимость
Справедливая стоимость
Стоимость действующего предприятия
Ликвидационная стоимость
Принцип полезности
Принцип замещения
Принцип ожидания
Принцип зависимости
Принцип соответствия
Принцип спроса и предложения
Принцип конкуренции
Принцип изменения стоимости
Принцип факторов производства
Принцип остаточной продуктивности
Принцип вклада
Принцип возрастающей или уменьшающейся отдачи
Принцип сбалансированности (пропорциональности) предприятия
Принцип оптимального размера (масштаба).
Принцип экономического разделения и соединения имущественных прав собственности
Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Контрольные вопросы

1. В чем заключается сущность процесса оценки потенциала предприятия? Какие системы измерения обычно для этого применяются?
2. Почему стоимость оценки предприятия объективно характеризуется уровнем развития его потенциала?
3. Какие свойства и особенности предприятия как товара?
4. Какие причины обусловили активизацию оценочной деятельности в Украине?

5. Сформулируйте основные понятия и термины, используемые при оценке потенциала предприятия.

6. Сформулируйте основные причины оценки предпринимательского потенциала (совокупной стоимости бизнеса) в зависимости от субъекта хозяйственной деятельности.

7. Из каких этапов складывается процесс оценки стоимости объекта собственности? Регламентируется ли этот процесс нормативно-правовыми актами? Почему?

8. Назовите случаи обязательной оценки стоимости согласно законодательству Украины.

9. Почему целесообразно оценивать стоимость бизнеса заемщика в процессе определения его кредитоспособности?

10. Как могут повлиять результаты оценки стоимости предприятия на принятие решений, касающихся повышения эффективности текущего управления?

11. Что такое стоимость? Почему она имеет большое количество модификаций?

12. При каких условиях возможно определение рыночной стоимости объекта оценки?

13. Что такое потребительная стоимость? Может ли она равняться рыночной стоимости?

14. Что такое инвестиционная стоимость? Почему она отличается от рыночной?

15. Какая стоимость определяется, если покупатель имеет особые родственные интересы, толкающие его на приобретение объекта по цене, выше среднерыночной на подобное имущество?

16. Чем отличаются стоимость воссоздания и замещения?

17. Какие условия определения стоимости в использовании? Какие виды стоимости можно считать стоимостью в использовании? Почему?

18. Охарактеризуйте принципы, связанные с представлениями собственника об объекте оценки.

19. Как влияют принципы вклада и граничной продуктивности на определение стоимости объекта?

20. В чем состоит государственное регулирование оценочной деятельности в Украине?

21. Назовите саморегулирующие организации в области оценочной деятельности в Украине. В чем состоят их функции?

22. Что такое международные стандарты оценки? Почему возникла необходимость их разработки?

23. Как классифицируется информация, используемая в процессе оценки стоимости объектов собственности?

24. Какие требования выдвигаются к информационной базе, создаваемой в процессе оценки?

Тестовый контроль

1. Возникает ли стоимость на объект, по которому отсутствует возможность передачи права собственности?

- 1.1. да
- 1.2. нет.

2. Когда стоимость и цена продажи товара равны между собой?

- 2.1. всегда
- 2.2. никогда
- 2.3. в условиях совершенного рынка.

3. Отметьте признаки равновесной сделки

- 3.1. сделка предполагает специальное кредитование одной из сторон
- 3.2. мотивация покупателя является нетипичной
- 3.3. платежи осуществляются наличными деньгами
- 3.4. стороны хорошо информированы консультантами о предмете сделки.

4. На базе какой стоимости обычно определяется стоимость объекта для целей налогообложения?

- 4.1. инвестиционной
- 4.2. рыночной
- 4.3. восстановительной
- 4.4. балансовой.

5. Отметьте принципы, связанные с представлением владельца об имуществе:

- 5.1. зависимости
- 5.2. вклада
- 5.3. конкуренции
- 5.4. замещения
- 5.5. ожидания.

6. К какой группе принципов относится принцип остаточной продуктивности земельного участка?

- 6.1. принципы, связанные с представлением владельца об имуществе
- 6.2. принципы, связанные с рыночной средой
- 6.3. принципы, связанные с эксплуатацией имущества.

7. Мера того, сколько покупатель будет готов заплатить за оцениваемую собственность – это:

- 7.1. цена
- 7.2. стоимость

7.3. затраты

7.4. себестоимость.

8. Стоимостная оценка предприятия в целом проводится с целью:

8.1. определения размера выручки от реализации незадействованных в производственном процессе основных фондов

8.2. определения степени упрочения имиджа предприятия

8.3. определения стоимости оборудования предприятия, являющегося объектом лизинга

8.4. получения кредита под залог части недвижимости предприятия.

9. Термин «ликвидность предприятия» связан с:

9.1. возможностью быстро и своевременно рассчитываться по долговым обязательствам

9.2. гибкостью предприятия и способностью к смене производственных факторов в условиях нестабильности внешней среды

9.3. низким уровнем дебиторской и кредиторской задолженности

9.4. возможностью быстрой продажи активов по решению собственника.

10. Свойства предприятия как товара:

10.1. полезность

10.2. целостность

10.3. нестационарность

10.4. все вышеперечисленное.

11. Что из перечисленного не отвечает определению ликвидационной стоимости?

11.1. стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по частям

11.2. разница между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности и его обязательствами

11.3. стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора

11.4. стоимость, рассчитанная для предприятия, находящегося в состоянии банкротства.

12. Какая стоимость из ниже перечисленных является оцененным денежным эквивалентом, который может быть получен от продажи объекта при наличии достаточного периода времени для адекватного маркетинга при условии заинтересованности в осуществлении договора покупателя и продавца?

12.1. рыночная стоимость

12.2. полная стоимость замещения

12.3. остаточная ликвидационная стоимость

12.4. страховая стоимость.

13. Какая из нижеперечисленных стоимостей является стоимостью воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен с использованием таких самых или подобных материалов?

13.1. полная стоимость замещения

13.2. обоснованная рыночная стоимость

13.3. скраповая стоимость

13.4. полная стоимость воссоздания.

14. Какое из перечисленных определений является синонимом понятия «стоимость в обмене»?

14.1. потребительная стоимость

14.2. стоимость для конкретного инвестора

14.3. ликвидационная стоимость

14.4. рыночная стоимость.

15. Какое из перечисленных определений является синонимом понятия «стоимость в использовании»:

15.1. нормативная стоимость

15.2. потребительная стоимость

15.3. внутренняя стоимость

15.4. рыночная стоимость.

16. Что из нижеперечисленного не входит в определение инвестиционной стоимости?

16.1. стоимость для конкретного пользователя

16.2. субъективная стоимость

16.3. наиболее вероятная цена по данным рынка

16.4. стоимость при определенных целях инвестирования.

17. Стоимость строительства здания в текущих ценах на дату оценки с полезностью, равной полезности оцениваемого здания, с применением современных материалов, современных стандартов, проекта, плана – это:

17.1. стоимость в обмене

17.2. стоимость замещения

17.3. стоимость воссоздания

17.4. остаточная стоимость.

18. Отметьте наиболее значимые принципы оценки доходного подхода:

18.1. соответствие между спросом и предложением

18.2. ожидания

18.3. вклада

- 18.4. предельной продуктивности
- 18.5. зависимости.

19. Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении остаточной стоимости объекта разными методами:

- 19.1. усреднение показателей стоимости, полученных при помощи разных методов
- 19.2. принятие максимального значения как окончательной величины стоимости
- 19.3. принятия к сведению степени вероятности и уместности использования каждого из методов
- 19.4. принятие минимального значения как окончательной величины стоимости.

20. Предприятие в оценочной деятельности выступает как:

- 20.1. объект разных договоров
- 20.2. субъект разных договоров
- 20.3. товар;
- 20.4. все вышеперечисленное.

21. Стоимость предприятия как сформированного единого целого – это:

- 21.1. инвестиционная стоимость
- 21.2. стоимость действующего предприятия
- 21.3. утилизационная стоимость
- 21.4. ликвидационная стоимость.

22. Объект оценки – предприятие пищевой промышленности. Оно находится в тяжелом финансовом состоянии в связи с отсутствием спроса на продукцию. В регионе расположения растет число предприятий перерабатывающей промышленности, создаются новые рабочие места, повышается жизненный уровень. При таких условиях стоимость оценки:

- 22.1. растет
- 22.2. падает
- 22.3. не изменяется
- 22.4. зависит только от внутренних преобразований.

23. Несмотря на то, что прошлые показатели и фактическое состояние предприятия являются важными в оценочной деятельности, именно будущее создает бизнесу добавленную стоимость. Данное утверждение является отражением принципа:

- 23.1. альтернативности
- 23.2. замещения
- 23.3. ожидания

23.4. будущей продуктивности.

24. При наличии нескольких подобных или соответствующих объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом – общая сущность принципа:

24.1. замещения

24.2. соответствия

24.3. прогрессии и регрессии

24.4. полезности.

25. К принципам, связанным с эксплуатацией собственности, относят принцип:

25.1. смены стоимости

25.2. сбалансированности

25.3. соответствия.

26. Основным органом, осуществляющим государственное регулирование оценочной деятельности в Украине, является:

26.1. Верховная Рада

26.2. Фонд государственного имущества

26.3. Государственный комитет по статистике

26.4. Украинское общество оценщиков.

27. Правовые основы осуществления оценки имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине определяются:

27.1. Законом Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине»

27.2. Национальным стандартом Украины №1 «Общие положения оценки имущества и имущественных прав»

27.3. Нормами профессиональной деятельности оценщиков

27.4. Международными стандартами оценки.

28. Внешней информацией, используемой в процессе оценки, является:

28.1. характеристика рынка сбыта продукции предприятия – объекта оценки

28.2. стратегия развития предприятия

28.3. финансовая отчетность предприятия

28.4. ретроспективная информация о деятельности объекта.

29. Информация, характеризующая деятельность предприятия за определенный период времени и фиксируемая в финансовой и статистической отчетности, называется:

29.1. нормативной

- 29.2. оперативной
- 29.3. учетной
- 29.4. плановой.

30. Соответствие количества и качества информации требованиям, обусловленным целями проведения оценки – это требование:

- 30.1. актуальность информации
- 30.2. достаточность информации
- 30.3. вероятность информации
- 30.4. релевантность информации.

Тема 7. Методические подходы к оценке бизнеса

Ключевые термины и понятия

- Денежный поток
- Аннуитет
- Риск
- Ставка дисконта
- Будущая стоимость единицы (наращение)
- Текущая стоимость единицы (дисконтирование)
- Текущая стоимость аннуитета
- Периодический взнос на амортизацию единицы
- Будущая стоимость аннуитета
- Фактор фонда возмещения
- Доходный подход к оценке бизнеса
- Рыночный (сравнительный) подход к оценке бизнеса
- Имущественный подход к оценке бизнеса
- Опционный подход к оценке бизнеса
- Метод дисконтирования денежных потоков
- Модель Гордона
- Модель денежного потока для собственного капитала
- Метод капитальных активов (САРР – Capital Asset Pricing Model)
- Модель денежного потока, генерируемого всем инвестированным капиталом
- Метод средневзвешенной стоимости капитала (Weighted Average Cost of Capital – WACC)
- Метод кумулятивного построения.

Контрольные вопросы

1. В чем состоит сущность доходного подхода? На каком принципе он базируется?

2. Что такое ставка дисконта?
3. Охарактеризуйте зависимость методов расчета ставки дисконта от типа денежного потока, который используется как база оценки.
4. В чем заключается метод WACC?
5. В чем заключается метод CAMP?
6. Что представляет собой модель денежного потока для собственного капитала?
7. Что представляет собой модель денежного потока, генерируемого всем инвестированным капиталом?
8. Что такое ставка капитализации? Чем она отличается от ставки дисконта и в каких случаях используется?
9. В чем состоит сущность сравнительного подхода к оценке стоимости объекта собственности? На применении какого принципа он базируется?
10. В каких случаях целесообразно использование сравнительного подхода?
11. Какие базовые положения имущественного (затратного) подхода к оценке стоимости объекта собственности?
12. В каких случаях целесообразно применение методов имущественного подхода?
13. В каких случаях целесообразно применение методов опционного подхода?
14. В каких случаях применяется модель Гордона?

Тестовый контроль

1. Стоимость продажи объекта в постпрогнозном периоде – это:
 - 1.1. стоимость аналога
 - 1.2. дисконтированная стоимость
 - 1.3. стоимость реверсии
 - 1.4. будущая стоимость инвестиций.

2. Стоимость реверсии находится:
 - 2.1. путем дисконтирования денежных потоков
 - 2.2. путем капитализации денежного потока последнего прогнозного года
 - 2.3. по модели Гордона.

3. Где используется затратный подход?
 - 3.1. в условиях активного рынка, где есть аналогичные продажи
 - 3.2. при оценке фирм, связанных с разработкой природных ресурсов
 - 3.3. в условиях пассивного рынка, где нет аналогичных продаж
 - 3.4. там, где имеется достаточная информационная база о сделках купли-продажи

- 3.5. для оценки новостроек
- 3.6. для оценки недавно созданных предприятий.

4. По какой модели считается остаточная стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде?

- 4.1. Ринга
- 4.2. Гордона
- 4.3. Блэка-Шоулза
- 4.4. Хоскольда.

5. Отметьте методы, по которым считается индивидуальная ставка дисконта:

- 5.1. Ринга
- 5.2. САМР
- 5.3. Инвуда
- 5.4. WACC
- 5.5. метод кумулятивного построения.

6. Отметьте методы, по которым считается коэффициент рекапитализации:

- 6.1. САМР
- 6.2. WACC
- 6.3. Инвуда
- 6.4. Ринга
- 6.5. Хоскальда
- 6.6. Гордона.

7. Отметьте существующие модели денежного потока:

- 7.1. денежный поток для заемного капитала
- 7.2. денежный поток для собственного капитала
- 7.3. текущий денежный поток
- 7.4. бездолговой денежный поток.

8. Что показывает коэффициент β в формуле расчета индивидуальной ставки дисконтирования по методу САМР?

8.1. степень риска инвестора в среднерисковый бизнес по сравнению с безрисковыми вложениями

8.2. премию за риск при вложении инвестиций в среднерисковый бизнес по сравнению с безрисковым

8.3. меру относительного систематического риска инвестирования в оцениваемый бизнес по сравнению с инвестированием в любой среднерисковый бизнес.

9. Какая функция используется для расчета накопленной суммы равных амортизационных отчислений?

- 9.1. будущая стоимость единицы
- 9.2. рост единицы за период
- 9.3. фактор фонда возмещения
- 9.4. взнос на амортизацию единицы.

10. Какая функция применяется для определения остатка основного долга в процессе погашения самоамортизирующегося кредита?

- 10.1. взнос на амортизацию единицы
- 10.2. текущая стоимость аннуитета
- 10.3. текущая стоимость единицы
- 10.4. будущая стоимость аннуитета.

11. Функции «будущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в фонд накопления» являются:

- 11.1. независимыми
- 11.2. взаимнообратными
- 11.3. дополняющими одна другую
- 11.4. альтернативными.

12. Подход, в соответствии с которым наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия может быть реальная цена продажи аналогичного объекта:

- 12.1. доходный
- 12.2. сравнительный
- 12.3. затратный
- 12.4. опционный.

13. Какой принцип лежит в основе затратного подхода?

- 13.1. иерархии
- 13.2. равновесия
- 13.3. конкуренции
- 13.4. замещения.

14. Какой подход к оценке собственности основан на экономическом принципе ожидания?

- 14.1. сравнительный
- 14.2. затратный
- 14.3. доходный
- 14.4. опционный.

15. Ставка дисконта – это:

15.1. процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости

15.2. процентная ставка, с помощью которой осуществляется расчет относительной ценности денежных средств, полученных в разные интервалы времени

15.3. ставка прибыльности по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций, которая удовлетворяет требованиям инвесторов

15.4. все перечисленное правильно.

16. Особенностью сравнительного подхода является:

16.1. ориентация на ретроинформацию и достигнутые результаты финансово-хозяйственной деятельности

16.2. ориентация на перспективы развития предприятия

16.3. ориентация на поток будущих доходов

16.4. ориентация на затраты, необходимые для воссоздания аналогичного предприятия.

17. Что из нижеприведенного не является компонентами общей ставки дисконта при выведении ее с помощью метода коммулятивного построения?

17.1. безрисковая ставка

17.2. премия за инвестиционный менеджмент

17.3. премия за риск

17.4. уровень систематического риска.

18. Какое из приведенных утверждений неправильное?

18.1. ставка капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в величину текущей стоимости

18.2. ставка капитализации – это процентная ставка, позволяющая преобразовать величину прибыли за один период времени в величину стоимости

18.3. ставка капитализации – разница между ставкой дисконта и среднегодовыми темпами роста прибыли

18.4. ставка капитализации – это разница между ставкой дисконта и ожидаемыми среднегодовыми темпами роста денежного потока.

Тема 8. Методы оценки бизнеса

Ключевые термины и понятия

Оценка бизнеса

Оценщик бизнеса

Оцененная стоимость

Подход к оценке бизнеса

Метод оценки стоимости

Процедура оценки стоимости бизнеса

Стандарты оценки BSV-VII, регламентирующие доходный подход в оценке бизнеса

Стандарты оценки BSV-I, регламентирующие рыночный подход в оценке бизнеса

Стандарты оценки BSV-IV, регламентирующие имущественный подход в оценке бизнеса

Капитализация

Метод прямой капитализации

«Продолженная стоимость»

Метод отраслевых коэффициентов

«Золотое правило» оценки

Метод рынка капитала

Оценочный мультипликатор

Метод сделок (метод продаж)

Метод накопления активов

Метод стоимости чистых активов

Метод ликвидационной стоимости

Оценка стоимости бизнеса по схеме Гордона

Оценка стоимости бизнеса по интегральным параметрам деятельности

Методика оценки стоимости бизнеса международной ассоциации

Методика Британского инвестиционного банка S G Warburg

Методика факторного анализа фирмы «Dupon de Nemur».

Контрольные вопросы

1. Охарактеризуйте особенности применения традиционных подходов к оценке стоимости бизнеса.

2. Почему совокупная стоимость имущественного комплекса предприятия отличается от стоимости предприятия в использовании, что обеспечивает получение определенного эффекта собственникам?

3. Охарактеризуйте преимущества и недостатки подходов с позиций оценки стоимости большого металлургического предприятия, мелкого предприятия розничной торговли, предприятия оборонной отрасли.

4. При каких условиях целесообразно использование методов дисконтирования денежных потоков для оценки стоимости предприятия?

5. Что такое «продолженная стоимость»? Почему возникает необходимость в ее оценке?

6. Охарактеризуйте основные этапы применения методов, основанных на дисконтировании денежных потоков предприятия.

7. Какие виды денежных потоков используются в процессе оценки стоимости предприятия? Чем они отличаются?

8. Должны ли совпадать результаты расчетов стоимости предприятия, полученные с использованием разных моделей денежного потока? Почему?

9. Какое базовое положение методов, основывающихся на анализе сверхприбыли предприятия для определения его стоимости? Какие преимущества и недостатки в сравнении с методами дисконтирования денежных потоков?

10. Назовите критерии отбора предприятий-аналогов для применения методов сравнительного подхода для оценки стоимости предприятия.

11. Какие проблемы возникают в процессе оценки отечественных предприятий методами сравнительного подхода? Почему?

12. Будет ли объективным процесс оценки аптечного бизнеса с применением методов сравнительного подхода в современных условиях развития соответствующего рыночного сегмента?

13. Что обозначает оценочный мультипликатор? Какие их виды используются в процессе оценки?

14. Сформулируйте «золотое правило» оценки

15. В чем сущность метода отраслевых коэффициентов?

16. В чем сущность метода рынка капитала?

17. В чем сущность метода сделок (метода продаж)

18. Охарактеризуйте основные поправки, на которые корректируется стоимость бизнеса в процессе его оценки методами сравнительного подхода.

19. Какая базовая формула является основой методов имущественного подхода к оценке стоимости предприятия (бизнеса)?

20. Что обозначает ликвидационная стоимость? Назовите ее основные виды.

21. В чем сущность метода ликвидационной стоимости?

22. В чем сущность метода накопления активов?

23. В чем сущность метода чистых активов?

24. Можно ли считать корректными результаты оценки стоимости действующего предприятия по методу ликвидационной стоимости?

Тестовый контроль

1. Применение метода прямой капитализации возможно в условиях:

1.1. наличия идентичных объектов оценки

1.2. постоянства и неизменности денежных потоков от использования объекта

1.3. переменности потока доходов от использования объекта

1.4. непредвиденности изменений внешней среды.

2. Чистый операционный доход – это:

2.1. доход, который можно получить от 100-% использования объекта собственности

2.2. доход, который можно получить при условии наиболее эффективного использования объекта собственности

2.3. поток денежных средств от операционной деятельности

2.4. доход, который можно получить при использовании объекта собственности за минусом затрат и операционных расходов, связанных с его получением.

3. Валовой рентный мультипликатор рассчитывается как отношение:

3.1. цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу

3.2. потенциального или действительного валового дохода к цене продажи объекта

3.3. потенциального валового дохода к действительному валовому доходу

3.4. операционных затрат к цене продажи объекта.

4. Метод непрямой капитализации доходов основывается:

4.1. на допущении о постоянстве и неизменности денежного потока от использования объекта оценки

4.2. на допущении об ограниченности денежного потока от использования объекта оценки

4.3. на допущении об ограниченности и переменности денежного потока от использования объекта оценки в течение определенного периода времени.

5. Сколько существует в мировой оценочной практике подходов к оценке бизнеса?

5.1. три

5.2. четыре

5.3. пять.

6. Когда используется оценка бизнеса?

6.1. при предоставлении кредита

6.2. при ликвидации предприятия

6.3. при реструктуризации предприятия

6.4. при заключении контрактов на поставку сырья

6.5. при заключении договора о страховании

6.6. при продаже предприятия

6.7. при договоре о совместной деятельности.

7. Что влияет на величину оценочной стоимости бизнеса?

7.1. структура капитала фирмы

7.2. структура кредиторской задолженности

7.3. качество менеджмента на фирме

7.4. величина денежных потоков

7.5. имидж предприятия

7.6. структура активов.

8. Отметьте методы, относящиеся к сравнительному (рыночному) подходу:

- 8.1. метод капитализации
- 8.2. модель Блэка-Шоулза
- 8.3. метод отраслевых коэффициентов
- 8.4. метод стоимости чистых активов
- 8.5. метод сделок
- 8.6. метод расчета стоимости замещения.

9. Как звучит «золотое правило» оценщика для некоторых отраслей экономики?

9.1. покупатель не заплатит за фирму более трехкратной величины чистой среднегодовой прибыли

9.2. покупатель не заплатит за фирму более трехкратной величины среднегодового дохода

9.3. покупатель не заплатит за фирму более четырехкратной величины среднегодовой прибыли до налогообложения

9.4. покупатель не заплатит за фирму более четырехкратной величины среднегодового дохода.

10. За какую величину можно продать, исходя из метода отраслевых коэффициентов, автозаправку?

10.1. 0,75 от валовой квартальной выручки

10.2. 0,25 – 0,5 валовой годовой выручки

10.3. 1,2 – 2,0 от месячной выручки.

11. Что такое капитализация?

11.1. процесс наращивания потока денежных средств

11.2. процесс превращения потока доходов в показатель текущей стоимости

11.3. процесс определения чистого оборотного капитала.

12. Отметьте область применения опционного подхода к оценке бизнеса:

12.1. для объектов специального назначения, не имеющих аналогов

12.2. при наличии на балансе патентов, которые не используются постоянно, но могут производить значительные денежные потоки в будущем

12.3. для оценки нового строительства

12.4. при оценке акционерного капитала фирмы

12.5. при оценке фирм, связанных с разработкой природных ресурсов.

13. Доходный подход к оценке предприятий представлен методами:

13.1. дисконтированных денежных потоков и альтернативной стоимости

13.2. текущей стоимости имущества и капитализации прибыли

13.3. отраслевых соотношений и прогнозирования продаж

13.4. дисконтированных денежных потоков и капитализации прибыли.

14. Метод дисконтированных денежных потоков целесообразно использовать, если:

14.1. ожидается, что будущие равные денежные потоки будут существенно отличаться от текущих

14.2. можно с достаточно высокой вероятностью оценить будущие денежные потоки предприятия

14.3. предприятие еще не имеет истории хозяйственной деятельности, т.е. оно новое

14.4. прогнозируемые денежные потоки являются отрицательными для большинства прогнозных лет.

15. Денежный поток для собственного капитала включает:

15.1. чистую прибыль, амортизацию, прирост собственных оборотных средств, прирост инвестиций

15.2. чистую прибыль, прирост собственных оборотных средств, прирост инвестиций, прирост задолженности

15.3. чистую прибыль, амортизацию, проценты за кредит

15.4. чистую прибыль, амортизацию, прирост собственного капитала.

16. Основным методом оценки предприятия со стабильными потоками доходов в неизменяющихся в течение определенного времени условиях внешней среды является:

16.1. метод капитализации прибыли

16.2. метод дисконтированных денежных потоков

16.3. метод компании-аналога

16.4. метод сделок.

17. Стоимость продажи объекта в постпрогнозном периоде – это:

17.1. стоимость аналога

17.2. дисконтированная стоимость

17.3. продолженная стоимость

17.4. будущая стоимость инвестиций.

18. Оценка стоимости собственного капитала по методу стоимости чистых активов предполагает:

18.1. оценку необоротных активов по остаточной стоимости

18.2. оценку балансовой стоимости активов предприятия за минусом незадействованных в хозяйственной деятельности

18.3. оценку всех активов предприятия за исключением всех обязательств

18.4. ни одного правильного ответа.

19. В какую статью обычно не вносят исправления при корректировке баланса с целью определения чистых активов:

- 19.1. основные средства
- 19.2. дебиторская задолженность
- 19.3. запасы
- 19.4. денежные средства.

20. Основным методом оценки предприятия с целью страхования имущества является метод:

- 20.1. дисконтированных денежных потоков
- 20.2. чистых активов
- 20.3. отраслевых коэффициентов
- 20.4. капитальных активов.

21. В основе метода лежат цены, сформированные открытым фондовым рынком – базовое положение:

- 21.1. метода компании-аналога
- 21.2. метода ликвидационной стоимости
- 21.3. метода отраслевых коэффициентов
- 21.4. метода капитализации прибыли.

22. К моментным относят мультипликатор:

- 22.1. цена/прибыль
- 22.2. цена/чистые активы
- 22.3. цена/денежный поток
- 22.4. цена/выручка от реализации.

23. Мультипликатор цена/прибыль отличается от мультипликатора цена/денежный поток при прочих равных условиях на величину:

- 23.1. себестоимости продукции
- 23.2. административных затрат
- 23.3. начисленной амортизации
- 23.4. операционных затрат.

24. Если в структуре активов предприятия преобладает недвижимость, то предпочтение предоставляется мультипликатору:

- 24.1. цена/выручка
- 24.2. цена/дивиденды
- 24.3. цена/прибыль
- 24.4. цена/денежный поток.

25. Степень надежности результатов оценки по методу сделок выше, если использовать величину прибыли до налогообложения при оценке:

- 25.1. больших предприятий
- 25.2. совместных предприятий
- 25.3. корпораций и концернов
- 25.4. мелких предприятий.

26. Стоимость чистых активов отличается от величины собственного капитала предприятия на величину:

- 26.1. специальных фондов
- 26.2. нераспределенной прибыли
- 26.3. уставного капитала
- 26.4. резервного капитала.

27. Какой подход к оценке стоимости бизнеса требует отдельной оценки стоимости земельного участка:

- 27.1. сравнительный
- 27.2. имущественный
- 27.3. доходный
- 27.4. все перечисленные.

28. Чистая прибыль предприятия – объекта оценки – за отчетный период – 950 тыс. грн. Цена продажи аналогичного объекта – 8000 тыс. грн, его чистая прибыль за аналогичный период – 800 тыс. грн. Стоимость объекта оценки составляет:

- 28.1. 8000 тыс. грн
- 28.2. 8500 тыс. грн
- 28.3. 9000 тыс. грн
- 28.4. 9500 тыс. грн.

Тема 9. Прикладные аспекты оценки потенциала предприятия

Ключевые термины и понятия

Мониторинг текущих возможностей

Базовые принципы мониторинга текущих возможностей

Особенности потенциала предприятия при оценке текущих возможностей

Модель потенциала предприятия

Инвестиционная привлекательность бизнеса.

Контрольные вопросы

1. Что такое мониторинг текущих возможностей предприятия? Почему возникает необходимость в его проведении?

2. Какие особенности потенциала необходимо учитывать в процессе организации системы мониторинга для получения объективных результатов?

3. Охарактеризуйте основные этапы процесса организации мониторинга текущих возможностей предприятия.

4. Какие модели потенциала целесообразно использовать для оценки текущих возможностей юридической фирмы, большого машиностроительного предприятия, торгового предприятия?

5. Какие существуют варианты оценки паев закрытых компаний?

6. При каких условиях возможна эмиссия новых акций предприятием-эмитентом?

7. Назовите особенности оценки предприятия во время приватизации.

Тема 10. Оценка стоимости недвижимости

Ключевые термины и понятия

Недвижимое имущество
Земельный участок
Родовые признаки недвижимости
Нормативная денежная оценка земельных участков
Экспертная денежная оценка земельного участка
Принципы оценки земли
Модель оценки земли
Капитализация чистого операционного или рентного дохода
Рентный доход (земельная рента)
Доходный подход к оценке земли
Метод дисконтированных денежных потоков
Метод прямой капитализации доходов
Рыночный подход к оценке земли
Метод сравнения продаж
Метод валового рентного мультипликатора
Затратный подход к оценке земли (метод абстрагирования)
Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельного участка
Метод техники остатка для земли
Метод соотнесения
Метод разбивки земельного участка
Потенциальным валовым доходом
Стоимость реверсии
Метод сметных расчетов
Метод удельных затрат на единицу площади или объема
Поэлементный метод
Совокупным износом

Физический износ
Устранимый физический износ
Неустранимый физический износ
Экспертного метода оценки износа
Стоимостной метод износа
Нормативный (бухгалтерский) метод определения физического износа
Метод «срока жизни»
Метод разбивки
Срок физической жизни объекта
Срок экономической жизни объекта
Эффективный век объекта.

Контрольные вопросы

1. Что входит в состав недвижимого имущества предприятия? Назовите особенности имущества, которые следует учитывать в процессе его оценки.
2. Почему возникает необходимость государственного регулирования деятельности, связанной с оценкой земли?
3. В каких случаях используется нормативная и экспертная оценки земельных участков?
4. Охарактеризуйте методические подходы, применяемые в процессе оценки земельных участков.
5. Какие факторы влияют на стоимость земельного участка?
6. В каком случае целесообразно применение методов доходного подхода в процессе оценки зданий и сооружений?
7. Что представляет собой чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости?
8. Какие элементы включаются в состав операционных затрат, связанных с функционированием объекта недвижимости?
9. Что такое реверсия?
10. Назовите элементы сравнения в процессе применения метода сопоставления продаж применительно к оценке зданий и сооружений.
11. С чем связана необходимость внесения поправок к стоимости объекта оценки в процессе использования методов сравнительного подхода? Охарактеризуйте методы расчета поправок.
12. Что такое валовой рентный мультипликатор?
13. В каких случаях целесообразно применение затратного подхода к оценке стоимости зданий и сооружений?
14. Назовите основные этапы затратного подхода к оценке стоимости зданий и сооружений.
15. Охарактеризуйте виды износа, который необходимо учитывать в процессе оценки стоимости зданий и сооружений.
16. Какие существуют основные методы определения износа?

Тестовый контроль

1. Особенности земли как объекта оценки:

- 1.1. необходимость учета износа
- 1.2. существенная зависимость стоимости от фактора месторасположения
- 1.3. наличие активного рынка купли-продажи аналогичных объектов
- 1.4. необходимость учета соответствия требованиям стандартов и нормативно-технической документации.

2. Определение размера земельного налога предполагает проведение:

- 2.1. нормативной денежной оценки земельного участка
- 2.2. оценки стоимости на создание земельных улучшений
- 2.3. экспертной денежной оценки земельного участка
- 2.4. сравнения цен продажи аналогичных земельных участков.

3. Применение метода прямой капитализации рентного дохода целесообразно при условии:

- 3.1. наличия идентичных объектов оценки
- 3.2. постоянства и неизменности денежного потока от использования объекта
- 3.3. переменности потока доходов от использования объекта
- 3.4. непредвиденности изменений внешней среды.

4. Чистый операционный доход – это:

- 4.1. доход, который можно получить от 100%-го использования объекта собственности
- 4.2. доход, который можно получить при условии наиболее эффективного использования объекта собственности
- 4.3. поток денежных средств от операционной деятельности
- 4.4. доход, который можно получить от использования объекта собственности за минусом потерь и операционных затрат, связанных с его получением.

5. Метод, по которому стоимость объекта определяется путем внесения поправок к ценам продажи подобных земельных участков, - это:

- 5.1. метод капитализации дохода
- 5.2. метод сопоставления цен продажи аналогов
- 5.3. метод скорректированных чистых активов
- 5.4. индексный метод.

6. Метод остатка для земли предполагает:

- 6.1. выделение и капитализацию дохода от использования земельного участка, являющегося составной частью объекта недвижимости

6.2. расчет средневзвешенного коэффициента капитализации для определения общего дохода от использования объекта недвижимости

6.3. метод скорректированных чистых активов

6.4. индексный метод.

7. Стоимость продажи объекта в постпрогнозном периоде – это:

7.1. стоимость аналога

7.2. дисконтированная стоимость

7.3. стоимость реверсии

7.4. будущая стоимость инвестиций.

8. Что из перечисленного не является объектом корректировки при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж?

8.1. наличие дополнительных помещений

8.2. условия финансирования

8.3. время продажи объекта-аналога

8.4. функциональное назначение объекта оценки.

9. Валовой рентный мультипликатор рассчитывается как отношение:

9.1. цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу

9.2. потенциального или валового дохода к цене продажи объекта

9.3. потенциального валового дохода к действительному валовому доходу

9.4. операционных расходов к цене продажи объекта.

10. Стоимость строительства объекта недвижимости, определенная в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равняющейся полезности объекта оценки, с использованием современных материалов, стандартов, современных планировочных решений – это:

10.1. стоимость замещения

10.2. восстановительная стоимость

10.3. сметная стоимость

10.4. остаточная стоимость.

11. В оценочной деятельности выделяют потери стоимости, связанные :

11.1. с физическим старением, функциональным старением, ускоренным износом

11.2. с физическим старением, функциональным старением, внешним износом

11.3. со старением внешней среды, неустранимым старением, физическим старением, износом долгосрочных активов

11.4. с физическим и технологическим старением.

12. Износ может быть двух видов:

- 12.1. внутренний и внешний
- 12.2. материальный и нематериальный
- 12.3. устранимый и неустранимый
- 12.4. фактический и расчетный.

13. На какие виды основных фондов не начисляется амортизация:

- 13.1. передаточные устройства
- 13.2. сооружения
- 13.3. земельные участки
- 13.4. ни одного правильного ответа.

14. Формой какого износа является устаревание конструкции (дизайна):

- 14.1. физического
- 14.2. функционального
- 14.3. внешнего
- 14.4. экономического.

15. Временной период от даты введения объекта строительства в эксплуатацию до момента, когда объект перестает прибавлять стоимость к общему имущественному потенциалу – это:

- 15.1. срок физической жизни объекта
- 15.2. срок, который остался до полного физического разрушения объекта
- 15.3. эффективный возраст объекта
- 15.4. срок экономической жизни объекта.

Тема 11. Определение стоимости машин и оборудования

Ключевые термины и понятия

Оценка машин и оборудования «россыпью»
Системная оценка машин и оборудования
Групповая оценка машин и оборудования
Силовые и рабочие машины и оборудование
Энергетическое оборудование
Информационное оборудование
Транспортные средства
Производственный и хозяйственный инвентарь
Постоянные приспособления
Доходный подход к оценке машин и оборудования
Затратный подход к оценке машин и оборудования
Метод расчета по цене однородного объекта
Метод поагрегатного расчета

Индексный метод оценки

Метод расчета стоимости машин и оборудования по укрупненным нормативам

Сравнительный подход к оценке машин и оборудования

Метод рыночных сравнений

Метод статистического моделирования цен.

Контрольные вопросы

1. Какие отличительные особенности машин и оборудования как объектов оценки?

2. При каких условиях целесообразно применять оценку «россыпью», «групповую» и «системную» оценку стоимости машин и оборудования?

3. Назовите виды машин и оборудования по функциональному назначению.

4. Почему в оценочной деятельности выделяют классификацию машин и оборудования по стадии жизненного цикла?

5. Что такое стандартизированное и нестандартизированное оборудование?

6. При каких условиях целесообразно использовать методы доходного подхода к оценке машин?

7. Что такое стоимость воссоздания и стоимость замещения оборудования?

8. Охарактеризуйте основные методы затратного подхода к оценке стоимости машин и оборудования.

9. Какие существуют виды износа машин и оборудования?

10. Что является основным условием применения методов сравнительного подхода к оценке стоимости машин и оборудования?

11. Охарактеризуйте основные методы сравнительного подхода к оценке стоимости оборудования.

Тестовый контроль

1. Техничко-технологический потенциал предприятия – это:

1.1. совокупность оборудования и приспособлений, технических устройств и технологических решений, составляющих единую производственную систему

1.2. технико-технологическая база предприятия

1.3. производственные возможности предприятия при наиболее эффективном использовании средств производства, технических устройств и технологий

1.4. финансовые возможности предприятия по обеспечению производственного процесса необходимым оборудованием.

2. К особенностям машин и оборудования как объектам оценки принадлежат:

- 2.1. стационарное закрепление за объектом недвижимости
- 2.2. возможность применения обобщающих стоимостных показателей площади, объема, длины
- 2.3. необходимость учета степени ремонтпригодности
- 2.4. стандартизованность объектов.

3. В процессе определения стоимости оборудования, являющегося объектом лизинга, применяется оценка:

- 3.1. «россыпью»
- 3.2. «поток»
- 3.3. «групповая»
- 3.4. «системная».

4. С целью проведения директивной переоценки основных фондов применяется оценка:

- 4.1. «россыпью»
- 4.2. «поток»
- 4.3. «групповая»
- 4.4. «системная».

5. Система оценки машин и оборудования имеет место в случае:

- 5.1. определения стоимости мини-заводов и мини-фабрик
- 5.2. при передаче нескольких единиц оборудования в аренду
- 5.3. при продаже единиц оборудования
- 5.4. при определении залоговой стоимости отдельных машин и оборудования.

6. Объекты машин и оборудования, которые по способу установки являются неразрывно прикрепленными к недвижимости, – это:

- 6.1. производственный инвентарь
- 6.2. передаточные устройства
- 6.3. силовые машины и оборудование
- 6.4. постоянные устройства.

7. По степени универсальности оборудование классифицируют на:

- 7.1. прогрессивное и регрессивное
- 7.2. стандартизированное и нестандартное
- 7.3. действующее и недействующее
- 7.4. универсальное и специальное.

8. Идентичность машин и оборудования определяется:

8.1. по приблизительному сходству конструктивных характеристик и полному подобию параметрических и функциональных свойств

8.2. по полному сходству функциональных свойств и приблизительному подобию параметрических и конструктивных характеристик

8.3. при частичном подобию функциональных, конструктивных и параметрических характеристик

8.4. при полном достижении функционального, конструктивного и параметрического подобия.

9. В основе стоимостной оценки оборудования по цене однородного объекта лежит:

9.1. возможный доход от эксплуатации однородного объекта

9.2. полная себестоимость производства однородного объекта

9.3. ценовая информация по комплектующим узлам однородного объекта

9.4. индексы изменения цен на группы однородных объектов.

10. Физический износ машин и оборудования чаще всего измеряется методом:

10.1. укрупненной оценки технического состояния

10.2. связанных продаж

10.3. прямого анализа характеристик

10.4. капитализации.

11. Если теоретически возможно собрать оборудование собственными силами из составляющих частей, реализуемых на рынке, то для определения стоимости такого объекта целесообразно применять метод:

11.1. расчета по цене однородного объекта

11.2. поэлементного расчета

11.3. трендовый

11.4. расчета по укрупненным нормативам.

12. Для приведения стоимости машин и оборудования к дате оценки применяют:

12.1. сведенный индекс цен производителей промышленной продукции

12.2. индекс общей инфляции

12.3. валютные курсы

12.4. все перечисленное.

13. Износ объекта, эксплуатируемого и пребывающего в отличном состоянии за счет своевременного технического обслуживания, оценивается в:

13.1. 0 – 20%

13.2. 21 – 40%

- 13.3. 41 – 60%
- 13.4. 61 – 80%.

Тема 12. Нематериальные активы и методы их оценки

Ключевые термины и понятия

Нематериальные активы
Интеллектуальный капитал
Интеллектуальная собственность
Секрет производства
Гудвил бизнеса
Персональный гудвил
Рыночный (клиентский) капитал
Человеческий капитал
Структурный капитал
Имущественные права
Бренд
Доходный подход к оценке нематериальных активов
Метод сверхприбыли
Метод реальных лицензионных платежей
Метод преимущества в цене
Метод выигрыша в себестоимости
Метод преимущества в объеме реализации
Метод «освобождения от роялти»
Метод выделения части лицензиара в прибыли лицензиата
Метод экспресс-оценки
Затратный подход в оценке нематериальных активов
Рыночный подход в оценке нематериальных активов.

Контрольные вопросы

1. Определите понятия «интеллектуальный капитал» и «нематериальные активы» и соотношения между ними.
2. Назовите основные свойства нематериальных активов.
3. С чем связана необходимость учета гудвила в составе нематериальных активов предприятия?
4. По каким признакам классифицируют нематериальные активы?
5. Какие объекты нематериальных активов относятся к отчуждаемым?
6. В каких случаях возникает необходимость проведения стоимостной оценки нематериальных активов?
7. Охарактеризуйте особенности стоимостной оценки нематериальных активов.

8. Какой подход наиболее объективно позволяет определить стоимость франшизы?
9. Перечислите подходы к оценке нематериальных активов.
10. Сформулируйте особенности расчета ставки роялти.
11. Какие существуют методы доходного подхода по способу выделения экономического эффекта?
12. Охарактеризуйте основные источники получения экономического эффекта от использования нематериального актива.
13. При каких условиях целесообразно применение метода сверхприбыли в отношении оценки нематериальных активов?
14. На каком допущении базируются методы синтетического построения экономического эффекта?
15. В чем состоят особенности применения методов затратного подхода к оценке нематериальных активов?
16. Почему существуют определенные ограничения в применении сравнительного подхода к оценке нематериальных активов?
17. Сформулируйте особенности рыночного подхода к оценке нематериальных активов.
18. Как осуществляется оценка нематериальных активов по европейским стандартам?

Тестовый контроль

1. К нематериальным активам предприятия относят:
 - 1.1. активы, которые не могут создавать доход
 - 1.2. активы, срок использования которых превышает один год
 - 1.3. активы, материально-вещественная форма которых не имеет существенного значения для использования в хозяйственной деятельности
 - 1.4. все ответы правильные.

2. К объектам интеллектуальной собственности предприятия относят:
 - 2.1. права пользования земельными участками
 - 2.2. товарные знаки
 - 2.3. гудвил
 - 2.4. все ответы правильные.

3. Гудвил – это:
 - 3.1. стоимость деловой репутации предприятия
 - 3.2. величина, на которую стоимость бизнеса при продаже превышает рыночную стоимость его активов
 - 3.3. часть стоимости действующего предприятия, которая определяется его имиджем, деловыми связями, известностью фирменного названия

3.4. все ответы правильные.

4. Гудвил имеет место тогда, когда:

4.1. доход на собственный капитал предприятия превышает среднерыночный уровень

4.2. доход на собственный капитал предприятия находится на среднерыночном уровне

4.3. доход на собственный капитал предприятия ниже среднерыночного уровня

4.5. доход от эксплуатации имущественного комплекса не превышает среднерыночный уровень.

5. К «промышленной собственности» не относят:

5.1. открытия

5.2. промышленные образцы

5.3. полезные модели

5.4. производственные цеха.

6. Оценка стоимости гудвила осуществляется при помощи:

6.1. метода дисконтированных денежных потоков

6.2. метода сверхприбыли

6.3. метода «освобождения от роялти»

6.4. метода стоимости создания.

7. По оборачиваемости выделяют нематериальные активы:

7.1. отчужденные и неотчужденные

7.2. текущие и долгосрочные

7.3. действующие и недействующие

7.4. собственные и заемные.

8. Величина стоимости нематериальных активов не зависит от:

8.1. объема прав, передаваемых правообладателям

8.2. действительности охранных документов на объекты нематериальных активов

8.3. условий финансирования внедрения нематериального актива в производственный процесс

8.4. цены единицы продукции, производимой с использованием нематериального актива.

9. Патенты и лицензии оценивают преимущественно с использованием подхода:

9.1. доходного

9.2. затратного

- 9.3. сравнительного
- 9.4. рыночного.

10. Для оценки информационного программного обеспечения менеджмента рекомендуется применять подход:

- 10.1. доходный
- 10.2. затратный
- 10.3. сравнительный
- 10.4. рыночный.

11. Прямая капитализация прибыли применяется к оценке нематериальных активов методом:

- 11.1. «освобождения от роялти»
- 11.2. выделения части лицензиара в прибыли лицензиата
- 11.3. выигрыша в себестоимости
- 11.4. сверхприбыли.

12. Расчет лицензионных платежей на основе годовых объемов продаж применяется в методе:

- 12.1. «освобождения от роялти»
- 12.2. выделения части лицензиара в прибыли лицензиата
- 12.3. выигрыша в себестоимости
- 12.4. сверхприбыли.

13. На использовании реальных исторических данных о затратах, связанных с созданием объекта интеллектуальной собственности, базируется метод:

- 13.1. выходящих затрат
- 13.2. стоимости замещения
- 13.3. сравнения продаж
- 13.4. стоимости воссоздания.

14. К условиям применения методов сравнительного подхода к оценке нематериальных активов принадлежат:

- 14.1. наличие фактов купли-продажи хотя бы одного аналогичного объекта
- 14.2. конфиденциальность информации о ценах реальных сделок купли-продажи
- 14.3. наличие и доступность информации о характере и особенностях аналогичных объектов
- 14.4. все ответы правильные.

Тема 13. Трудовой потенциал предприятия и его оценка

Ключевые термины и понятия

Кадровый потенциал

Человеческий капитал

Индивидуально-квалификационный потенциал работника

Индивидуальные профессиональные характеристики работника

Доходный подход к оценке кадрового потенциала

Затратный подход к оценке кадрового потенциала

Кадровый аудит

Метод «ассесмент-центра»

Система критериальных показателей эффективности использования кадрового потенциала по конечным результатам деятельности предприятия

Система критериальных показателей эффективности использования кадрового потенциала, основанная на результативности, качестве и сложности трудовой деятельности

Система критериальных показателей эффективности использования кадрового потенциала, основанная на формах и методах работы с персоналом.

Контрольные вопросы

1. Какое место занимает кадровый потенциал в иерархическом построении совокупного потенциала предприятия? Почему?
2. Охарактеризуйте основные составляющие кадрового потенциала предприятия.
3. Какие показатели характеризуют кадровый потенциал?
4. По каким причинам происходит изменение величины кадрового потенциала?
5. Возможно ли кадровый потенциал рассматривать как элемент нематериальных активов предприятия? Почему?
6. Какие проблемы возникают в процессе стоимостной оценки кадрового потенциала? Почему?
7. В чем состоит сущность затратной концепции при оценке стоимости кадрового потенциала предприятия?
8. Является ли стоимость гудвила эквивалентом стоимости кадрового потенциала предприятия? Почему?
9. Какой подход к оценке кадрового потенциала является наиболее объективным для определения стоимости консалтингового бизнеса, эффективность которого целиком зависит от компетентности действий команды менеджеров?
10. Что такое кадровый аудит? Из каких этапов он складывается?
11. На какие группы распределяется персонал предприятия в процессе квалификационного тестирования?

12. Охарактеризуйте содержание методов экспертной оценки стоимости кадрового потенциала предприятия.

13. Что такое метод «ассесмент-центра»?

14. Какие основные качества определяют уровень компетенции «умения работать в команде»?

15. Что характеризует эффективность использования кадрового потенциала?

16. Какие существуют системы критериальных показателей оценки эффективности работы персонала?

Тестовый контроль

1. Кадровый потенциал – это:

1.1. совокупность взаимодействующих между собой работников

1.2. совокупность постоянных работников, имеющих необходимую профессиональную подготовку и определенный опыт практической деятельности

1.3. совокупность постоянных, временных и сезонных работников, обеспечивающих достижение стратегических целей деятельности предприятия

1.4. совокупность способностей и возможностей кадров обеспечивать эффективное функционирование предприятия.

2. К характеристике кадрового потенциала предприятия относят:

2.1. численность работников

2.2. организаторские способности

2.3. профессионально-квалификационный состав кадров

2.4. все перечисленное.

3. Личностно-квалификационный потенциал работника определяется:

3.1. профессиональными характеристиками

3.2. возрастом и жизненным опытом

3.3. численностью персонала

3.4. укомплектованностью предприятия персоналом.

4. Показатель степени соответствия способностей работника условиям найма рабочей силы на рынке труда – это:

4.1. заработная плата

4.2. конкурентоспособность работника

4.3. производительность труда

4.4. эффективность труда.

5. Изменение величины кадрового потенциала осуществляется за счет:

5.1. возникновения конфликтных ситуаций в коллективе

5.2. ротации работников

5.3. повышения квалификации работников

5.4. все ответы правильные.

6. Если группа работников имеет цели, противоречащие целям администрации предприятия, то кадровый потенциал предприятия может быть причислен к:

6.1. нематериальным активам предприятия

6.2. пассивам предприятия

6.3. интеллектуальной собственности

6.4. гудвилу.

7. Особенностью кадрового потенциала как объекта оценки является:

7.1. возможность отчуждения для использования и реализации отдельно от конкретных личностей

7.2. отсутствие правовой защиты

7.3. невозможность количественной оценки

7.4. возможность определения стоимости на основе суммы прямых затрат на наем работника.

8. Основным объектом оценки кадрового потенциала выступает:

8.1. индивидуальные профессионально-квалификационные характеристики работника

8.2. группа работников определенной профессии и квалификации

8.3. общая сумма профессионально-личностных качеств работника

8.4. совокупный работник.

9. Кадровый потенциал оценивается с помощью:

9.1. количественных показателей

9.2. качественных показателей

9.3. стоимостных показателей

9.4. всего перечисленного.

10. Элементами стоимостной оценки кадрового потенциала являются:

10.2. затраты на высвобождение лишнего персонала

10.3. затраты на подготовку, переподготовку и повышение квалификации кадров

10.4. затраты на маркетинг на рынке труда

10.5. все перечисленное.

11. Точность стоимостных оценок кадрового потенциала зависит от качества мониторинга:

11.1. социальной инфраструктуры в месте расположения предприятия

11.2. потребительского рынка

- 11.3. состояния внешней среды
- 11.4. рынка средств производства.

12. Социометрическое исследование производится методом:
- 12.1. контроля над формированием и использованием кадров;
 - 12.2. анализа эффективности использования кадрового потенциала
 - 12.3. планирования численности кадров
 - 12.4. кадрового аудита.

13. При помощи квалифицированного тестирования определяется:
- 13.1. уровень организаторских способностей работника
 - 13.2. профиль личности
 - 13.3. наличие позитивных и негативных лидеров в коллективе
 - 13.4. кадровый балласт предприятия.

14. С целью оценки профессионально-личностных характеристик кадрового потенциала выделяют такие группы работников:

- 14.1. руководители, специалисты, служащие, работники
- 14.2. постоянные по основному месту работы, совместители, временные работники
- 14.3. внутрифирменная элита, генераторы идей, личности, которые имеют связи в инстанциях, конфликтующие личности, кадровый балласт
- 14.4. специалисты высшей и средней квалификации, специалисты-практики, высококвалифицированные, малоквалифицированные и неквалифицированные работники.

15. Весомость влияния отдельных групп работников на стоимость предприятия учитывается при помощи:

- 15.1. абсолютных корректировок
- 15.2. поправочных коэффициентов
- 15.3. гудвила
- 15.4. денежных поправок.

16. Наиболее распространенным методом оценки влияния кадрового потенциала на стоимость предприятия является:

- 16.1. индексный метод
- 16.2. корреляционный метод
- 16.3. интегральный метод
- 16.4. метод экспертных оценок.

ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ ПО КУРСУ «ПОТЕНЦИАЛ И РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ»

1. Потенциал предприятия как экономическая категория и система.
2. Классификация видовых проявлений потенциала предприятия.
3. Структура потенциала предприятия.
4. Блочно-модульная структуризация потенциала предприятия.
5. Функциональная структуризация потенциала предприятия.
6. Подходы к формированию потенциала предприятия.
7. Модель формирования потенциала предприятия.
8. Конкурентные преимущества национальной экономики как среда формирования конкурентоспособности предприятий.
9. Сущность и уровни конкурентоспособности потенциала предприятия.
10. Факторы, оказывающие влияние на конкурентоспособность предприятия.
11. Методическая база оценки конкурентоспособности потенциала предприятия.
12. Понятие о недвижимости. Состав недвижимости по украинскому законодательству.
13. Основные родовые и функциональные признаки недвижимости.
14. Нормативно-правовая база оценки различных составляющих потенциала предприятия.
15. Цели оценки бизнеса.
16. Понятие стоимости, затрат и цены в оценочной деятельности и связь между ними.
17. Виды стоимости предприятия.
18. Принципы оценки потенциала предприятия.
19. Метод прямой капитализации.
20. Затратный подход к оценке бизнеса: сущность, достоинства, недостатки.
21. Рыночный подход к оценке бизнеса: сущность, достоинства, недостатки.
22. Доходный подход к оценке бизнеса: сущность, достоинства, недостатки.
23. Опционный подход к оценке бизнеса: сущность, достоинства, недостатки.
24. Методы оценки стоимости предприятия при затратном подходе.
25. Метод накопления активов.
26. Метод стоимости чистых активов.
27. Метод ликвидационной стоимости.
28. Метод полной восстановительной стоимости.
29. Метод расчета стоимости замещения.
30. Метод отраслевых коэффициентов.
31. «Золотое правило оценки».
32. Метод рынка капиталов. Понятие об оценочном мультипликаторе.
33. Модели денежных потоков.
34. Метод капитализации.
35. Методы определения ставки дисконта.
36. Метод дисконтирования денежных потоков.

37. Определение стоимости предприятия в постпрогнозном периоде. Модель Гордона.
38. Принципы оценки земли.
39. Понятие о земельном участке. Нормативная денежная оценка земельных участков в Украине.
40. Экспертная оценка земельных участков в Украине.
41. Оценка земли на основе капитализации чистого операционного дохода.
42. Метод сопоставления цен продажи подобных земельных участков.
43. Метод оценки земельного участка на основе учета расходов на земельные улучшения.
44. Метод техники остатка для земли.
45. Метод соотнесения для оценки земельных участков.
46. Метод разбивки земельных участков.
47. Оценка стоимости зданий и сооружений методом капитализации доходов.
48. Оценка стоимости зданий и сооружений методом дисконтирования денежных потоков.
49. Методы определения стоимости восстановления или замещения зданий и сооружений.
50. Методы определения величины совокупного износа зданий и сооружений.
51. Метод сравнения продаж при оценке недвижимости.
52. Метод валового рентного мультипликатора.
53. Методы расчета поправок к цене продажи объектов недвижимости.
54. Особенности оценки технико-технологического потенциала предприятия.
55. Особенности оценки стоимости нематериальных активов.
56. Оценка рыночной стоимости нематериальных активов по доходному подходу.
57. Метод избыточной прибыли.
58. Метод выигрыша в себестоимости при оценке нематериальных активов.
59. Метод «освобождения от роялти».
60. Метод стоимости замещения при оценке нематериальных активов.
61. Метод исторической стоимости при оценке нематериальных активов.
62. Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости объекта.
63. Система информации для оценки потенциала предприятия.
64. Метод выделения части лицензиара в прибыли лицензиата.
65. Особенности земли как товара.
66. Правовое регулирование оценки земли в Украине.
67. Модель оценки земли.
68. Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельного участка.
69. Понятие об износе в оценочной деятельности. Виды износа.
70. Понятие о сделке. Виды сделок с недвижимостью.
71. Методы доходного подхода при оценке машин и оборудования.
72. Методы затратного подхода при оценке машин и оборудования.
73. Методы сравнительного подхода при оценке машин и оборудования.

74. Метод воспроизводства стоимости при оценке нематериальных активов.
75. Метод сравнения продаж при оценке нематериальных активов.
76. Трудовой потенциал предприятия и его составляющие.
77. Особенности стоимостной оценки кадрового потенциала предприятия.
78. Эффективность использования кадрового потенциала предприятия.
79. Соотношение понятий «потенциал человека», «трудовой потенциал», «человеческий капитал», «рабочая сила».
80. Эффективность использования кадрового потенциала.
81. Методические подходы к оценке стоимости бизнеса.
82. Методы доходного подхода к стоимости бизнеса.
83. Технология применения сравнительного подхода к оценке стоимости предприятия.
84. Имущественные (затратные) методы оценки стоимости бизнеса.
85. Классификация методов доходного подхода при оценке нематериальных активов.
86. Методы, основанные на выделении реального экономического эффекта при оценке нематериальных активов.
87. Методы, основанные на построении синтетического экономического эффекта при оценке нематериальных активов.
88. Имущественный подход к определению потенциала предприятия.
89. Затратный подход к оценке кадрового потенциала предприятия.
90. Комплексный подход к определению конкурентоспособности.
91. Метод CAMP.
92. Метод WACC.
93. Кумулятивный метод.
94. Динамический подход к определению конкурентоспособности.
95. Системный подход к определению конкурентоспособности.
96. Метод В. Алавердяна для оценки кадрового потенциала предприятия.
97. Метод сметного расчета.
98. Метод удельных затрат на единицу площади, объема.
99. Метод «срока жизни» при определении износа.
100. Метод разбивки при определении износа.

ТЕМАТИКА КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ ДЛЯ СТУДЕНТОВ ЗАОЧНО-ДИСТАНЦИОННОГО ОТДЕЛЕНИЯ ПО КУРСУ «ПОТЕНЦИАЛ И РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ»

Контрольная работа состоит из двух теоретических вопросов и индивидуального задания. Вопросы выбираются исходя из порядкового номера в журнале: первый вопрос с 1 до 38, второй вопрос с 39 по 76. Индивидуальное задание выполняется на базе объекта практики или места работы.

1. Классификация видовых проявлений потенциала предприятия.
2. Структура потенциала предприятия.
3. Ресурсная и результатная концепция потенциала предприятия.
4. Маркетинговый потенциал предприятия.
5. Кадровый потенциал предприятия.
6. Управленческий потенциал предприятия.
7. Развитие потенциала предприятия как экономической системы.
8. Системный подход к формированию потенциала предприятия.
9. Маркетинговый подход к формированию потенциала предприятия.
10. Инновационный подход к формированию потенциала предприятия.
11. Оптимизационный подход к формированию потенциала предприятия.
12. Общие подходы к формированию потенциала предприятия.
13. Основные факторы и условия формирования потенциала предприятия.
14. Диагностика конкурентных сил (по М. Портеру).
15. Стратегический анализ конкурентоспособности потенциала предприятия.
16. Анализ и оценка международной конкурентоспособности отраслей украинской экономики.
17. Портфельный анализ состояния международной конкурентоспособности украинской промышленности.
18. Экспортный потенциал Украины и направления его диверсификации.
19. Анализ международной конкурентоспособности на основе концепции жизненного цикла отрасли.
20. Сущность, цели и особенности оценки потенциала предприятия.
21. Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости.
22. Система информации для оценки потенциала предприятия.
23. Понятие и виды стоимости потенциала предприятия.
24. Принципы оценки потенциала предприятия.
25. Нормативно-правовая база оценки потенциала предприятия в Украине.
26. Стандарты BSV Американского Общества Оценщиков (ASA).
27. Цели оценки предпринимательского потенциала предприятия.
28. Общая характеристика методического инструментария оценки стоимости потенциала предприятия: будущая стоимость единицы (сложный процент), текущая стоимость единицы (дисконтирование), текущая стоимость ан-

нуитета, периодический взнос на погашение кредита (взнос на амортизацию единицы), будущая стоимость аннуитета, периодический взнос в фонд накопления.

29. Затратный (имущественный) подход в оценке потенциала предприятия.

30. Использование моделей опционного ценообразования для оценки акционерного капитала фирмы.

31. Использование моделей опционного ценообразования для оценки стоимости фирм, связанных с разработкой природных ресурсов.

32. Использование моделей опционного ценообразования для патентных продуктов (модель Блэка-Шоулза).

33. Международные стандарты стоимости бизнеса: BSV-VII, BSV-I, BSV-IV.

34. Доходные методы оценки стоимости бизнеса: метод оценки «сверх-прибыли», метод EVA.

35. Имущественные (затратные) методы оценки стоимости бизнеса: метод накопленных активов, метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости.

36. Метод оценки стоимости бизнеса международной ассоциации.

37. Методика Британского инвестиционного банка S.W. Warburg.

38. Методика факторного анализа фирмы «Дюпон де Немур».

39. Порядок организации денежной оценки земли в Украине.

40. Оценка стоимости зданий и сооружений.

41. Роль и место недвижимости в экономической деятельности.

42. Природные ресурсы как объект недвижимости.

43. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка (общая модель).

44. Рыночные методы оценки машин и оборудования.

45. Затратные методы оценки машин и оборудования.

46. Роль машин и оборудования в хозяйственной жизни предприятий.

47. Государственный классификатор основных фондов Украины.

48. Экспертная оценка степени физического износа машин и оборудования.

49. Рыночный подход в оценке нематериальных активов.

50. Затратный подход в оценке активов.

51. Эконометрическая оценка интеллектуального капитала.

52. Режим интеллектуальной собственности и защита прав.

53. Оценка интеллектуального капитала для привлечения инвестиций.

54. Оценка лицензий и патентов для продажи.

55. Расчет ставки роялти.

56. Оценка интеллектуального капитала при продаже бизнеса.

57. Оценка убытков, принесенных пиратами в области авторского права и смежных прав (аудио-, видео-, программного обеспечения).

58. Отчет об интеллектуальном капитале (опыт стран Северной Европы).

59. Оценка нематериальных активов по международным стандартам.

60. Сущность и аналитическая характеристика кадрового потенциала предприятия.

61. Оценка брендов.

62. Особенности стоимостной оценки кадрового потенциала.

63. Эффективность использования кадрового потенциала.

64. Человеческий капитал фирмы как составляющая интеллектуального капитала.

65. Кадровый аудит предприятия.

66. Способы формирования кадрового потенциала предприятия.

67. Особенности оценки потенциала предприятия для мониторинга текущих возможностей.

68. Специальные случаи оценки предприятия (бизнеса): выкуп паев (акций) закрытых компаний (обществ), эмиссия новых акций.

69. Специальные случаи оценки предприятия (бизнеса): подготовка к продаже приватизируемого предприятия.

70. Специальные случаи оценки предприятия (бизнеса): обоснование стоимости проведения санации предприятия-банкрота.

71. Специальные случаи оценки предприятия (бизнеса): проверка цены предложения по акциям закрытых акционерных обществ большими профессиональными инвесторами.

72. Специальные случаи оценки предприятия (бизнеса): выбор объектов для инвестирования.

73. Оценка перспектив отрасли.

74. Прогнозирование оценочной стоимости предприятий-банкротов в результате санационных мер.

75. Нормативно-правовые аспекты оценки приватизируемых предприятий в Украине.

76. Оценка инвестиционной привлекательности предприятия.

Индивидуальное расчетное задание для студентов заочного отделения

1. Выполнить SPACE-анализ предприятия по следующему плану:

а) финансовая сила предприятия;

б) конкурентоспособность предприятия;

в) привлекательность отрасли;

г) стабильность отрасли;

д) определить вектор стратегии развития предприятия.

2. Оценить уровень конкурентоспособности предприятия балльным методом, определить слабые составляющие потенциала предприятия.

3. Предложить пакет мероприятий по укреплению составляющих потенциала предприятия и повышению его конкурентоспособности.

ТЕРМИНОЛОГИЧЕСКИЙ СЛОВАРЬ

Анализ конкурентоспособности по системе 111–555 – метод стратегического анализа, базирующийся на экспертной оценке конкурентоспособности предприятия по факторам конкурентоспособности продукции, ее качества и цены.

Анализ SWOT – метод стратегического анализа, который позволяет построить стратегический баланс внешних возможностей и угроз, а также внутренних сил и слабостей, влияющих на достижение целей предприятием.

Анализ SPACE – метод стратегического анализа, предназначенный для определения рыночной позиции и обоснования стратегии деятельности средних и мелких по размеру предприятий.

Анализ STEP – метод стратегического анализа, позволяющий охарактеризовать силу влияния внешних факторов на деятельность предприятия.

Аннуитет (финансовая рента) – поток равновеликих платежей, которые поступают или выплачиваются через одинаковые интервалы времени в течение определенного периода.

Балансовая стоимость – стоимость затрат на строительство или приобретение объекта собственности, что отражается в бухгалтерской отчетности.

Безрисковая ставка – процентная ставка по инвестициям с наименьшим уровнем риска (например, по долгосрочным государственным обязательствам).

Валовой рентный мультипликатор – отношение продажной цены объекта к потенциальному или валовому доходу, полученному от его эксплуатации.

Внешний износ (экономическое старение) – утрата стоимости объекта собственности, связанная с влиянием внешних факторов (сокращением деловой активности, усилением налогового бремени).

Гудвил – совокупность таких элементов бизнеса или личностных качеств, которые стимулируют клиентов пользоваться услугами данного предприятия (лица) и обеспечивают получение сверхприбыли.

Действительный доход – денежные поступления от актива за исключением потерь от недоиспользования или несвоевременного обновления арендного договора.

Денежный поток – денежные суммы, возникающие на предприятии в определенной хронологической последовательности.

Доходный подход – подход, в соответствии с которым стоимость объекта собственности определяется текущей (капитализированной) стоимостью ожидаемых потоков доходов за период его эксплуатации.

Залоговая стоимость – стоимость активов, которую организация, осуществляющая финансирование на основе обеспечения определенными активами, надеется получить от их продажи на рынке при условии неплатежеспособности получателя кредита или неисполнения им долговых обязательств.

Затратный подход – подход, в соответствии с которым стоимость объекта собственности определяется стоимостью его воссоздания или замещения.

Изобретение – продукт (устройство, вещество, штамм микроорганизма, культура клеток растений и животных), способ, применение ранее известного продукта или способа по новому назначению, если он новый, имеет изобретательский уровень и является промышленно пригодным.

Имущество – материальные и нематериальные активы, имеющие полезность и стоимость для собственника или потенциального покупателя.

Имущественные права – права пользования земельными участками, природными ресурсами, водными объектами, подтверждением которых является лицензия, арендные права.

Имущественный подход – подход, согласно которому стоимость предприятия определяется как разница между стоимостью всех его активов, оцененных отдельно, и суммой привлеченного капитала.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта собственности для конкретного инвестора, определенная с учетом индивидуальных требований к инвестициям.

Интеллектуальная собственность – исключительное право физического или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, приравняемые к ним.

Интеллектуальный капитал – результаты интеллектуальной деятельности (литературной, художественной, научных достижений, исполнительской деятельности артистов, звукозаписи, радио- и телепередач, изобретений во всех сферах человеческой деятельности, научных открытий, промышленных знаков, товарных знаков, знаков обслуживания, фирменных наименований и коммерческих обозначений, защиты от недобросовестной конкуренции), приносящие доход.

Кадровый потенциал – совокупность способностей и возможностей персонала обеспечивать достижение целей долгосрочного развития предприятия.

Капитализация – процесс пересчета доходов, полученных от использования объекта собственности, в показатель стоимости данного объекта.

Конкурентоспособность предприятия – сравнительное преимущество по отношению к другим предприятиям данной отрасли внутри страны или за ее пределами, обусловленное состоянием его внутреннего потенциала, т.е. совокупностью ресурсов, компетенций, бизнес-процессов, и определяющее эффективность проявления внешнего потенциала (деловые связи, имидж).

Конкурентоспособность потенциала предприятия – комплексная сравнительная характеристика потенциала предприятия, которая отражает степень преимущества совокупности индикаторов качества использования ресурсов и организации взаимосвязей между ними, определяющие эффективность потенциала на определенном рынке в определенный промежуток времени по отношению к совокупности индикаторов предприятий-аналогов.

Конкурентоспособность объекта – способность, характеризующаяся степенью реального или потенциального удовлетворения объектом конкретной потребности в сравнении с аналогичными объектами, действующими на данном рынке.

Ликвидационная стоимость – стоимость, которая может быть получена при условии продажи объекта оценки в срок, являющийся значительно более коротким, чем срок экспозиции подобного имущества, в течение которого оно может быть продано по цене, равняющейся рыночной стоимости.

Налогооблагаемая стоимость – стоимость имущества, которая рассчитывается на основе нормативных документов, определяющих порядок налогообложения объектов собственности.

Машины и оборудование – все виды активной части основных фондов, непосредственно влияющих на предмет труда: силовые и рабочие машины и оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь.

Метод дисконтированных денежных потоков – способ расчета текущей стоимости ожидаемого дохода в прогнозный период и выручки от продажи объекта в постпрогнозный период.

Метод изучения профиля объекта – метод стратегического анализа, состоящий в идентификации и количественной оценке характеристик, которые определяют степень лояльности потребителя к предприятию.

Метод GAP – метод стратегического анализа, целью которого является определение и ликвидация разрыва между целями и прогнозами деятельности предприятия.

Метод Ge/McKinsey – инструмент стратегического анализа, позволяющий определить стратегическое положение предприятия путем матрицы «привлекательность отрасли/конкурентоспособность предприятия».

Метод капитализации – способ определения рыночной стоимости объекта собственности через соотношение дохода от его использования и коэффициента (ставки) капитализации.

Метод прямого сравнения продаж – способ определения рыночной стоимости объекта собственности путем его сравнения с недавно проданными сравнительными объектами и внесения поправок, учитывающих различия между объектами.

Нематериальные активы – различные права и привилегии, обеспечивающие собственникам определенный доход или иную пользу, имеют собственность, но не имеют материально-вещественной формы.

Недвижимое имущество – земля и земельные улучшения, связанные со сменой качественных характеристик земельных участков, в частности с размещением на них зданий, сооружений, объектов инфраструктуры.

Нормативно-денежная оценка земельных участков – капитализированный рентный доход от земельного участка, определенный по установленным и утвержденным нормативам.

Остаточная стоимость – балансовая стоимость объекта собственности за исключением всех видов износа.

Отложенные (отсроченные) затраты – организационные затраты, осуществляемые в момент создания предприятия.

Сравнительный подход – подход, согласно которому стоимость объекта собственности определяется по результатам сравнения его характеристик с характеристиками аналогичных объектов, сделки купли-продажи по которым уже осуществлялись, а цена этих сделок известна.

Стоимость – денежный эквивалент ценности объекта, который покупатель готов обменять на право собственности на этот объект.

Стоимость воссоздания – определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) в современных условиях нового объекта, который идентичен объекту оценки.

Стоимость действующего предприятия – стоимость сформированного предприятия как целостной системы при условии его дальнейшего использования специфичным запланированным или существующим на момент оценки способом.

Стоимость замещения – определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) нового объекта, подобного объекту оценки, который может быть ему равноценной заменой.

Стоимость реверсии – прогнозная стоимость оцениваемых зданий и сооружений на конец периода владения или стоимость их предусматриваемой продажи.

Полезная модель – конструктивное исполнение приспособления, являющееся новым и промышленно пригодным.

Поправка – корректирование, вводимое в цену продажи объекта-аналога в процессе приведения его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта.

Потенциал предприятия – возможности системы ресурсов и компетенций предприятия создавать результаты для заинтересованных лиц с помощью реализации бизнес-процессов.

Потенциальный валовой доход – доход, который может быть получен от объекта недвижимости при условии его 100%-го использования без учета всех потерь и затрат, на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравниваемых объектов.

Потребительная стоимость – ценность, которую объект собственности представляет для определенного собственника, без учета наиболее эффективного использования этого объекта или денежной суммы, которую можно получить от его продажи.

Продолженная стоимость – стоимость денежных потоков предприятия в постпрогнозном периоде.

Промышленный образец – художественно-конструкторское решение изделия, определяющее его внешний вид, оформление.

Рентный доход (земельная рента) – доход, который можно получить от земли как фактора производства в зависимости от качества и места размещения земельного участка.

Рыночная стоимость – стоимость, по которой возможно отчуждение объекта оценки на рынке подобного имущества на дату оценки по договору, заключенному между покупателем и продавцом, после проведения адекватного маркетинга при условии, что каждая из сторон действовала компетентно, рассудительно и без принуждения.

Секрет производства – техническая, организационная или коммерческая информация, защищенная от незаконного использования третьими лицами, при условии, что такая информация имеет реальную или потенциальную коммерческую ценность через ее неизвестность третьему лицу, или ее собственник принимает все соответствующие меры для охраны ее конфиденциальности.

Совокупный износ – потеря стоимости объекта, возникающая через физическое разрушение, функциональное старение и влияние внешних факторов.

Специальная стоимость – сумма рыночной стоимости и надбавки к ней, формирующаяся при наличии нетипичной мотивации или особой заинтересованности потенциального покупателя (пользователя) в объекте оценки.

Справедливая стоимость – стоимость, по которой возможен обмен актива или погашение обязательства в результате операций между информированными, заинтересованными и независимыми сторонами.

Срок физической жизни – период времени, в течение которого объект собственности реально существует (от даты введения в эксплуатацию до момента его разрушения).

Срок экономической жизни – период времени, в течение которого объект собственности вносит определенный вклад в стоимость имущественного комплекса, учитывая и получение дохода от его использования.

Ставка (коэффициент) капитализации – коэффициент, применяемый для определения стоимости объекта исходя из ожидаемого дохода от его использования при условии, что доход предусматривается неизменным в течение обозначенного периода в будущем.

Ставка дисконта – необходимая инвесторам ставка дохода на вложенный капитал в сравнении с уровнем риска объекта.

Страховая стоимость – стоимость объекта собственности для определения суммы покрытия по страховому договору или обеспечения требований через потерю или повреждение застрахованных активов.

Утилизационная (скраповая) стоимость – стоимость объекта собственности (за исключением земельного участка) не при существующем использовании объекта, а определенная как совокупная стоимость материалов, составляющих этот объект, без дополнительного ремонта.

Физический износ – потеря стоимости объекта собственности, связанная со сменой его физических способностей на протяжении некоторого временного

интервала под влиянием эксплуатационных и природных факторов, сокративших срок жизни и полезности объекта.

Функциональный износ – потеря стоимости объекта, связанная с его несоответствием требованиям современных стандартов с точки зрения функциональной полезности.

Ценовой мультипликатор – коэффициент, определяющий соотношение между рыночной стоимостью предприятия-аналога (или его акций) и базовым финансовым показателем (прибылью, выручкой от реализации продукции, дивидендами).

Чистый операционный доход – разница между прогнозной суммой поступлений от использования объекта недвижимости и операционными затратами, связанными с получением валового дохода.

Экспертная денежная оценка земельных участков – результат определения стоимости земельного участка и связанных с ним прав с применением совокупности подходов, методов и оценочных процедур, обеспечивающих сбор и анализ данных, проведение расчетов и оформление результатов в виде отчета.

Эффективный возраст – возраст, на который, по результатам экспертного осмотра, выглядит объект собственности с учетом его технического состояния, внешнего вида, дизайна и прочих факторов, влияющих на его стоимость.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица А.1

Финансовые таблицы

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 7%						
1	1,07000	0,93458	0,93458	1,07000	1,00000	1,00000
2	1,14490	0,87344	1,80802	0,55309	2,07000	0,48309
3	1,22504	0,81630	2,62432	0,38105	3,21490	0,31105
4	1,31080	0,76290	3,38721	0,29523	4,43994	0,22523
5	1,40255	0,71299	4,10020	0,24389	5,75074	0,17389
6	1,50073	0,66634	4,76654	0,20980	7,15329	0,13980
7	1,60578	0,62275	5,38929	0,18555	8,65402	0,11555
8	1,71819	0,58201	5,97130	0,16747	10,25980	0,09747
9	1,83846	0,54393	6,51523	0,15349	11,97799	0,08349
10	1,96715	0,50835	7,02358	0,14238	13,81645	0,07238
11	2,10485	0,47509	7,49867	0,13336	15,78360	0,06336
12	2,25219	0,44401	7,94269	0,12590	17,88845	0,05590
13	2,40985	0,41496	8,35765	0,11965	20,14064	0,04965
14	2,57853	0,38782	8,74547	0,11434	22,55049	0,04434
15	2,75903	0,36245	9,10791	0,10979	25,12902	0,03979
Годовой процент – 8%						
1	1,08000	0,92593	0,92593	1,08000	1,00000	1,00000
2	1,16640	0,85734	1,78326	0,56077	2,08000	0,48077
3	1,25971	0,79383	2,57710	0,38803	3,24640	0,30803
4	1,36049	0,73503	3,31213	0,30192	4,50611	0,22192
5	1,46933	0,68058	3,99271	0,25046	5,86660	0,17046
6	1,58687	0,63017	4,62288	0,21632	7,33593	0,13632
7	1,71382	0,58349	5,20637	0,19207	8,92280	0,11207
8	1,85093	0,54027	5,74664	0,17401	10,63663	0,09401
9	1,99900	0,50025	6,24689	0,16008	12,48756	0,08008
10	2,15892	0,46319	6,71008	0,14903	14,48656	0,06903
11	2,33164	0,42888	7,13896	0,14008	16,64549	0,06008
12	2,51817	0,39711	7,53608	0,13270	18,97713	0,05270
13	2,71962	0,36770	7,90378	0,12652	21,49530	0,04652
14	2,93719	0,34046	8,24424	0,12130	24,21492	0,04130
15	3,17217	0,31524	8,55948	0,11683	27,15211	0,03683

Продолжение табл. А.1

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 9%						
1	1,09000	0,91743	0,91743	1,09000	1,00000	1,00000
2	1,18810	0,84168	1,75911	0,56847	2,09000	0,47847
3	1,29503	0,77218	2,53129	0,39505	3,27810	0,30505
4	1,41158	0,70843	3,23972	0,30867	4,57313	0,21867
5	1,53862	0,64993	3,88965	0,25709	5,98471	0,16709
6	1,67710	0,59627	4,48592	0,22292	7,52333	0,13292
7	1,82804	0,54703	5,03295	0,19869	9,20043	0,10869
8	1,99256	0,50187	5,53482	0,18067	11,02847	0,09067
9	2,17189	0,46043	5,99525	0,16680	13,02104	0,07680
10	2,36736	0,42241	6,41766	0,15582	15,19293	0,06582
11	2,58043	0,38753	6,80519	0,14695	17,56029	0,05695
12	2,81266	0,35553	7,16073	0,13965	20,14072	0,04965
13	3,06580	0,32618	7,48690	0,13357	22,95339	0,04357
14	3,34173	0,29925	7,78615	0,12843	26,01919	0,03843
15	3,64248	0,27454	8,06069	0,12406	29,36092	0,03406
Годовой процент – 10%						
1	1,10000	0,90909	0,90909	1,10000	1,00000	1,00000
2	1,21000	0,82645	1,73554	0,57619	2,10000	0,47619
3	1,33100	0,75131	2,48685	0,40211	3,31000	0,30211
4	1,46410	0,68301	3,16987	0,31547	4,64100	0,21547
5	1,61051	0,62092	3,79079	0,26380	6,10510	0,16380
6	1,77156	0,56447	4,35526	0,22961	7,71561	0,12961
7	1,94872	0,51316	4,86842	0,20541	9,48717	0,10541
8	2,14359	0,46651	5,33493	0,18744	11,43589	0,08744
9	2,35795	0,42410	5,75902	0,17364	13,57948	0,07364
10	2,59374	0,38554	6,14457	0,16275	15,93742	0,06275
11	2,85312	0,35049	6,49506	0,15396	18,53117	0,05396
12	3,13843	0,31863	6,81369	0,14676	21,38428	0,04676
13	3,45227	0,28966	7,10336	0,14078	24,52271	0,04078
14	3,79750	0,26333	7,36669	0,13575	27,97498	0,03575
15	4,17725	0,23939	7,60608	0,13147	31,77248	0,03147

Продолжение табл. А.1

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 11%						
1	1,11000	0,90090	0,90090	1,11000	1,00000	1,00000
2	1,23210	0,81162	1,71352	0,58393	2,11000	0,47393
3	1,36763	0,73119	2,44371	0,40921	3,34210	0,29921
4	1,51807	0,65873	3,10245	0,32233	4,70973	0,21233
5	1,68506	0,59345	3,69590	0,27057	6,22780	0,16057
6	1,87041	0,53464	4,23054	0,23638	7,91286	0,12638
7	2,07616	0,48166	4,71220	0,21222	9,78327	0,10222
8	2,30454	0,43393	5,14612	0,19432	11,85943	0,08432
9	2,55804	0,39092	5,53705	0,18060	14,16397	0,07060
10	2,83942	0,35218	5,88923	0,16980	16,72201	0,05980
11	3,15176	0,31728	6,20652	0,16112	19,56143	0,05112
12	3,49845	0,28584	6,49236	0,15403	22,71319	0,04403
13	3,88328	0,25751	6,74987	0,14815	26,21164	0,03815
14	4,31044	0,23199	6,98187	0,14323	30,09492	0,03323
15	4,78459	0,20900	7,19087	0,13907	34,40536	0,02907
Годовой процент – 12%						
1	1,12000	0,89286	0,89286	1,12000	1,00000	1,00000
2	1,25440	0,79719	1,69005	0,59170	2,12000	0,47170
3	1,40493	0,71178	2,40183	0,41635	3,37440	0,29635
4	1,57352	0,63552	3,03735	0,32923	4,77933	0,20923
5	1,76234	0,56743	3,60478	0,27741	6,35285	0,15741
6	1,97382	0,50663	4,11141	0,24323	8,11519	0,12323
7	2,21068	0,45235	4,56376	0,21912	10,08901	0,09912
8	2,47596	0,40388	4,96764	0,20130	12,29969	0,08130
9	2,77308	0,36061	5,32825	0,18768	14,77566	0,06768
10	3,10585	0,32197	5,65022	0,17698	17,54874	0,05698
11	3,47855	0,28748	5,93770	0,16842	20,65458	0,04842
12	3,89598	0,25668	6,19437	0,16144	24,13313	0,04144
13	4,36349	0,22917	6,42355	0,15568	28,02911	0,03568
14	4,88711	0,20462	6,62817	0,15087	32,39260	0,03087
15	5,47357	0,18270	6,81086	0,14682	37,27971	0,02682

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 13%						
1	1,13000	0,88496	0,88496	1,13000	1,00000	1,00000
2	1,27690	0,78315	1,66810	0,59948	2,13000	0,46948
3	1,44290	0,69305	2,36115	0,42352	3,40690	0,29352
4	1,63047	0,61332	2,97447	0,33619	4,84980	0,20619
5	1,84244	0,54276	3,51723	0,28431	6,48027	0,15431
6	2,08195	0,48032	3,99755	0,25015	8,32271	0,12015
7	2,35261	0,42506	4,42261	0,22611	10,40466	0,09611
8	2,65844	0,37616	4,79877	0,20839	12,75726	0,07839
9	3,00404	0,33288	5,13166	0,19487	15,41571	0,06487
10	3,39457	0,29459	5,42624	0,18429	18,41975	0,05429
11	3,83586	0,26070	5,68694	0,17584	21,81432	0,04584
12	4,33452	0,23071	5,91765	0,16899	25,65018	0,03899
13	4,89801	0,20416	6,12181	0,16335	29,98470	0,03335
14	5,53475	0,18068	6,30249	0,15867	34,88271	0,02867
15	6,25427	0,15989	6,46238	0,15474	40,41746	0,02474
Годовой процент – 14%						
1	1,14000	0,87719	0,87719	1,14000	1,00000	1,00000
2	1,29960	0,76947	1,64666	0,60729	2,14000	0,46729
3	1,48154	0,67497	2,32163	0,43073	3,43960	0,29073
4	1,68896	0,59208	2,91371	0,34320	4,92114	0,20320
5	1,92541	0,51937	3,43308	0,29128	6,61010	0,15128
6	2,19497	0,45559	3,88867	0,25716	8,53552	0,11716
7	2,50227	0,39964	4,28830	0,23319	10,73049	0,09319
8	2,85259	0,35056	4,63886	0,21557	13,23276	0,07557
9	3,25195	0,30751	4,94637	0,20217	16,08535	0,06217
10	3,70722	0,26974	5,21612	0,19171	19,33730	0,05171
11	4,22623	0,23662	5,45273	0,18339	23,04452	0,04339
12	4,81790	0,20756	5,66029	0,17667	27,27075	0,03667
13	5,49241	0,18207	5,84236	0,17116	32,08865	0,03116
14	6,26135	0,15971	6,00207	0,16661	37,58107	0,02661
15	7,13794	0,14010	6,14217	0,16281	43,84241	0,02281

Продолжение табл. А.1

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 15%						
1	1,15000	0,86957	0,86957	1,15000	1,00000	1,00000
2	1,32250	0,75614	1,62571	0,61512	2,15000	0,46512
3	1,52088	0,65752	2,28323	0,43798	3,47250	0,28798
4	1,74901	0,57175	2,85498	0,35027	4,99338	0,20027
5	2,01136	0,49718	3,35216	0,29832	6,74238	0,14832
6	2,31306	0,43233	3,78448	0,26424	8,75374	0,11424
7	2,66002	0,37594	4,16042	0,24036	11,06680	0,09036
8	3,05902	0,32690	4,48732	0,22285	13,72682	0,07285
9	3,51788	0,28426	4,77158	0,20957	16,78584	0,05957
10	4,04556	0,24718	5,01877	0,19925	20,30372	0,04925
11	4,65239	0,21494	5,23371	0,19107	24,34928	0,04107
12	5,35025	0,18691	5,42062	0,18448	29,00167	0,03448
13	6,15279	0,16253	5,58315	0,17911	34,35192	0,02911
14	7,07571	0,14133	5,72448	0,17469	40,50471	0,02469
15	8,13706	0,12289	5,84737	0,17102	47,58041	0,02102
Годовой процент – 16%						
1	1,16000	0,86207	0,86207	1,16000	1,00000	1,00000
2	1,34560	0,74316	1,60523	0,62296	2,16000	0,46296
3	1,56090	0,64066	2,24589	0,44526	3,50560	0,28526
4	1,81064	0,55229	2,79818	0,35738	5,06650	0,19738
5	2,10034	0,47611	3,27429	0,30541	6,87714	0,14541
6	2,43640	0,41044	3,68474	0,27139	8,97748	0,11139
7	2,82622	0,35383	4,03857	0,24761	11,41387	0,08761
8	3,27841	0,30503	4,34359	0,23022	14,24009	0,07022
9	3,80296	0,26295	4,60654	0,21708	17,51851	0,05708
10	4,41144	0,22668	4,83323	0,20690	21,32147	0,04690
11	5,11726	0,19542	5,02864	0,19886	25,73290	0,03886
12	5,93603	0,16846	5,19711	0,19241	30,85017	0,03241
13	6,88579	0,14523	5,34233	0,18718	36,78620	0,02718
14	7,98752	0,12520	5,46753	0,18290	43,67199	0,02290
15	9,26552	0,10793	5,57546	0,17936	51,65951	0,01936

Продолжение табл. А.1

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 17%						
1	1,17000	0,85470	0,85470	1,17000	1,00000	1,00000
2	1,36890	0,73051	1,58521	0,63083	2,17000	0,46083
3	1,60161	0,62437	2,20958	0,45257	3,53890	0,28257
4	1,87389	0,53365	2,74324	0,36453	5,14051	0,19453
5	2,19245	0,45611	3,19935	0,31256	7,01440	0,14256
6	2,56516	0,38984	3,58918	0,27861	9,20685	0,10861
7	3,00124	0,33320	3,92238	0,25495	11,77201	0,08495
8	3,51145	0,28478	4,20716	0,23769	14,77325	0,06769
9	4,10840	0,24340	4,45057	0,22469	18,28471	0,05469
10	4,80683	0,20804	4,65860	0,21466	22,39311	0,04466
11	5,62399	0,17781	4,83641	0,20676	27,19994	0,03676
12	6,58007	0,15197	4,98839	0,20047	32,82393	0,03047
13	7,69868	0,12989	5,11828	0,19538	39,40399	0,02538
14	9,00745	0,11102	5,22930	0,19123	47,10267	0,02123
15	10,53872	0,09489	5,32419	0,18782	56,11013	0,01782
Годовой процент – 18%						
1	1,18000	0,84746	0,84746	1,18000	1,00000	1,00000
2	1,39240	0,71818	1,56564	0,63872	2,18000	0,45872
3	1,64303	0,60863	2,17427	0,45992	3,57240	0,27992
4	1,93878	0,51579	2,69006	0,37174	5,21543	0,19174
5	2,28776	0,43711	3,12717	0,31978	7,15421	0,13978
6	2,69955	0,37043	3,49760	0,28591	9,44197	0,10591
7	3,18547	0,31393	3,81153	0,26236	12,14152	0,08236
8	3,75886	0,26604	4,07757	0,24524	15,32700	0,06524
9	4,43545	0,22546	4,30302	0,23239	19,08585	0,05239
10	5,23384	0,19106	4,49409	0,22251	23,52131	0,04251
11	6,17593	0,16192	4,65601	0,21478	28,75514	0,03478
12	7,28759	0,13722	4,79322	0,20863	34,93107	0,02863
13	8,59936	0,11629	4,90951	0,20369	42,21866	0,02369
14	10,14724	0,09855	5,00806	0,19968	50,81802	0,01968
15	11,97375	0,08352	5,09158	0,19640	60,96527	0,01640

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 19%						
1	1,19000	0,84034	0,84034	1,19000	1,00000	1,00000
2	1,41600	0,70616	1,54650	0,64662	2,19000	0,45662
3	1,68516	0,59342	2,13992	0,46731	3,60610	0,27731
4	2,00534	0,49867	2,63859	0,37899	5,29126	0,18899
5	2,38635	0,41905	3,05763	0,32705	7,29660	0,13705
6	2,83976	0,35214	3,40978	0,29327	9,68295	0,10327
7	3,37932	0,29592	3,70570	0,26985	12,52271	0,07985
8	4,02139	0,24867	3,95437	0,25289	15,90203	0,06289
9	4,78545	0,20897	4,16333	0,24019	19,92341	0,05019
10	5,69468	0,17560	4,33893	0,23047	24,70886	0,04047
11	6,77667	0,14757	4,48650	0,22289	30,40355	0,03289
12	8,06424	0,12400	4,61050	0,21690	37,18022	0,02690
13	9,59645	0,10421	4,71471	0,21210	45,24446	0,02210
14	11,41977	0,08757	4,80228	0,20823	54,84091	0,01823
15	13,58953	0,07359	4,87586	0,20509	66,26068	0,01509
Годовой процент – 20%						
1	1,20000	0,83333	0,83333	1,20000	1,00000	1,00000
2	1,44000	0,69444	1,52778	0,65455	2,20000	0,45455
3	1,72800	0,57870	2,10648	0,47473	3,64000	0,27473
4	2,07360	0,48225	2,55873	0,38629	5,36800	0,18629
5	2,48832	0,40188	2,99061	0,33438	7,44160	0,13438
6	2,98598	0,33490	3,32551	0,30071	9,92992	0,10071
7	3,58318	0,27908	3,60459	0,27742	12,91590	0,07742
8	4,29982	0,23257	3,83716	0,26061	16,49908	0,06061
9	5,15978	0,19381	4,03097	0,24808	20,79890	0,04808
10	6,19174	0,16151	4,19247	0,23852	25,95868	0,03852
11	7,43008	0,13459	4,32706	0,23110	32,15042	0,03110
12	8,91610	0,11216	4,43922	0,22526	39,58050	0,02526
13	10,69932	0,09346	4,53268	0,22062	48,49660	0,02062
14	12,83918	0,07789	4,61057	0,21689	59,19592	0,01689
15	15,40702	0,06491	4,67547	0,21388	72,03511	0,01388

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 21%						
1	1,21000	0,82645	0,82645	1,21000	1,00000	1,00000
2	1,46410	0,68301	1,50946	0,66249	2,21000	0,45249
3	1,77156	0,56447	2,07393	0,48218	3,67410	0,27218
4	2,14359	0,46651	2,54044	0,39363	5,44566	0,18363
5	2,59374	0,38554	2,92598	0,34177	7,58925	0,13177
6	3,13843	0,31863	3,24462	0,30820	10,18299	0,09820
7	3,79750	0,26333	3,50795	0,28507	13,32142	0,07507
8	4,59497	0,21763	3,72558	0,26841	17,11892	0,05841
9	5,55992	0,17986	3,90543	0,25605	21,71389	0,04605
10	6,72750	0,14864	4,05408	0,24667	27,27381	0,03667
11	8,14027	0,12285	4,17692	0,23941	34,00131	0,02941
12	9,84973	0,10153	4,27845	0,23373	42,14158	0,02373
13	11,91818	0,08391	4,36235	0,22923	51,99132	0,01923
14	14,42099	0,06934	4,43170	0,22565	63,90949	0,01565
15	17,44940	0,05731	4,48901	0,22277	78,33049	0,01277
Годовой процент – 22%						
1	1,22000	0,81967	0,81967	1,22000	1,00000	1,00000
2	1,48840	0,67186	1,49153	0,67045	2,22000	0,45045
3	1,81585	0,55071	2,04224	0,48966	3,70840	0,26966
4	2,21533	0,45140	2,49364	0,40102	5,52425	0,18102
5	2,70271	0,37000	2,86364	0,34921	7,73958	0,12921
6	3,29730	0,30328	3,16692	0,31576	10,44229	0,09576
7	4,02271	0,24859	3,41551	0,29278	13,73959	0,07278
8	4,90771	0,20376	3,61927	0,27630	17,76231	0,05630
9	5,98740	0,16702	3,78628	0,26411	22,67001	0,04411
10	7,30463	0,13690	3,92318	0,25489	28,65742	0,03489
11	8,91165	0,11221	4,03540	0,24781	35,96205	0,02781
12	10,87221	0,09198	4,12737	0,24228	44,87370	0,02228
13	13,26410	0,07539	4,20277	0,23794	55,74591	0,01794
14	16,18220	0,06180	4,26456	0,23449	69,01001	0,01449
15	19,74229	0,05065	4,31522	0,23174	85,19221	0,01174

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 23%						
1	1,23000	0,81301	0,81301	1,23000	1,00000	1,00000
2	1,51290	0,66098	1,47399	0,67843	2,23000	0,44843
3	1,86087	0,53738	2,01137	0,49717	3,74290	0,26717
4	2,28887	0,43690	2,44827	0,40845	5,60377	0,17845
5	2,81531	0,35520	2,80347	0,35670	7,89263	0,12670
6	3,46283	0,28878	3,09225	0,32339	10,70794	0,09339
7	4,25928	0,23478	3,32704	0,30057	14,17077	0,07057
8	5,23891	0,19088	3,51792	0,28426	18,43004	0,05426
9	6,44386	0,15519	3,67310	0,27225	23,66895	0,04225
10	7,92595	0,12617	3,79927	0,26321	30,11281	0,03321
11	9,74891	0,10258	3,90185	0,25629	38,03876	0,02629
12	11,99116	0,08339	3,98524	0,25093	47,78767	0,02093
13	14,74913	0,06780	4,05304	0,24673	59,77883	0,01673
14	18,14143	0,05512	4,10816	0,24342	74,52796	0,01342
15	22,31396	0,04481	4,15298	0,24079	92,66940	0,01079
Годовой процент – 24%						
1	1,24000	0,80645	0,80645	1,24000	1,00000	1,00000
2	1,53760	0,65036	1,45682	0,68643	2,24000	0,44643
3	1,90662	0,52449	1,98130	0,50472	3,77760	0,26472
4	2,36421	0,42297	2,40428	0,41593	5,68422	0,17593
5	2,93163	0,34111	2,74538	0,36425	8,04844	0,12425
6	3,63522	0,27509	3,02047	0,33107	10,98006	0,09107
7	4,50767	0,22184	3,24232	0,30842	14,61528	0,06842
8	5,58951	0,17891	3,42122	0,29229	19,12294	0,05229
9	6,93099	0,14428	3,56550	0,28047	24,71245	0,04047
10	8,59443	0,11635	3,68186	0,27160	31,64344	0,03160
11	10,65709	0,09383	3,77569	0,26485	40,23787	0,02485
12	13,21479	0,07567	3,85136	0,25965	50,89495	0,01965
13	16,38634	0,06103	3,91239	0,25560	64,10974	0,01560
14	20,31906	0,04921	3,96160	0,25242	80,49608	0,01242
15	25,19563	0,03969	4,00129	0,24992	100,81514	0,00992

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 25%						
1	1,25000	0,80000	0,80000	1,25000	1,00000	1,00000
2	1,56250	0,64000	1,44000	0,69444	2,25000	0,44444
3	1,95313	0,51200	1,95200	0,51230	3,81250	0,26230
4	2,44141	0,40960	2,36160	0,42344	5,76563	0,17344
5	3,05176	0,32768	2,68928	0,37185	8,20703	0,12185
6	3,81470	0,26214	2,95142	0,33882	11,25879	0,08882
7	4,76837	0,20972	3,16114	0,31634	15,07349	0,06634
8	5,96046	0,16777	3,32891	0,30040	19,84186	0,05040
9	7,45058	0,13422	3,46313	0,28876	25,80232	0,03876
10	9,31323	0,10737	3,57050	0,28007	33,25290	0,03007
11	11,64153	0,08590	3,65640	0,27349	42,56613	0,02349
12	14,55192	0,06872	3,72512	0,26845	54,20766	0,01845
13	18,18989	0,05498	3,78010	0,26454	68,75958	0,01454
14	22,73737	0,04398	3,82408	0,26150	86,94947	0,01150
15	28,42171	0,03518	3,85926	0,25912	109,68684	0,00912
Годовой процент – 26%						
1	1,26000	0,79365	0,79365	1,26000	1,00000	1,00000
2	1,58760	0,62988	1,42353	0,70248	2,26000	0,44248
3	2,00038	0,49991	1,92344	0,51990	3,84760	0,25990
4	2,52047	0,39675	2,32019	0,43100	5,84798	0,17100
5	3,17580	0,31488	2,63507	0,37950	8,36845	0,11950
6	4,00150	0,24991	2,88498	0,34662	11,54425	0,08662
7	5,04190	0,19834	3,08331	0,32433	15,54575	0,06433
8	6,35279	0,15741	3,24073	0,30857	20,58765	0,04857
9	8,00451	0,12493	3,36566	0,29712	26,94043	0,03712
10	10,08569	0,09915	3,46481	0,28862	34,94495	0,02862
11	12,70796	0,07869	3,54350	0,28221	45,03063	0,02221
12	16,01204	0,06245	3,60595	0,27732	57,73860	0,01732
13	20,17516	0,04957	3,65552	0,27356	73,75063	0,01356
14	25,42071	0,03934	3,69485	0,27065	93,92580	0,01065
15	32,03009	0,03122	3,72607	0,26838	119,34651	0,00838

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 27%						
1	1,27000	0,78740	0,78740	1,27000	1,00000	1,00000
2	1,61290	0,62000	1,40740	0,71053	2,27000	0,44053
3	2,04838	0,48819	1,89559	0,52754	3,88290	0,25754
4	2,60145	0,38440	2,27999	0,43860	5,93128	0,16860
5	3,30384	0,30268	2,58267	0,38720	8,53273	0,11720
6	4,19587	0,23833	2,82100	0,35448	11,83657	0,08448
7	5,32876	0,18766	3,00866	0,33237	16,03244	0,06237
8	6,76752	0,14776	3,15643	0,31681	21,36120	0,04681
9	8,59475	0,11635	3,27278	0,30555	28,12872	0,03555
10	10,91534	0,09161	3,36439	0,29723	36,72348	0,02723
11	13,86248	0,07214	3,43653	0,29099	47,63881	0,02099
12	17,60535	0,05680	3,49333	0,28626	61,50129	0,01626
13	22,35879	0,04473	3,53806	0,28264	79,10664	0,01264
14	28,39567	0,03522	3,57327	0,27986	101,46544	0,00986
15	36,06250	0,02773	3,60100	0,27770	129,86111	0,00770
Годовой процент – 28%						
1	1,28000	0,78125	0,78125	1,28000	1,00000	1,00000
2	1,63840	0,61035	1,39160	0,71860	2,28000	0,43860
3	2,09715	0,47684	1,86844	0,53521	3,91840	0,25521
4	2,68435	0,37253	2,24097	0,44624	6,01555	0,16624
5	3,43597	0,29104	2,53201	0,39494	8,69991	0,11494
6	4,39805	0,22737	2,75938	0,36240	12,13588	0,08240
7	5,62950	0,17764	2,93702	0,34048	16,53393	0,06048
8	7,20576	0,13878	3,07579	0,32512	22,16343	0,04512
9	9,22337	0,10842	3,18421	0,31405	29,36919	0,03405
10	11,80592	0,08470	3,26892	0,30591	38,59256	0,02591
11	15,11157	0,06617	3,33509	0,29984	50,39847	0,01984
12	19,34281	0,05170	3,38679	0,29526	65,51005	0,01526
13	24,75880	0,04039	3,42718	0,29179	84,85286	0,01179
14	31,69127	0,03155	3,45873	0,28912	109,61166	0,00912
15	40,56482	0,02465	3,48339	0,28708	141,30293	0,00708

Год	Будущая стоимость единицы	Текущая стоимость единицы	Текущая стоимость аннуитета	Взнос на амортизацию единицы	Будущая стоимость аннуитета	Фактор фонда возмещения
1	2	3	4	5	6	7
Годовой процент – 29%						
1	1,29000	0,77519	0,77519	1,29000	1,00000	1,00000
2	1,66410	0,60093	1,37612	0,72668	2,29000	0,43668
3	2,14669	0,46583	1,84195	0,54290	3,95410	0,25290
4	2,76923	0,36111	2,20306	0,45391	6,10079	0,16391
5	3,57231	0,27993	2,48300	0,40274	8,87002	0,11274
6	4,60827	0,21700	2,70000	0,37037	12,44232	0,08037
7	5,94467	0,16822	2,86821	0,34865	17,05060	0,05865
8	7,66863	0,13040	2,99862	0,33349	22,99527	0,04349
9	9,89253	0,10109	3,09970	0,32261	30,66390	0,03261
10	12,76136	0,07836	3,17806	0,31466	40,55643	0,02466
11	16,46216	0,06075	3,23881	0,30876	53,31779	0,01876
12	21,23619	0,04709	3,28590	0,30433	69,77995	0,01433
13	27,39468	0,03650	3,32240	0,30099	91,01614	0,01099
14	35,33914	0,02830	3,35070	0,29845	118,41082	0,00845
15	45,58749	0,02194	3,37264	0,29650	153,74996	0,00650
Годовой процент – 30%						
1	1,30000	0,76923	0,76923	1,30000	1,00000	1,00000
2	1,69000	0,59172	1,36095	0,73478	2,30000	0,43478
3	2,19700	0,45517	1,81611	0,55063	3,99000	0,25063
4	2,85610	0,35013	2,16624	0,46163	6,18700	0,16163
5	3,71293	0,26933	2,43557	0,41058	9,04310	0,11058
6	4,82681	0,20718	2,64275	0,37839	12,75603	0,07839
7	6,27485	0,15937	2,80211	0,35687	17,58284	0,05687
8	8,15731	0,12259	2,92470	0,34192	23,85769	0,04192
9	10,60450	0,09430	3,01900	0,33124	32,01500	0,03124
10	13,78585	0,07254	3,09154	0,32346	42,61950	0,02346
11	17,92160	0,05580	3,14734	0,31773	56,40535	0,01773
12	23,29809	0,04292	3,19026	0,31345	74,32695	0,01345
13	30,28751	0,03302	3,22328	0,31024	97,62504	0,01024
14	39,37376	0,02540	3,24867	0,30782	127,91255	0,00782
15	51,18589	0,01954	3,26821	0,30598	167,28631	0,00598

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие.....	3
Учебно-тематический план дисциплины «Потенциал и развитие предприятия.....	4
Программа дисциплины	6
Рекомендуемая литература.....	11
Планы семинарских (практических занятий).....	15
Самостоятельная работа студентов.....	50
Система текущего и итогового контроля знаний	61
Вопросы к экзамену по курсу «Потенциал и развитие предприятия.....	111
Тематика контрольных работ для студентов заочно-дистанционного обучения по курсу «Потенциал и развитие предприятия ».....	114
Терминологический словарь.....	117
Приложение.....	123

Навчальне видання

ЦИБУЛЬСЬКА Елеонора Іванівна

ПОТЕНЦІАЛ І РОЗВИТОК ПІДПРИЄМСТВА

Навчальний посібник для студентів, вищих навчальних закладів,
які навчаються за спеціальністю 6.030504 – Економіка підприємства
(російською мовою)

В авторській редакції
Комп'ютерний набір *Е. І. Цибульська*

Підписано до друку 20.12.2013. Формат 60×84/16
Папір офсетний. Гарнітура «Таймс».
Ум. друк. арк.7,90. Обл.-вид. арк.7,46.
Тираж 300 пр. Зам. №

План 2013/14 навч. р., поз. № 18 у переліку робіт кафедри.

Видавництво
Народної української академії
Свідоцтво № 1153 от 16.12.2002.

Надруковано у видавництві
Народної української академії

Україна, 61000, Харків, МСП, вул. Лермонтовська, 27.

