

**БЕЛКООПСОЮЗ
УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКИЙ ТОРГОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ КООПЕРАЦИИ»**

Кафедра экономики торговли

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА
ОРГАНИЗАЦИИ**

**Практикум
для реализации содержания образовательных программ
высшего образования I ступени и переподготовки
руководящих работников и специалистов**

Гомель 2022

УДК 338.1
ББК 65.291
Э 40

Автор-составитель Л. В. Мищенко, канд. экон. наук, доцент

Рецензенты: М. В. Асмыкович, директор ЧУП «Гомельский
центральный рынок»;
Л. В. Мисникова, канд. экон. наук, доцент Белорусского
торгово-экономического университета потребительской
кооперации

Рекомендован к изданию научно-методическим советом учрежде-
ния образования «Белорусский торгово-экономический университет
потребительской кооперации». Протокол № 2 от 10 декабря 2019 г.

Экономическая оценка организации : практикум для реализации
Э 40 содержания образовательных программ высшего образования I сту-
пени и переподготовки руководящих работников и специалистов /
авт.-сост. Л. В. Мищенко. – Гомель : учреждение образования «Бело-
русский торгово-экономический университет потребительской коопе-
рации», 2022. – 76 с.

ISBN 978-985-540-606-9

Практикум подготовлен с учетом современных тенденций в оценочной деятельно-
сти на момент издания. Содержание практикума охватывает изучение теоретических
вопросов в области оценочной деятельности, методических и практических подходов к
экономической оценке организации, основ формирования оценочной деятельности в
Республике Беларусь. Издание предназначено для студентов специальности 1-25 01 07
«Экономика и управление на предприятии» и слушателей системы переподготовки ру-
ководящих работников и специалистов специальности 1-25 01 75 «Экономика и управ-
ление на предприятии промышленности».

УДК 338.1
ББК 65.291

ISBN 978-985-540-606-9

© Учреждение образования «Белорусский
торгово-экономический университет
потребительской кооперации», 2022

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Основной целью дисциплины является формирование экономического мышления и системы специальных знаний в области оценочной деятельности, теоретических, методологических и практических подходов к экономической оценке организации; комплексного изучения основ формирования, тенденций и актуальных проблем развития оценочной деятельности в Республике Беларусь, роли государства в этих процессах.

Задачи изучения учебной дисциплины «Экономическая оценка организации» включают теоретическую и практическую подготовку студентов и слушателей по следующим основным вопросам:

- сущность, организация, тенденции и актуальные проблемы развития оценочной деятельности в Республике Беларусь;
- зарубежный опыт экономической оценки организаций в условиях инновационной экономики;
- регулирование оценочной деятельности государством;
- теоретические аспекты и методология оценочной деятельности, технологии ее осуществления;
- обоснование наиболее существенных методологических проблем экономической оценки стоимости имущества организации;
- особенности выбора и согласования подходов к оценке имущества организации при определении его стоимости;
- согласование итоговой величины стоимости организации;
- особенности экономической оценки организаций для различных целей (реструктуризации, слияния, поглощения, разукрупнения).

В результате изучения дисциплины студенты и слушатели должны знать механизм осуществления оценочной деятельности организации, систематизировать знания в области оценки объектов недвижимости; научиться правильно интерпретировать результаты оценки; рассмотреть типичные ошибки в оценке организации, научиться их избегать; ознакомиться с подходами к оценке организации в современных условиях; рассмотреть примеры оценки различных типов объектов.

Студенты и слушатели должны уметь следующее:

- подготавливать информацию для проведения экономической оценки организации;
- оценивать финансовое положение организации;
- правильно выбирать методы для проведения экономической оценки организации;
- обобщать результаты оценки, полученные при использовании различных подходов;

- правильно интерпретировать результаты оценки;
- составить отчет об оценке организации;
- оценить рыночную стоимость организации для различных целей (реструктуризации, слияния, поглощения, разукрупнения);
- применять основные методы и направления повышения рыночной стоимости организации.

Содержание учебной дисциплины в методологическом плане основывается на знании таких учебных дисциплин, как «Экономическая теория», «Национальная экономика Беларуси», «Система государственного регулирования», «Статистика», «Экономика организации» и других, предусмотренных учебным планом.

ПРИМЕРНЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ДЛЯ СТУДЕНТОВ ОЧНОЙ (ДНЕВНОЙ) ФОРМЫ ПОЛУЧЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

Тема	Количество часов		
	лекции	практические занятия	всего
1. Понятие, цели и принципы проведения экономической оценки организации	4	2	6
2. Информационное обеспечение экономической оценки организации	2	2	4
3. Организация оценочной деятельности	2	2	4
4. Доходный подход к оценке стоимости организации	2	2	4
5. Сравнительный подход к оценке стоимости организации	2	2	4
6. Затратный подход к оценке стоимости организации	2	2	4
7. Оценка объектов недвижимости	4	6	10
8. Методы и модели оценки человеческого капитала организации	4	4	8
9. Итоговая величина стоимости организации	2	2	4
10. Оценка стоимости организации в особых целях	2	2	4
Итого	26	26	52

ПРИМЕРНЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ДЛЯ СТУДЕНТОВ ЗАОЧНОЙ ФОРМЫ ПОЛУЧЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

Тема	Количество часов		
	лекции	практи- ческие занятия	всего
1. Понятие, цели и принципы проведения экономической оценки организации	2	–	2
2. Информационное обеспечение экономической оценки организации	1	–	1
3. Организация оценочной деятельности	1	–	1
4. Доходный подход к оценке стоимости организации	–	1	1
5. Сравнительный подход к оценке стоимости организации	–	1	1
6. Затратный подход к оценке стоимости организации	–	1	1
7. Оценка объектов недвижимости	–	1	1
8. Методы и модели оценки человеческого капитала организации	–	1	1
9. Итоговая величина стоимости организации	–	1	1
10. Оценка стоимости организации в особых целях	1	–	1
Итого	6	6	12

ПЛАНЫ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ, ВОПРОСЫ И ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЯ, ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ, ТЕСТЫ, ЗАДАНИЯ, ЗАДАЧИ

Тема 1. ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИИ

План

1. Сущность экономической оценки деятельности организации.
2. Объекты и субъекты стоимостной оценки.
3. Цели экономической оценки организации.
4. Основные принципы экономической оценки организации.
5. Методологические и практические проблемы совершенствования оценки различных объектов собственности.

Вопросы и задания для самоконтроля

1. В чем заключается сущность оценочной деятельности?
2. Для чего необходима оценочная деятельность в рыночной экономике?
3. В чем заключается сущность оценки стоимости организации? Перечислите основные сущностные черты оценки стоимости организации.
4. Каковы основные этапы процесса оценки?
5. Что относится к объектам и субъектам стоимостной оценки?
6. В чем заключаются права и обязанности оценщика?
7. В каких целях проводится оценка организации?
8. В каких случаях проводится оценка стоимости отдельных элементов недвижимого имущества организации?
9. Что относится к основным принципам оценки?
10. Как осуществляется регулирование оценочной деятельности государством?

Темы рефератов

1. Особенности организации оценочной деятельности в Республике Беларусь.
2. Методологические подходы к оценочной деятельности в разных странах.

3. Бизнес-риски в современной экономике. Систематические и несистематические риски.

4. Деятельность общественных оценочных организаций Республики Беларусь.

Тест

Закончите фразу, выбрав один или несколько правильных ответов из предложенных вариантов.

1. Оценка стоимости организации – это:

а) опережающее отображение действительности, основанное на познании законов природы, общества и мышления;

б) целенаправленный упорядоченный процесс определения величины стоимости объекта в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка;

в) процесс научного обоснования целей, приоритетов, определения путей и средств их достижения;

г) упорядоченный процесс, т. е. все действия совершаются в определенной последовательности.

2. Сущность оценки стоимости организации раскрывают:

а) 3 сущностные черты;

б) 5 сущностных черт;

в) 7 сущностных черт;

г) 10 сущностных черт.

3. Выделяют следующие общие для всех случаев этапы оценки стоимости организации:

а) определение цели оценки;

б) сбор и обработка необходимой информации;

в) расчет величины стоимости объекта, внесение поправок;

г) выведение итоговой величины;

д) определение цели оценки; сбор и обработка необходимой информации; расчет величины стоимости объекта, внесение поправок; выведение итоговой величины.

4. Пятая сущностная черта стоимостной оценки заключается в ее рыночном характере. Это означает, что оценщик обязательно учитывает совокупность следующих рыночных факторов:

- а) доход, генерируемый оцениваемым объектом;
- б) риски, сопровождающие получение этого дохода;
- в) среднерыночный уровень доходности на аналогичные объекты;
- г) обоснование методов оценки стоимости.

5. Оценка, обязательность которой установлена законодательством, – это:

- а) независимая оценка;
- б) обязательная оценка;
- в) внутренняя оценка;
- г) инициативная оценка.

6. Процесс оценки предполагает наличие:

- а) оцениваемого объекта и оценивающего субъекта;
- б) оцениваемого объекта;
- в) оцениваемого субъекта.

7. Субъектами оценочной деятельности являются следующие:

- а) оценщики;
- б) потребители;
- в) работники организации;
- г) подразделения организации.

8. В роли профессиональных оценщиков выступают:

- а) юридические лица;
- б) физические лица;
- в) страховая компания;
- г) юридические лица, физические лица, страховая компания.

9. Юридические лица, выступающие в роли профессиональных оценщиков, – это:

- а) оценочные фирмы;
- б) отделы оценки аудиторских и других компаний;
- в) индивидуальные предприниматели;
- г) оценочные фирмы, отделы оценки аудиторских и других компаний, индивидуальные предприниматели.

10. Оценщик имеет право:

- а) разглашать информацию;
- б) использовать полученную информацию для личных целей;

в) получать от третьих лиц информацию, необходимую для проведения независимой оценки.

11. Объектами оценки являются:

- а) капитальные строения;
- б) материалы;
- в) земельные участки;
- г) капитальные строения, материалы, земельные участки.

12. Оценка бизнеса проводят в следующих целях:

- а) купля-продажа акций, облигаций организаций на фондовом рынке;
- б) принятие обоснованного инвестиционного решения;
- в) налогообложение;
- г) разработка инструкций.

13. Можно выделить три группы взаимосвязанных принципов экономической оценки организации:

- а) принципы, основанные на представлениях собственника;
- б) принципы, связанные с эксплуатацией собственности;
- в) принципы, обусловленные действием конкуренции;
- г) принципы, обусловленные действием рыночной среды.

14. Действием рыночной среды обусловлены принципы:

- а) предельной производительности;
- б) соответствия;
- в) регрессии и прогрессии;
- г) вклада.

15. Принцип полезности заключается в следующем:

- а) включение любого дополнительного актива в систему организации экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости организации больше затрат на приобретение этого актива;
- б) максимальный доход от организации можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства;
- в) организации, не соответствующие требованиям рынка по оснащенности производства, технологии, уровню доходности, скорее всего, будут оценены ниже среднего;
- г) чем больше организация способна удовлетворять потребность собственника, тем выше ее стоимость.

16. На представлениях собственника основаны принципы:

- а) предельной производительности;
- б) ожидания;
- в) полезности;
- г) вклада.

17. С эксплуатацией собственности связаны принципы:

- а) предельной производительности;
- б) соответствия;
- в) регрессии и прогрессии;
- г) вклада.

18. Большое место в развитии оценочной деятельности во всем мире отводится:

- а) общественным объединениям;
- б) отделам маркетинга;
- в) рыночной инфраструктуре;
- г) структуре организации.

19. Профессиональное объединение оценщиков в Республике Беларусь должно выполнять следующее:

- а) страховать имущество;
- б) объединить оценщиков и защищать их интересы;
- в) содействовать повышению уровня профессиональной квалификации оценщиков;
- г) организовать сотрудничество с международными оценочными организациями.

20. Источники информации, используемые в оценке недвижимости, – это:

- а) сайты компаний по продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости;
- б) ставки процентов по кредитам;
- в) справочная информация об износе объектов и их сроках службы, а также множество другой справочной и исходной информации;
- г) сайты компаний по продаже и сдаче в аренду объектов недвижимости; ставки процентов по кредитам; справочная информация об износе объектов и их сроках службы, а также множество другой справочной и исходной информации.

Тема 2. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИИ

План

1. Информационная база экономической оценки организации, ее состав и структура.
2. Классификация оценочной информации.
3. Внешние источники информации.
4. Виды внутренней информации.

Вопросы и задания для самоконтроля

1. Какие этапы включает процедура сбора информации?
2. Назовите примерный перечень вопросов, по которым можно получить дополнительную информацию из опросов.
3. По каким критериям классифицируется оценочная информация?
4. Какие требования предъявляются к оценочной информации?
5. Что относится к основным видам внешней информации?
6. Перечислите виды внутренней информации.
7. Какие нормативные и справочные материалы являются источниками внешней информации?
8. Какие источники являются наиболее распространенными источниками бизнес-информации?

Темы рефератов

1. Информационная инфраструктура Республики Беларусь: особенности и перспективы развития.
2. Применение автоматизированных информационных технологий в оценке бизнеса.

Тест

Закончите фразу, выбрав один или несколько правильных ответов из предложенных вариантов.

1. Одним из этапов сбора информации является:
 - а) формирование рабочей группы;
 - б) корректировка методов учета операций;
 - в) корректировка доходов и расходов.

2. Условия функционирования организации в регионе, отрасли и экономике в целом характеризует:

- а) достоверная информация;
- б) аутсайдерская информация;
- в) внешняя информация;
- г) финансовая информация.

3. Аутсайдерская информация – это:

а) информация, которая обычно не публикуется или содержится во внутренних изданиях, о которой посторонние организации даже не подозревают;

б) информация, которая является публичной, открытой, печатается в средствах массовой информации (СМИ) или в сети «Интернет»;

в) информация, которая включает в себя стандартные показатели, характеризующие деятельность любой организации, без учета ее специфики;

г) информация, которая отражает особенности оцениваемой организации (бизнеса), обусловленные ее отраслевой принадлежностью, месторасположением и т. п.

4. Инсайдерская информация – это:

а) информация, которая обычно не публикуется или содержится во внутренних изданиях, о которой посторонние организации даже не подозревают;

б) информация, которая является публичной, открытой, печатается в СМИ или в сети «Интернет»;

в) информация, которая включает в себя стандартные показатели, характеризующие деятельность любой организации, без учета ее специфики;

г) информация, которая отражает особенности оцениваемой организации (бизнеса), обусловленные ее отраслевой принадлежностью, месторасположением и т. п.

5. Обычная информация – это:

а) информация, которая обычно не публикуется или содержится во внутренних изданиях, о которой посторонние организации даже не подозревают;

б) информация, которая является публичной, открытой, печатается в СМИ или в сети «Интернет»;

в) информация, которая включает в себя стандартные показатели, характеризующие деятельность любой организации, без учета ее специфики;

г) информация, которая отражает особенности оцениваемой организации (бизнеса), обусловленные ее отраслевой принадлежностью, месторасположением и т. п.

6. Оценочная информация в зависимости от характеризующих аспектов деятельности организации подразделяется:

- а) на финансовую, управленческую, правовую;
- б) на публичную, конфиденциальную;
- в) на общую, специфическую;
- г) на финансовую, управленческую, правовую, публичную, конфиденциальную, общую, специфическую.

7. Информация должна быть:

- а) абсолютной, относительной;
- б) временной, постоянной;
- в) своевременной, достоверной.

8. Суть логического метода заключается:

- а) в сборе, расположении и последующем анализе информации от более важного к менее значимому;
- б) в сборе, расположении и последующем анализе информации от общего к частному или от частного к общему;
- в) в сборе, расположении и последующем анализе информации от прошлого к будущему;
- г) в сборе, расположении и последующем анализе информации от более важному к менее значимому; в сборе, расположении и последующем анализе информации от общего к частному или от частного к общему; в сборе, расположении и последующем анализе информации от прошлого к будущему.

9. Суть журналистского метода заключается:

- а) в сборе, расположении и последующем анализе информации от более важного к менее значимому;
- б) в сборе, расположении и последующем анализе информации от общего к частному или от частного к общему;
- в) в сборе, расположении и последующем анализе информации от прошлого к будущему;
- г) в сборе, расположении и последующем анализе информации от более важного к менее значимому; в сборе, расположении и последующем анализе информации от общего к частному или от частного

к общему; в сборе, расположении и последующем анализе информации от прошлого к будущему.

10. Суть хронологического метода заключается:

а) в сборе, расположении и последующем анализе информации от более важного к менее значимому;

б) в сборе, расположении и последующем анализе информации от общего к частному или от частного к общему;

в) в сборе, расположении и последующем анализе информации от прошлого к будущему;

г) в сборе, расположении и последующем анализе информации от более важного к менее значимому; в сборе, расположении и последующем анализе информации от общего к частному или от частного к общему; в сборе, расположении и последующем анализе информации от прошлого к будущему.

11. К видам внешней информации относятся:

а) рыночная информация;

б) ретроспективные данные об истории организации;

в) информация о производстве;

г) информация о конкурентах.

12. К видам внутренней информации относятся:

а) рыночная информация;

б) ретроспективные данные об истории организации;

в) информация о производстве;

г) информация о конкурентах.

Задания

Задание 1. Подготовьте перечень источников информации для оценки различных объектов, распределив его по категориям с учетом признаков классификации оценочной информации.

Задание 2. Отрадите процедуру сбора информации на примере оценки конкретного объекта.

Задание 3. Составьте перечень источников внутренней информации для проведения оценки организации с указанием конкретных форм отчетности и данных, которые они содержат.

Тема 3. ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

План

1. История развития оценочной деятельности в Республике Беларусь.
2. Международные стандарты оценки.
3. Нормативно-правовое обеспечение оценочной деятельности.

Вопросы и задания для самоконтроля

1. Как развивалась и как организована оценочная деятельность в Республике Беларусь?
2. Когда возникла потребность в оценке имущества рыночными методами?
3. В каком году был образован Международный комитет по стандартам оценки?
4. Какие подходы к оценке организации рекомендуется применять Международными стандартами оценки?
5. Перечислите основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность Республики Беларусь.
6. Когда был принят Закон Республики Беларусь «Об оценочной деятельности»?
7. Принятие какого нормативно-правового документа стало важнейшим шагом в развитии оценочной деятельности?

Темы рефератов

1. Международные стандарты оценки бизнеса, их применение в оценочной деятельности Республики Беларусь.
2. Указ Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» от 13 октября 2006 г. № 615, его структура и содержание.

Тест

Закончите фразу, выбрав один или несколько правильных ответов из предложенных вариантов.

1. Потребность в оценке имущества рыночными методами возникла:
а) в 1990–1995 гг.;

- б) в 1993–1997 гг.;
- в) в 1995–1997 гг.;
- г) в 1997–1999 гг.

2. Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) был образован:

- а) в 1971 г.;
- б) в 1981 г.;
- в) в 1985 г.;
- г) в 1995 г.

3. Международными стандартами оценки организации рекомендуется применять:

- а) затратный подход;
- б) сравнительный подход;
- в) доходный подход;
- г) затратный, сравнительный, доходный подходы.

4. Международный комитет по стандартам оценки – это международная организация, объединяющая профессиональные организации оценщиков:

- а) более 30 стран мира;
- б) более 50 стран мира;
- в) более 70 стран мира;
- г) более 80 стран мира.

5. Закон Республики Беларусь «Об оценочной деятельности» был принят:

- а) в 1990 г.;
- б) в 1999 г.;
- в) в 2000 г.;
- г) в 2004 г.

6. Важнейшим шагом в развитии оценочной деятельности стало принятие:

- а) Указа Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» от 13 октября 2006 г. № 615;
- б) Государственного стандарта Республики Беларусь СТБ 52.2.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков»;

в) постановления Совета Министров Республики Беларусь «О некоторых вопросах применения Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615» от 24 мая 2007 г. № 669;

г) Методических рекомендаций по оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности от 6 января 2011 г. № 3.

7. Указ Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» № 615 был принят:

а) в 1999 г.;

б) в 2000 г.;

в) в 2006 г.;

г) в 2008 г.

8. Указом Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» от 13 октября 2006 г. № 615 определены:

а) компетенция Президента Республики Беларусь;

б) компетенция Совета Министров Республики Беларусь;

в) компетенция Государственного комитета по имуществу;

г) компетенция Президента Республики Беларусь, компетенция Совета Министров Республики Беларусь, компетенция Государственного комитета по имуществу.

9. Государственный стандарт СТБ 52.5.01 называется:

а) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка машин, оборудования»;

б) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка организаций как имущественного комплекса»;

в) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка транспортных средств»;

г) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности».

Задания

Задание 4. Составьте перечень нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность Республики Беларусь.

Задание 5. Изучите Указ Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» от 13 октября 2006 г. № 615. Ответьте письменно на вопросы, предложенные преподавателем.

Тема 4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

План

1. Подходы и методы в оценке стоимости организации.
2. Экономическое содержание метода дисконтирования денежного потока.
3. Метод капитализации дохода.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие подходы используют оценщики в оценке стоимости организации?
2. Какие методы оценки стоимости организации используются при доходном подходе?
3. Что относится к основным этапам оценки организации методом дисконтированных денежных потоков?
4. Что относится к основным видам денежного потока?
5. Как производится расчет денежного потока?
6. Какие ошибки важно не допустить при оценке организации доходным подходом?
7. В чем сущность метода капитализации?
8. В чем заключаются достоинства и недостатки метода капитализации?

Темы рефератов

1. Преимущества и недостатки доходного подхода по сравнению с другими подходами к оценке стоимости организации. Сфера применения доходного подхода.
2. Сравнительный анализ методов, используемых в доходном подходе к оценке стоимости организации.

Тест

Закончите фразу, выбрав один или несколько правильных ответов из предложенных вариантов.

1. Доходный подход – это:

а) подход, который применяется для оценки объектов специального назначения, нового строительства, для определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, а также в целях страхования;

б) подход, при котором во главу угла ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта;

в) подход, который применяется тогда, когда существует активный рынок сопоставимых объектов собственности;

г) подход, который применяется для оценки объектов специального назначения, нового строительства, для определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, а также в целях страхования; подход, при котором во главу угла ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта; подход, который применяется тогда, когда существует активный рынок сопоставимых объектов собственности.

2. Доходный подход предусматривает использование:

а) метода дисконтирования денежных потоков и капитализации дохода;

б) затратного и ресурсного методов;

в) метода сделок и метода компании-аналога;

г) метода стоимости чистых активов и метода ликвидационной стоимости.

3. Денежный поток – это:

а) сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

б) разница между притоком и оттоком денежных средств за определенный период;

в) прибыль до налогообложения без учета налога на прибыль;

г) сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки; разница между притоком и оттоком денежных средств за определенный период; прибыль до налогообложения без учета налога на прибыль.

4. Расчет денежного потока организации осуществляется по следующим сценариям развития:

- а) оптимистичному, пессимистичному, укрупненному;
- б) доходному, затратному, сравнительному;
- в) укрупненному, детальному, доходному;
- г) оптимистичному, пессимистичному, наиболее вероятному.

5. Заключительным этапом метода дисконтирования денежных потоков является:

- а) внесение итоговых поправок;
- б) выбор модели (типа) денежного потока;
- в) согласование полученных результатов;
- г) сбор требуемой информации.

6. Капитализация – это:

а) способ расчета стоимости отдельного вида объекта на дату оценки;

б) превращение денежного потока в стоимость путем деления рассчитываемой величины потока дохода на коэффициент капитализации;

- в) определение ставки дисконтирования;
- г) выбор модели (типа) денежного потока.

7. Метод капитализации нельзя использовать:

а) если деятельность организации находится в стадии становления или требует серьезной реструктуризации;

б) когда доходы превышают расходы;

в) при ликвидации организации;

г) если в динамике показателя чистого дохода за выбранный ретроспективный период не прослеживается какой-либо четкой тенденции.

8. Для оценки объектов специального назначения, а также нового строительства, определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, в целях страхования применяется:

а) сравнительный подход;

б) затратный подход;

в) метод дисконтирования денежного потока;

г) доходный подход.

9. На практике наиболее часто применяемым видом денежного потока является:

а) номинальный;

б) реальный;

- в) приносимый собственным капиталом;
- г) приносимый всем инвестированным капиталом.

10. Метод дисконтирования денежных доходов является методом:

- а) затратного подхода;
- б) доходного подхода;
- в) сравнительного подхода.

11. Метод капитализации подразумевает расчет:

- а) капитализации чистого дохода до налогообложения;
- б) капитализации расходов;
- в) капитализации активов;
- г) капитализации пассивов.

Задания

Задание 6. Составьте план проведения оценки с помощью различных методов доходного подхода с указанием конкретных действий на каждом из этапов.

Задание 7. Составьте перечень источников внутренней и внешней информации для проведения оценки стоимости организации с помощью доходного подхода. Обозначьте этапы сбора информации.

Задачи

Задача 1. Оцените рыночную стоимость облигации номиналом 10 р., сроком погашения 5 лет и ставкой купонного дохода по годам (соответственно 8%, 8%, 6%, 4%, 4%) при требуемом уровне доходности в 10%.

Задача 2. Организация выпускает 3 вида продукции: А, Б, В. Прогнозируются следующие ожидаемые (чистые) доходы от продаж продукции:

- по продукции А через год – 13 тыс. р., через 2 года – 9 тыс. р.;
- по продукции Б через год – 8 тыс. р., через 2 года – 13, через 3 года – 70, через 4 года – 82, через 5 лет – 58 тыс. р.;
- по продукции В через год – 5 тыс. р., через 2 года – 12 тыс. р.

Рыночная стоимость имущества, которое не требуется для выпуска продукции, составляет 10 тыс. р.

Организация имеет избыточные активы стоимостью 50 тыс. р., которые можно сдать в аренду. Поступления от аренды избыточных активов через год – 6 тыс. р. Прогнозируется следующая средняя ожидаемая (в год) доходность государственных облигаций с погашением через два года в размере 25%, три года – 20, пять лет – 15%.

Определите без учета рисков бизнеса рыночную стоимость организации как действующую в расчете на три года продолжения работы.

Задача 3. Организация выпускает два вида продукции: А и Б. Прогнозируются следующие ожидаемые (чистые) доходы от продаж продукции:

- по продукции А через год – 10 тыс. р., через 2 года – 7 тыс. р.;
- по продукции Б через год – 2 тыс. р., через 2 года – 13, через 3 года – 70, через 4 года – 82, через 5 лет – 18 тыс. р.

Рыночная стоимость имущества, которое не требуется для выпуска рассматриваемых видов продукции, составляет 32 тыс. р.

Организация имеет избыточные активы стоимостью 50 тыс. р., которые можно сдать в аренду. Поступления от аренды избыточных активов через год – 5 тыс. р. Прогнозируется следующая средняя ожидаемая (в год) доходность государственных облигаций с погашением через два года в размере 25%, три года – 20, пять лет – 15%.

Определите без учета рисков бизнеса рыночную стоимость организации как действующую в расчете на пять лет продолжения работы.

Задача 4. Определите норму дохода для инвестиций отечественного резидента за покупку акций закрытой автосборочной компании «Омега» с численностью занятых 300 чел., если известно следующее:

- доходность государственных облигаций в реальном выражении равна 3%;
- уровень инфляции – 10%;
- среднерыночная доходность на фондовом рынке – 20%;
- дополнительная премия за страновой риск – 8%;
- дополнительная премия за закрытость компании на уровне международно принятой аналогичной премии;
- дополнительная премия за инвестиции в малый бизнес – 8%;
- текущая доходность акций рассматриваемой компании в прошлом году в среднем колебалась относительно своей средней величины на 5%;
- текущая среднерыночная доходность на фондовом рынке в прошлом году колебалась относительно своей средней величины на 2%.

Задача 5. Период прогноза – 5 лет. Чистый денежный поток организации на конец 6-го года предполагается равным 1 000 р. Ожидается, что чистый денежный поток организации будет расти каждый год с постоянной скоростью 10%. Средневзвешенная стоимость капитала – 15%. Определите текущее значение остаточной стоимости организации.

Задача 6. Ожидаемый чистый денежный поток организации на конец 1-го года равен 5 000 р., на конец 2-го года – 7 500, на конец 3-го года – 9 000 р. В дальнейшем прогнозируется ежегодный рост чистого денежного потока. Средневзвешенная стоимость капитала – 15%. Определите текущую стоимость организации.

Задача 7. Среднегодовая чистая прибыль организации – 50 тыс. р. Ставка по банковскому депозиту – 10%.

Определите оценочную стоимость организации методом капитализации дохода.

Задача 8. Чистая прибыль года, предшествующего оценке, составляет 50 тыс. р. Планируется среднегодовое увеличение чистой прибыли в размере 5%. Ставка по банковскому депозиту – 10%.

Определите оценочную стоимость организации методом капитализации дохода.

Задача 9. Определите дисконтированную стоимость инвестиционного проекта и целесообразность его инвестирования на основании следующих данных:

- сумма необходимых инвестиций составляет 3,5 тыс. р.;
- через 3 года эксплуатации объекта можно будет получить суммарную прибыль в размере 5,9 тыс. р.;
- дисконтный коэффициент (включающий индекс изменения цен, ставку процента на заемный капитал и др.) в среднем за год составит 11%.

Тема 5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

План

1. Общая характеристика сравнительного подхода.
2. Основные критерии отбора организаций-аналогов.
3. Характеристика ценовых мультипликаторов.

Вопросы для самоконтроля

1. В чем заключается сущность сравнительного подхода к оценке стоимости организации?
2. Какие базовые положения являются теоретической основой сравнительного подхода к оценке стоимости организации?
3. Что является преимуществами и недостатками сравнительного подхода к оценке стоимости организации?
4. Какие методы применяются при сравнительном подходе к оценке стоимости организации?
5. Какие этапы являются основными при оценке организации методом организации-аналога?
6. Что является основным инструментом для определения рыночной стоимости собственного капитала организации при сравнительном подходе?
7. Что необходимо для расчета ценового мультипликатора?
8. Какие типы ценовых мультипликаторов используются в оценочной практике?
9. Как производится выбор величины ценового мультипликатора?

Темы рефератов

1. Применение математических методов в сравнительном подходе.
2. Преимущества и недостатки сравнительного подхода по сравнению с другими подходами к оценке стоимости организации. Сфера его применения.
3. Сравнительный анализ методов, используемых в сравнительном подходе к оценке стоимости организации.
4. Ценные бумаги как объект оценки. Виды ценных бумаг.

Тест

Закончите фразу, выбрав один или несколько правильных ответов из предложенных вариантов.

1. Оценка стоимости организации базируется на следующих основных подходах:

- а) доходном;
- б) затратном;
- в) сравнительном;
- г) доходном, затратном, сравнительном.

2. Основными инструментами, определяющими рыночную стоимость собственного капитала организации сравнительным подходом, являются:

- а) рыночные мультипликаторы;
- б) финансовые мультипликаторы;
- в) ценовые мультипликаторы;
- г) сравнительные мультипликаторы.

3. К интервальным ценовым мультипликаторам относятся:

- а) цена: прибыль;
- б) цена: денежный поток;
- в) цена: балансовая стоимость активов;
- г) цена: чистая стоимость активов.

4. Наиболее простым методом построения регрессионной модели является:

- а) однофакторная линейная регрессия;
- б) нелинейная модель;
- в) многофакторная линейная регрессия.

5. Объективный способ проверки качества полученной модели – это:

- а) пересчет данных;
- б) коэффициент детерминации;
- в) сравнительный коэффициент;
- г) поправочный коэффициент.

6. Существуют следующие типы ценовых мультипликаторов:

- а) интегральные и множественные;
- б) интервальные и моментные;
- в) временные и постоянные;
- г) интегральные и моментные.

7. Сравнительный подход отражает:

- а) фактически достигнутые организацией результаты производственно-финансовой деятельности;
- б) прогнозы относительно будущих доходов;
- в) оценку преимуществ рассматриваемого проекта в сравнении с альтернативными;
- г) фактически достигнутые организацией результаты производственно-финансовой деятельности; прогнозы относительно будущих доходов; оценку преимуществ рассматриваемого проекта в сравнении с альтернативными.

8. Уменьшение риска нестабильности объемов продаж для более разветвленной сети потребителей продукции крупных компаний – это:

- а) реперофилитрование производства;
- б) геограрфическая диверсификация;
- в) финансовый риск;
- г) количественные скидки.

9. К моментным ценовым мультипликаторам относятся:

- а) цена: прибыль;
- б) цена: денежный поток;
- в) цена: балансовая стоимость активов;
- г) цена: чистая стоимость активов.

10. На использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком, основан:

- а) метод сделок;
- б) метод компании-аналога;
- в) метод отраслевых коэффициентов;
- г) метод капитализации дохода.

Задания

Задание 8. Составьте план проведения оценки с помощью различных методов сравнительного подхода с указанием конкретных действий на каждом из этапов.

Задание 9. Составьте перечень источников внутренней и внешней информации для проведения оценки стоимости организации с помощью сравнительного подхода. Обозначьте этапы сбора информации.

Задание 10. С помощью метода компании-аналога произведите подбор организаций-аналогов для проведения оценки стоимости конкретной организации.

Задачи

Задача 10. Планируемая прибыль после налогообложения равна 1 тыс. р. Ожидаемая чистая балансовая стоимость – 9,5 тыс. р. Мультипликатор организации-аналога «цена: прибыль» равен 5,1; мультипликатор «цена: балансовая стоимость» – 2,2. Инвестор доверяет статистике по мультипликатору «цена: прибыль» на 85%, а по мультипликатору «цена: балансовая стоимость» – на 15%. Оцените будущую рыночную стоимость создаваемой организации.

Задача 11. Оцените рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что рыночная стоимость одной акции компании-аналога равна 22 р., общее количество акций – 300 000, из них 80 000 – выкуплены, 30 000 – приобретены, но не оплачены; доли заемного капитала одинаковы, а абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 7 и 18 тыс. р.; средняя ставка процентов по кредитам у компаний одинаковая; объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов – 2,5 тыс. р., процентные платежи – 150 р., уплаченные налоги с прибыли – 575 р.; прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,7 тыс. р., уплаченные налоги с прибыли – 560 р.

Задача 12. Рассчитайте общий корректировочный коэффициент, на который нужно умножить результат определения стоимости закрытой отечественной компании методом рынка капитала при использовании в нем зарубежного аналога, если известно, что среднерыночный коэффициент «цена: прибыль» в Республике Беларусь составляет 6,2, а в зарубежной стране – 7,7. Относительная рыночная капитализация в Республике Беларусь равна 1,2, а за рубежом – 3,1.

Задача 13. Оцените рыночную стоимость закрытой компании, если рыночная стоимость одной акции открытой компании-аналога равна 10 р., количество обращающихся на рынке акций составляет 150 тыс. шт., чистая прибыль компании-аналога и оцениваемой компании – 8 тыс. р. и 6,2 тыс. р. соответственно.

Задача 14. Чистая прибыль организации после уплаты налогов равна 35 000 р., а число обыкновенных акций – 5 000. Доходность акций – 10%. Определите цену акций организации.

Задача 15. Постоянный темп роста дивидендов – 6%, ожидаемая норма прибыли – 10%, ожидаемый дивиденд в текущем году – 75 р. на акцию. Определите цену акций.

Задача 16. Предприятие приняло решение финансировать инвестиционный проект за счет продажи своих акций. Определите степень рискованности акций по данным, приведенным в таблице 1.

Таблица 1 – Показатели для определения степени рискованности акций, %

Год обращения акций	Доходность акций организации, %	Среднерыночная доходность акций, %
1-й	8	12
2-й	11	12
3-й	9	11
4-й	6	8
5-й	10	14
6-й	15	13
7-й	14	16

Тема 6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

План

1. Сущность затратного подхода.
2. Метод стоимости чистых активов.
3. Метод ликвидационной стоимости.

Вопросы для самоконтроля

1. В чем заключается сущность затратного подхода к оценке стоимости организации?
2. Как выглядит базовая формула затратного подхода?
3. Какие методы используются при затратном подходе к оценке стоимости организации?

4. Какие этапы корректировки баланса организации предусматриваются в рамках метода стоимости чистых активов?
5. Что относится к активам организации?
6. Какие расходы учитываются для оценки в рамках метода ликвидационной стоимости?
7. В каких случаях производится оценка ликвидационной стоимости?
8. Какие виды ликвидации различают при определении ликвидационной стоимости?
9. Какие этапы предусматривает процедура оценки в рамках метода ликвидационной стоимости?

Темы рефератов

1. Преимущества и недостатки затратного подхода по сравнению с другими подходами к оценке стоимости организации. Сфера его применения.
2. Сравнительный анализ методов, используемых в затратном подходе к оценке стоимости организации.
3. Оценка финансовых активов и обязательств организации.
4. Сущность и классификация факторинговых операций.
5. Оценка дебиторской задолженности.

Тест

Закончите фразу, выбрав правильный ответ из предложенных вариантов.

1. Затратный подход – это:
 - а) подход, который применяется для оценки объектов специального назначения, нового строительства, для определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, а также в целях страхования;
 - б) подход, при котором во главу угла ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта;
 - в) подход, который применяется тогда, когда существует активный рынок сопоставимых объектов собственности;
 - г) подход, который применяется для оценки объектов специального назначения, нового строительства, для определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, а также в целях страхования; подход, при котором во главу угла ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объек-

та; подход, который применяется тогда, когда существует активный рынок сопоставимых объектов собственности.

2. Различие между упорядоченной и принудительной ликвидацией заключается:

- а) в сроках продажи активов;
- б) в получении максимальной прибыли от продажи активов;
- в) в объемах продаваемых активов.

3. Расходы, связанные с ликвидацией организации, бывают:

- а) комиссионные и социальные;
- б) финансовые и экономические;
- в) экономические и социальные;
- г) комиссионные и административные.

4. Затратный подход основывается на принципе:

- а) возмещения;
- б) замещения;
- в) балансовых корректировок;
- г) альтернативности.

5. Корректировка баланса включает:

- а) 2 этапа;
- б) 3 этапа;
- в) 4 этапа;
- г) 5 этапов.

6. Упорядоченная ликвидация – это:

- а) распродажа активов в течение разумного периода, чтобы можно было получить максимальные суммы от продажи активов;
- б) распродажа активов, во время которой активы распродают настолько быстро, насколько это возможно;
- в) распродажа активов, во время которой активы организации не распродают, а списываются и уничтожаются;
- г) распродажа активов в течение разумного периода, чтобы можно было получить максимальные суммы от продажи активов; распродажа активов, во время которой активы распродают настолько быстро, насколько это возможно; распродажа активов, во время которой активы организации не распродают, а списываются и уничтожаются.

7. Принудительная ликвидация – это:

а) распродажа активов в течение разумного периода, чтобы можно было получить максимальные суммы от продажи активов;

б) распродажа активов, во время которой активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно;

в) распродажа активов, во время которой активы организации не распродаются, а списываются и уничтожаются;

г) распродажа активов в течение разумного периода, чтобы можно было получить максимальные суммы от продажи активов; распродажа активов, во время которой активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно; распродажа активов, во время которой активы организации не распродаются, а списываются и уничтожаются.

8. Ликвидация с прекращением существования активов организации – это:

а) распродажа активов в течение разумного периода, чтобы можно было получить максимальные суммы от продажи активов;

б) распродажа активов, во время которой активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно;

в) распродажа активов, во время которой активы организации не распродаются, а списываются и уничтожаются;

г) распродажа активов в течение разумного периода, чтобы можно было получить максимальные суммы от продажи активов; распродажа активов, во время которой активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно; распродажа активов, во время которой активы организации не распродаются, а списываются и уничтожаются.

9. Метод чистых активов базируется на корректировке:

а) баланса;

б) бюджета;

в) договора.

10. Оценка ликвидационной стоимости проводится в следующем случае:

а) если прибыль значительно выше стоимости чистых активов;

б) если прибыль организации от производственной деятельности невелика по сравнению со стоимостью ее чистых активов;

в) если прибыль организации очень низкая.

11. Базовая формула затратного подхода имеет следующий вид:

- а) *Актив – Пассив;*
- б) *Актив – Обязательства;*
- в) *Пассив – Актив;*
- г) *Обязательства – Актив.*

12. Метод, который базируется на корректировке баланса организации, называется:

- а) методом стоимости чистых активов;
- б) методом ликвидационной стоимости;
- в) методом сделок;
- г) методом компаний-аналогов.

13. Распродажа активов в течение разумного периода времени в целях получения максимальной суммы от продажи активов – это:

- а) принудительная ликвидация;
- б) ускоренная ликвидация;
- в) ликвидация с прекращением существования активов организации;
- г) упорядоченная ликвидация.

14. При оценке рыночной стоимости оборудования используется:

- а) оценка потоком;
- б) оценка оттоком;
- в) оценка сроков;
- г) оценка объемов.

Задания

Задание 11. Составьте план проведения оценки с помощью различных методов затратного подхода с указанием конкретных действий на каждом из этапов.

Задание 12. Составьте перечень источников информации для проведения оценки организации с помощью затратного подхода. Обозначьте этапы сбора информации.

Задачи

Задача 17. По данным бухгалтерского баланса (раздаточный материал на примере конкретной организации) определите стоимость имущественного комплекса, используя метод стоимости чистых активов.

Задача 18. Рыночная стоимость материальных активов организации оценивается в 50 тыс. р., среднегодовая чистая прибыль – 17 тыс. р. Средний доход на материальные активы по отрасли равен 15%, ставка капитализации прибыли – 20%. Оцените стоимость гудвилла.

Задача 19. Оцените рыночную стоимость гудвилла и рыночную стоимость организации, если рыночная стоимость материальных активов оценивается в 40 тыс. р., достигнутая среднегодовая чистая прибыль организации – 16 тыс. р., среднеотраслевой уровень дохода на активы – 35%. Коэффициент капитализации прибыли – 25%.

Задача 20. Укрупненный баланс организации приведен в таблице 2.

Таблица 2 – Показатели для определения оценочной балансовой стоимости организации, тыс. р.

Актив		Пассив	
Раздел	Значение показателя	Раздел	Значение показателя
Внеоборотные активы	80	Капитал и резервы	60
Оборотные активы	70	Обязательства	90
Итого	150	Итого	150

Определите оценочную балансовую стоимость организации с помощью затратного подхода.

Задача 21. Укрупненный баланс организации приведен в таблице 3.

Таблица 3 – Показатели для определения оценочной стоимости организации, тыс. р.

Актив		Пассив	
Раздел	Значение показателя	Раздел	Значение показателя
Внеоборотные активы	80	Капитал и резервы	60
Оборотные активы	70	Обязательства	90
Итого	150	Итого	150

Стоимость объектов недвижимости организации по балансу – 30 тыс. р. С момента последней переоценки цены на аналогичные объекты недвижимости повысились в 1,8 раза.

Определите оценочную стоимость организации, используя затратный подход.

Тема 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

План

1. Сущность и цели экономической оценки стоимости имущества организации.
2. Виды стоимости недвижимого имущества.
3. Доходный подход к оценке недвижимости.
4. Рыночный подход к оценке недвижимости.
5. Доходный, рыночный и затратный подходы к оценке стоимости машин и оборудования.
6. Особенности оценки нематериальных активов.
7. Доходный, рыночный и затратный подходы к оценке стоимости нематериальных активов.
8. Экономическая оценка земельных участков, входящих в состав имущества организации.

Вопросы для самоконтроля

1. В чем отличия между понятиями «недвижимость» и «недвижимая собственность»?
2. Каковы цели оценки стоимости имущества?
3. На какие этапы можно разделить процесс оценки недвижимости?
4. На какие группы подразделяют все виды стоимости недвижимости?
5. Какие факторы оказывают влияние на рыночную стоимость недвижимости?
6. Какие методы доходного подхода используются при оценке недвижимости?
7. Какие этапы предусматривает процедура оценки недвижимости методом капитализации доходов?
8. Какие этапы предполагает использование метода дисконтирования денежных потоков?
9. Какие методы при оценке недвижимости предусматривает рыночный подход?
10. На какие этапы подразделяется метод сравнения продаж?
11. Какие расчеты предполагает метод валового рентного мультипликатора?
12. Какие признаки характеризуют машины и оборудование?
13. С помощью каких методов можно определить физический износ машин и оборудования?
14. Какие активы можно отнести к нематериальным активам?

15. В какой последовательности осуществляется оценка нематериальных активов?

16. Какими принципами руководствуются при определении рыночной стоимости интеллектуальной собственности?

17. Использование каких методов при оценке нематериальных активов предусматривает доходный подход?

18. Какими причинами обусловлена сложность оценки земли как объекта недвижимости?

19. Что является целью кадастровой оценки земли?

20. Что является целью рыночной оценки земли?

Темы рефератов

1. Методологические и практические проблемы оценки объектов недвижимости в современных условиях.

2. Особенности оценки нематериальных активов: отечественный и зарубежный опыт.

Тест

Закончите фразу, выбрав правильный ответ из предложенных вариантов.

1. К недвижимости относятся:

- а) капитал и резервы;
- б) земля и постройки на ней;
- в) внеоборотные активы;
- г) совокупность вещей.

2. Стоимость в использовании включает в себя:

- а) рыночную стоимость;
- б) восстановительную стоимость;
- в) арендную стоимость;
- г) страховую стоимость.

3. К экономическим факторам, влияющим на рыночную стоимость недвижимости, относятся:

- а) стоимость строительства;
- б) тенденции в изменении дохода, кредитная политика, ставки процента, арендной платы;
- в) коммунальные объекты, здания, сооружения;
- г) экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне.

4. Базовым для метода сравнения продаж является:
- а) принцип замещения;
 - б) принцип обмена;
 - в) принцип сбалансированности;
 - г) принцип имущественного разделения прав.
5. Валовой рентный мультипликатор – это:
- а) отношение валовой цены к доходу от продажи;
 - б) отношение цены продажи к валовому доходу;
 - в) отношение прибыли к цене.
6. Одним из принципов определения рыночной стоимости интеллектуальной собственности является:
- а) принцип полезности;
 - б) принцип внутреннего влияния;
 - в) принцип статичности;
 - г) принцип альтернативности.
7. Имущество – это:
- а) вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым;
 - б) земля, ее недра, здания и сооружения, благоустройство территории;
 - в) интересы, польза и права, связанные с владением объектом недвижимости;
 - г) совокупность вещей, которые находятся в собственности какого-либо физического лица, юридического лица или публично-правового образования.
8. Метод для оценки стоимости репутации организации – это:
- а) метод дисконтирования денежных потоков;
 - б) метод экстраполяции;
 - в) метод избыточных прибылей;
 - г) метод капитализации.
9. Все виды стоимости недвижимости с целью оценки делятся:
- а) на стоимость обмена и рыночную стоимость;
 - б) на стоимость обмена и стоимость в использовании;
 - в) на рыночную и ликвидационную стоимость;
 - г) на стоимость обмена, рыночную стоимость, стоимость в использовании, ликвидационную стоимость.

10. К физическим факторам, влияющим на рыночную стоимость недвижимости, относятся:

- а) стоимость строительства;
- б) земля, климат, ресурсы, почва, местоположение;
- в) коммунальные объекты, здания, сооружения;
- г) общий вид, привлекательность.

11. Отношение цены продажи к валовому доходу называется:

- а) валовым рентным мультипликатором;
- б) потенциальным валовым доходом;
- в) дисконтной ставкой;
- г) валовым рентным мультипликатором, потенциальным валовым доходом, дисконтной ставкой.

12. Исходя из целей оценки недвижимости объектами оценки могут быть:

- а) отдельно взятая машина или оборудование;
- б) множество условно независимых друг от друга единиц оборудования;
- в) комплекс технических средств;
- г) отдельно взятая машина или оборудование, множество условно независимых друг от друга единиц оборудования, комплекс технических средств.

13. При оценке гудвилла ожидаемая прибыль оценивается на срок:

- а) не более пяти лет;
- б) не более трех лет;
- в) не более двух лет;
- г) не более одного года.

14. Недвижимая собственность – это:

- а) вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым;
- б) земля, ее недра, здания и сооружения, благоустройство территории;
- в) интересы, польза и права, связанные с владением объектом недвижимости;
- г) совокупность вещей, которые находятся в собственности какого-либо физического лица, юридического лица или публично-правового образования.

15. Стоимость обмена включает в себя:

- а) рыночную стоимость;
- б) восстановительную стоимость;
- в) арендную стоимость;
- г) страховую стоимость.

16. К социальным факторам, влияющим на рыночную стоимость недвижимости, относятся:

- а) тенденции в отношении численности населения, его «омоложение» или старение;
- б) стиль и уровень жизни, размер семьи;
- в) уровень образования населения, уровень преступности;
- г) общий вид, привлекательность.

17. Метод сравнения продаж основан:

- а) на установлении ставки арендной платы;
- б) на изучении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости за последние 3–6 мес.;
- в) на вычислении предполагаемых затрат по эксплуатируемой недвижимости;
- г) на расчете коэффициента капитализации.

18. Метод избыточных прибылей при оценке стоимости нематериальных активов используется:

- а) для учета себестоимости;
- б) для учета затрат;
- в) для учета стоимости гудвилла;
- г) для учета прибыли.

19. Метод освобождения от роялти используют при оценке:

- а) патентов и лицензий;
- б) денежных потоков;
- в) договоров и соглашений;
- г) машин и оборудования.

20. Недвижимость – это:

- а) денежная сумма, которую собственник может получить при вынужденной продаже объекта;
- б) земля, ее недра, здания и сооружения, благоустройство территории;
- в) интересы, польза и права, связанные с владением объектом недвижимости;

г) совокупность вещей, которые находятся в собственности какого-либо физического лица, юридического лица или публично-правового образования.

21. Размер роялти устанавливается на основании:

- а) указаний правительства;
- б) анализа рынка;
- в) анализа прибыли учреждения;
- г) указаний инструкций.

22. Стоимость, равная сумме расходов на воспроизводство точной копии объекта, – это:

- а) балансовая стоимость;
- б) налогооблагаемая стоимость;
- в) восстановительная стоимость;
- г) инвестиционная стоимость.

23. К административным факторам, влияющим на рыночную стоимость недвижимости, относятся:

- а) строительные нормы и правила, налоговая и финансовая политика, услуги муниципальных служб;
- б) стиль и уровень жизни, размер семьи;
- в) дороги, инженерные сооружения, общественный транспорт, противопожарная служба;
- г) защита окружающей среды.

24. Рыночный подход к оценке недвижимости предполагает использование:

- а) метода валового рентного мультипликатора;
- б) метода сравнения продаж;
- в) метода прямого сравнения;
- г) метода валового рентного мультипликатора, метода сравнения продаж, метода прямого сравнения.

25. В современных условиях земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено следующими причинами:

- а) спецификой данного объекта;
- б) неразработанностью нормативно-правовой базы;
- в) неразвитостью земельного рынка в стране;
- г) неразвитостью кадастровой оценки земли.

Задачи

Задача 22. Оцениваемый объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход в размере 28 тыс. р. ежегодно в течение 8 лет. Через 8 лет объект будет продан за 1,6 млн р. Рассчитайте текущую стоимость оцениваемого объекта при рыночной ставке дохода, равной 12%.

Задача 23. Определите полную стоимость объекта недвижимости и его рыночную стоимость, если на участке имеется дом площадью 2 500 м². При этом стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 100 р. за 1 м², стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м² – 40 р. за 1 м², стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе – 20 тыс. р., общий устранимый физический износ – 10, общее неустраняемое функциональное устаревание – 10, стоимость земли исходя из сопоставимых продаж – 100 тыс. р.

Задача 24. Рассчитайте общую стоимость офиса, используя метод затратного подхода, если стоимость участка земли составляет 900 тыс. р., полная стоимость воспроизводства здания офиса – 3 000 тыс. р., общий износ здания – 20% от восстановительной стоимости.

Задача 25. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 2 400 тыс. р. в год, операционные расходы равны 2 000 р. за 1 м² в год, площадь здания – 300 м², а ставка капитализации исчислена на уровне 10%. Рассчитайте стоимость данного объекта недвижимости.

Задача 26. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 40 млн р., физический износ составляет 10%, функциональный износ – 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 36 млн р. Определите рыночную стоимость земельного участка.

Задача 27. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 22 млн р., обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 21 млн р. Рыночная стоимость земельного участка составляет 4 млн р. Рассчитайте стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Задача 28. Транспортное средство, приносящее за год чистый операционный доход в размере 40 тыс. р., было оценено в 500 тыс. р. Определите величину коэффициента капитализации.

Задача 29. Определите стоимость машинного комплекса для изготовления желобов водослива и других деталей из металлического листа методом прямой капитализации. Объем выпускаемой продукции – 11 200 погон. м в год. Цена за единицу продукции – 20 р. за 1 погон. м. Затраты на производство единицы продукции (без амортизации) – 15 р. за 1 погон. м. Площадь, занимаемая машинным комплексом, – 320 м². Цена здания – 500 р. за 1 м². Годовая норма амортизации здания – 2,5%. Срок службы машинного комплекса (n) составляет 12 лет. Ставка дисконта (r) равна 0,22.

Задача 30. Определите стоимость машинного комплекса для изготовления металлических дверей методом дисконтирования чистых доходов. Объем выпускаемой продукции – 2 150 шт. в год. Чистый доход на единицу продукции – 15 р. Стоимость здания – 100 тыс. р. Срок службы машинного комплекса составляет 8 лет. Остаточная стоимость машинного комплекса к концу 8-го года – 2 тыс. р. Ставка дисконта (r) равна 0,22.

Задача 31. Рассчитайте стоимость товарного знака методом освобождения от роялти по валовой выручке, используя капитализацию. Выручка составляет 160 тыс. р. в месяц. Долгосрочные темпы роста – 5%. Ставка роялти – 3%. Безрисковая ставка – 7%. Риск инвестирования в объект оценки – 17%.

Задача 32. Рассчитайте совокупный денежный поток за 3 года от использования патента на изобретение методом освобождения от роялти по валовой прибыли. В первый год выручка составит 900 тыс. р. Темпы прироста выручки – 17% в год. Себестоимость составляет 87%. Ставка роялти – 30%. Расходы на поддержание патента в силе – 14 тыс. р. в год.

Задача 33. Рассчитайте стоимость простой лицензии на программу для электронно-вычислительных машин методом сравнения рыночных продаж. Стоимость аналога 1 составляет 150 тыс. р., аналога 2 – 200 тыс. р. Аналог 1 хуже оцениваемой лицензии на 15%, аналог 2 – лучше на 5%. Вес аналога 1 – 25%, аналога 2 – 75%.

Задача 34. Рассчитайте стоимость исключительной лицензии на объект интеллектуальной собственности (ОИС) методом преимущества в прибыли, используя капитализацию. Прибыль до использования ОИС составляла 2,6 тыс. р. на 1 ед. продукции. После внедрения ОИС прибыль составила 2,8 тыс. р. на 1 ед. продукции. Объем реализации – 63 500 шт. в год. Ставка капитализации – 25%. Долгосрочные темпы роста – 5%.

Задача 35. Стоимость лицензии составляет 30% от ожидаемой прибыли покупателя лицензии. Среднегодовой выпуск продукции равен 10 000 ед. Цена единицы продукции – 10 тыс. р. Срок действия лицензии – 7 лет. Период освоения предмета лицензии – 1 год. Норма прибыли равна 20%. Определите стоимость лицензии.

Задача 36. Стоимость товарного знака равна 30% от прибыли реализации продукции, защищенной этим товарным знаком. Ожидается, что объем реализуемой продукции за срок действия товарного знака составит 300 000 ед. Предполагаемая цена единицы продукции, защищенной товарным знаком, равна 10 тыс. р. Норма прибыли – 20%. Определите стоимость товарного знака.

Тема 8. МЕТОДЫ И МОДЕЛИ ОЦЕНКИ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО КАПИТАЛА ОРГАНИЗАЦИИ

План

1. Человеческий капитал. Инвестиции в человеческий капитал.
2. Методы оценки человеческого капитала организации.
3. Модели оценки и учета человеческого капитала.
4. Элементы человеческого капитала организации.
5. Затратный, доходный и сравнительный подходы к оценке человеческого капитала.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое человеческий капитал?
2. С помощью каких показателей можно оценить человеческий капитал?
3. Каким образом осуществляется процесс инвестирования в человеческий капитал?

4. Какие методы применяются для оценки человеческого капитала организации?
5. Каковы модели оценки человеческого капитала?
6. Какие затраты несет организация по накоплению, формированию и восстановлению человеческого капитала?
7. На чем основаны модели активов?
8. На чем основаны модели полезности?
9. Каковы элементы человеческого капитала организации?
10. Что может являться объектом интеллектуальной собственности?
11. Как подразделяются интеллектуальные ценности организации?
12. Какие этапы включает в себя процесс оценки клиентского капитала?
13. С помощью каких подходов осуществляется оценка человеческого капитала?
14. Какие методы затратного подхода применяются для оценки человеческого капитала?
15. Как рассчитывается коэффициент Д. Тобина?
16. Какие методы доходного подхода применяются для оценки человеческого капитала?
17. Как рассчитывается управленческая добавленная стоимость?
18. Каковы причины неэффективного использования управленческих ресурсов?
19. Как рассчитывается коэффициент профессиональной перспективности?
20. Какие методы сравнительного подхода применяются для оценки человеческого капитала?

Темы рефератов

1. Вложения в человеческий капитал: современные аспекты и проблемы.
2. Интеллектуальные ценности как результат функционирования человеческого капитала.

Тест

Закончите фразу, выбрав правильный ответ из предложенных вариантов.

1. Человеческий капитал – это:
 - а) количественная оценка запаса знаний, умений, навыков, способностей, приобретенных человеком;

- б) персонал приобретаемой организации;
- в) активы; капитал организации, не поддающийся материальному измерению;
- г) совокупность знаний, умений, навыков, использующихся для удовлетворения многообразных потребностей человека и общества в целом.

2. Существуют следующие модели оценки и учета человеческого капитала:

- а) модели активов;
- б) доходные модели;
- в) модели полезности;
- г) модели активов, доходные модели, модели полезности.

3. Клиентский капитал означает следующее:

- а) сумму знаний всех работников организации, обеспечивающую ее конкурентоспособность;
- б) капитал, который являясь проявлением организационного потенциала организации, включает систему менеджмента, организационную структуру организации, корпоративную культуру;
- в) социальные связи, которые могут выступать ресурсом для получения выгод;
- г) капитал, который создается приверженцами продукции или услуг организации, ее постоянными клиентами.

4. Модель оценки человеческого капитала, основанная на оценке эффекта от тех или иных кадровых инвестиций, – это:

- а) модель инвестиций;
- б) модель активов;
- в) модель полезности.

5. Сравнительный подход к оценке человеческого капитала может основываться:

- а) на повышении квалификации работников;
- б) на сравнениях с организациями-аналогами;
- в) на выявлении различий между объектами.

6. Человеческий капитал оценивается:

- а) количественно;
- б) качественно;
- в) в стоимостной оценке;
- г) количественно, качественно, в стоимостной оценке.

7. Метод, основанный на предположении, что человеческий капитал является частью гудвилла, формирующего избыточную прибыль, – это:

- а) прямой метод;
- б) косвенный метод;
- в) метод избыточной прибыли;
- г) метод управленческой добавленной стоимости.

8. В оценке и учете человеческого капитала используются:

- а) модели пассивов;
- б) модели полезности;
- в) модели активов;
- г) модели дисконтирования.

9. Социальный капитал означает:

а) сумму знаний всех работников организации, обеспечивающую ее конкурентоспособность;

б) капитал, который являясь проявлением организационного потенциала организации, включает систему менеджмента, организационную структуру организации, корпоративную культуру;

в) социальные связи, которые могут выступать ресурсом для получения выгод;

г) капитал, который создается приверженцами продукции или услуг организации, ее постоянными клиентами.

10. Управленческая добавленная стоимость (*УДС*) рассчитывается по следующей формуле (где *ДСО* – добавленная стоимость организации; *УР* – управленческие расходы; *ДКО* – доход на капитал организации в случае его альтернативного использования):

а) $УДС = ДСО + УР - ДКО$;

б) $УДС = ДСО - ДКО + УР$;

в) $УДС = ДСО - ДКО - УР$;

г) $УДС = ДСО + УР + ДКО$.

11. Модель оценки человеческого капитала, основанная на учете затрат на человеческий капитал и его амортизацию, – это:

- а) модель инвестиций;
- б) модель активов;
- в) модель полезности.

12. Интеллектуальный капитал классифицируют применительно к специфике специализации организации:

- а) на высокий, средний и низкий уровни интеллектуальности;
- б) на высокий и низкий уровни интеллектуальности;
- в) на 1-й, 2-й и 3-й уровни интеллектуальности;
- г) на высокий, средний и ниже среднего уровни интеллектуальности.

13. Доходный подход к оценке человеческого капитала не может быть реализован:

- а) косвенным методом;
- б) методом управленческой добавленной стоимости;
- в) прямым методом;
- г) методом избыточной прибыли.

14. Модели активов – это:

- а) условная стоимость деловых связей фирмы;
- б) денежная оценка нематериальных активов компании;
- в) модели, которые непосредственно оценивают эффект тех или иных кадровых инвестиций;
- г) модели, которые основаны на учете затрат на человеческий капитал и его амортизацию (по аналогии с основным капиталом).

15. Структурный капитал означает:

- а) сумму знаний всех работников организации, обеспечивающую ее конкурентоспособность;
- б) капитал, который являясь проявлением организационного потенциала организации, включает систему менеджмента, организационную структуру организации, корпоративную культуру;
- в) социальные связи, которые могут выступать ресурсом для получения выгод;
- г) капитал, который создается приверженцами продукции или услуг организации, его постоянными клиентами.

16. Среднему уровню интеллектуальности соответствует значение:

- а) 0,6;
- б) 0,7;
- в) 0,85;
- г) 1.

17. С помощью моделей полезности оценивают эффект:

- а) от кадровых инвестиций;

- б) от инноваций в человеческий капитал;
- в) от кадровых перестановок.

18. К затратам организации по накоплению человеческого капитала, его формированию и восстановлению относятся затраты:

- а) на повышение квалификации работников;
- б) на медицинское обследование;
- в) на охрану труда;
- г) на повышение квалификации работников, медицинское обследование, охрану труда.

19. К функциям корпоративной культуры относятся следующие:

- а) регламентирующая, познавательная, мировоззренческая, управленческая;
- б) регламентирующая, познавательная, мировоззренческая, коммуникационная;
- в) познавательная, мировоззренческая, коммуникационная;
- г) познавательная, регламентирующая, коммуникационная.

20. К качественным показателям оценки человеческого капитала относятся:

- а) общее количество людей;
- б) мастерство, образование, квалификация;
- в) количество активного населения;
- г) количество студентов.

21. Интеллектуальный капитал означает:

- а) сумму знаний всех работников организации, обеспечивающую ее конкурентоспособность;
- б) капитал, который являясь проявлением организационного потенциала организации, включает систему менеджмента, организационную структуру организации, корпоративную культуру;
- в) социальные связи, которые могут выступать ресурсом для получения выгод;
- г) капитал, который создается приверженцами продукции или услуг организации, его постоянными клиентами.

22. Коэффициент Д. Тобина (q) рассчитывается по следующей формуле:

- а) *Рыночная стоимость объекта* : *Стоимость замещения объекта*;

б) *Стоимость замещения объекта* : *Рыночная стоимость объекта*;

в) *Рыночная стоимость объекта* : *Стоимость замещения объекта* · 100;

г) *Стоимость замещения объекта* : *Рыночная стоимость объекта* · 100.

23. Модели активов основаны:

а) на учете затрат на человеческий капитал и его амортизацию;

б) на учете прибылей и убытков организации;

в) на учете доходов и расходов организации;

г) на учете имущественного разделения прав.

24. Показателями уровня развития социального капитала служат:

а) доверие, партнерство, гражданская активность и социальные связи;

б) миссия, цели и задачи организации;

в) уровень и структура доходов от продаж;

г) доверие, партнерство, гражданская активность и социальные связи; миссия, цели и задачи организации, уровень и структура доходов от продаж.

25. Затратный подход к оценке человеческого капитала не может быть реализован:

а) косвенным методом;

б) прямым методом;

в) сравнительным методом;

г) методом альтернативности.

Задание

На основании форм статистической отчетности по конкретной организации изучите следующее:

– структуру кадрового состава работников организации по различным критериям в динамике, сделав вывод о ее изменении;

– повышение квалификации работников в динамике;

– состав и структуру затрат на развитие человеческого капитала в динамике;

– структурный капитал организации;

– производительность труда работников в динамике;

– инвестиции в человеческий капитал и их эффективность.

На основании проведенных расчетов дайте количественную и качественную оценку человеческого капитала организации. Сделайте вывод об ее изменении в динамике.

Задачи

Задача 37. Рыночная стоимость организации составляет 115,6 тыс. р. Затраты на создание организации приведены в таблице 4.

Таблица 4 – Затраты на создание организации, тыс. р.

Затраты	Сумма
Регистрация и другие формальные процедуры	0,62
Лицензирование деятельности	0,22
Обучение и лицензирование специалистов	9,9
Приобретение помещения	12,9
Приобретение мебели и оборудования офиса	20,0
Транспорт	15,0
Оборотный капитал	10,1
Реклама	1,0
Гудвилл (принят по продаваемому аналогу из оценочного отчета)	14,0
Итого	

Определите стоимость человеческого капитала организации и коэффициент Д. Тобина. Сделайте вывод.

Задача 38. Определите стоимость человеческого капитала организации на основании данных таблицы 5.

Таблица 5 – Оценка человеческого капитала организации, тыс. р.

Показатели	Сумма
Рыночная стоимость организации	92,8
Рыночная стоимость недвижимости	34,0
Рыночная стоимость офисной мебели и оборудования	2,8
Рыночная стоимость автотранспорта	15,2
Стоимость человеческого капитала	

Задача 39. Дайте стоимостную оценку управленческому персоналу открытого акционерного общества (ОАО) «Свет».

Численность персонала аппарата управления данной организации составляет 42 чел.

Затраты на оплату труда с начислениями составили 143,2 тыс. р. за год, предшествующий оценке.

Прочие управленческие затраты – 65,5 тыс. р.

Затраты на повышение квалификации персонала – 28,8 тыс. р.

Выручка от продаж продукции, работ и услуг за анализируемый год составила 1 027 тыс. р., себестоимость – 322, валовая прибыль – 705 тыс. р. Коэффициент капитализации – 0,47.

Оценка стоимости предшествующего года составила 1 080 тыс. р.

Доход на капитал организации, который может найти альтернативное применение (депозит, акции других компаний), по расчету мог бы составить 51,2 тыс. р.

Задача 40. Рассчитайте стоимость человеческого капитала на основании данных таблицы 6.

Таблица 6 – Исходные данные для расчета человеческого капитала

Показатели	Сумма
Прогнозная прибыль, тыс. р.	128
Нормализованная чистая прибыль, тыс. р.	90
Избыточная прибыль, тыс. р.	
Коэффициент капитализации	0,18
Стоимость гудвилла, тыс. р.	
Годовая стоимость патента (по расчету), тыс. р.	12
Стоимость человеческого капитала, тыс. р.	

Задача 41. Рассчитайте стоимость человеческого капитала на основании данных таблицы 7.

Таблица 7 – Исходные данные для расчета человеческого капитала

Показатели	Сумма
Прогнозная прибыль от реализации продукции, тыс. р.	98
Доля продукции, реализованной постоянным потребителям, включая деловой рынок, %	11
Прибыль, полученная за счет постоянных потребителей, тыс. р.	
Коэффициент капитализации	0,19
Стоимость человеческого капитала, тыс. р.	

Задача 42. Основными видами деятельности общества с ограниченной ответственностью (ООО) «Титан» являются оказание услуг

общественного питания и оптовая торговля. Персонал организации ООО «Титан» в 2019 г. насчитывал 290 чел., в 2018 г. – 310 чел. Образовательный уровень персонала характеризуется следующими показателями: 17 сотрудников имеют высшее профессиональное образование, 1 – неоконченное высшее образование, 93 – среднее специальное образование, 179 сотрудников имеют общее среднее образование.

Средний стаж работы по специальности составляет 9,5 года, средний возраст – 48 лет.

Годовой фонд заработной платы в 2019 г. составил 1 461,8 тыс. р.

Прибыль, отраженная в бухгалтерском учете, в 2019 г. составила 124,6 тыс. р., в 2018 г. – 123,1 тыс. р.

Общие расходы на персонал в 2019 г. составили 1 598,8 тыс. р., в 2018 г. – 530,2 тыс. р.

Инвестиции в персонал в 2019 г. составили 1,6 тыс. р.

Эквивалент полного рабочего времени сотрудника в среднем в 2019 г. составил 1 824 ч, в 2018 г. – 1 870 ч.

Рассчитайте стоимость человеческого капитала организации.

Задача 43. Персонал организации насчитывал в 2013 г. 824 чел., в 2018 г. – 867 чел. Образовательный уровень персонала характеризуется следующими показателями: 165 сотрудников имеют высшее профессиональное образование, 198 – среднее специальное образование, 461 сотрудник имеет общее среднее образование.

Средний стаж работы по специальности составляет 15 лет, средний возраст – 44 года.

Годовой фонд заработной платы в 2019 г. составил 7 226,8 тыс. р., в 2018 г. – 6 237,9 тыс. р.

Прибыль, отраженная в бухгалтерском учете, в 2019 г. составила 353,6 тыс. р., в 2018 г. – 912,4 тыс. р.

Общие расходы на персонал в 2019 г. составили 8 799,9 тыс. р., в 2018 г. – 7 572,7 тыс. р.

Инвестиции в персонал в 2019 г. составили 46,0 тыс. р., в 2018 г. – 59,9 тыс. р.

Эквивалент полного рабочего времени сотрудника в среднем в 2019 г. составил 1 810 ч, в 2018 г. – 1 832 ч.

Рассчитайте стоимость человеческого капитала организации.

Тема 9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

План

1. Согласование результатов итоговой оценки стоимости.
2. Основные задачи и требования к содержанию отчета об оценке.
3. Структура и содержание отчета об оценке организации.

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимается под итоговой величиной стоимости объекта оценки?
2. Что подразумевает процесс согласования результатов оценки?
3. Какую роль играют весовые коэффициенты при проведении итоговой оценки стоимости объекта?
4. Какие методы согласования результатов оценки предполагает международная практика оценки бизнеса?
5. Какие методы относятся к основным методам выбора весовых коэффициентов?
6. Что можно отнести к достоинствам метода анализа иерархий?
7. Какие основные задачи стоят перед оценщиком при написании отчета об оценке?
8. Какая информация должна содержаться в отчете об оценке?
9. Что включает в себя структура отчета об оценке организации?

Тест

Закончите фразу, выбрав правильный ответ из предложенных вариантов.

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки – это:
 - а) получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке;
 - б) лишь наиболее вероятная цена;
 - в) величина стоимости, полученная оценщиком в результате расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

2. Метод логического анализа – это:

а) метод, который был разработан в начале 70-х гг. XX в. американским математиком Томасом Саати как процедура поддержки принятия решений;

б) метод, который заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки на основе логического анализа;

в) метод, при котором для определения весов различных подходов используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

3. По результатам проведения независимой оценки исполнителем оценки составляются следующие документы:

а) заключение об оценке и отчет об оценке;

б) договор на оценку и отчет об оценке;

в) договор на оценку и заключение об оценке;

г) отчет об оценке.

4. Оценка стоимости действительна, если иные сроки не установлены законодательством, для целей продажи без проведения аукциона либо конкурса, включая продажу имущества в процедуре экономической несостоятельности (банкротства), передачи в залог (ипотеку):

а) в течение 6 мес. с даты оценки;

б) в течение 12 мес. с даты оценки;

в) в течение двух лет с даты оценки.

5. Согласование результатов оценки – это:

а) получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке;

б) лишь наиболее вероятная цена;

в) величина стоимости, полученная оценщиком в результате расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

6. Метод анализа иерархий – это:

а) метод, который был разработан в начале 70-х гг. XX в. американским математиком Томасом Саати как процедура поддержки принятия решений;

б) метод, который заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки на основе логического анализа;

в) метод, при котором для определения весов различных подходов используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

7. Общие требования к оформлению результатов оценки установлены:

а) Указом Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» от 13 октября 2006 г. № 615;

б) Государственным стандартом Республики Беларусь СТБ 52.5.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности»;

в) постановлением Совета Министров Республики Беларусь «О некоторых вопросах применения Указа Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 669» от 24 мая 2007 г. № 669;

г) Методическими рекомендациями по оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности от 6 января 2011 г. № 3.

8. Оценка стоимости действительна, если иные сроки не установлены законодательством, для целей внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица:

а) в течение 6 мес. с даты оценки;

б) в течение 12 мес. с даты оценки;

в) в течение двух лет с даты оценки.

9. Метод согласования по критериям – это:

а) метод, который был разработан в начале 70-х гг. XX в. американским математиком Томасом Саати как процедура поддержки принятия решений;

б) метод, который заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки на основе логического анализа;

в) метод, при котором для определения весов различных подходов используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

10. Оценка стоимости действительна, если иные сроки не установлены законодательством, для цели определения размера убытков при изъятии земельных участков и сносе расположенных на них строений:

а) в течение 6 мес. с даты оценки;

б) в течение 12 мес. с даты оценки;

в) в течение двух лет с даты оценки.

11. Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по следующей формуле (где C_{um} – итоговая стоимость объекта оценки; C_{zn} , C_{dn} , C_{cn} – стоимости, определенные затратным, доходным и сравнительным подходами; K_1 , K_2 , K_3 – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке):

- а) $C_{um} = C_{zn} \cdot K_1 - C_{dn} \cdot K_2 - C_{cn} \cdot K_3$;
- б) $C_{um} = C_{zn} + K_1 \cdot C_{dn} + K_2 \cdot C_{cn} + K_3$;
- в) $C_{um} = C_{zn} - K_1 + C_{dn} - K_2 + C_{cn} - K_3$;
- г) $C_{um} = C_{zn} \cdot K_1 + C_{dn} \cdot K_2 + C_{cn} \cdot K_3$.

12. В отношении весовых коэффициентов выполняется следующее равенство:

- а) $K_1 + K_2 + K_3 = 0,5$;
- б) $K_1 + K_2 + K_3 = 1$;
- в) $K_1 + K_2 + K_3 = 1,5$;
- г) $K_1 + K_2 + K_3 = 2$.

Задание

На основании форм статистической и бухгалтерской отчетности конкретной организации определите итоговую величину стоимости организации, используя изученные подходы к оценке стоимости.

Задачи

Задача 44. Оценивается пакет акций ОАО «Витязь», размер пакета – 40%. Вторым акционером является держатель 60% акций. Стоимость бизнеса ОАО «Витязь» (стоимость 100% акций), оцененная методом дисконтирования денежных потоков, составила 200 тыс. р.

Стоимость бизнеса ОАО «Витязь» (стоимость 100% акций), оцененная методом чистых активов, составила 240 тыс. р. Стоимость одной акции ОАО «Витязь», рассчитанная методом рынка капитала, составила 6 р., количество акций в обращении – 220 000. Оценщик присвоил подходам следующие веса: доходному – 0,3; затратному – 0,3; сравнительному – 0,4. Определите итоговое значение стоимости 40% акций ОАО «Витязь».

Задача 45. Чистая прибыль последнего года прогнозного периода составила 40 тыс. р. Ставка по банковскому депозиту – 10%. Прогно-

зируемый укрупненный баланс организации последнего года прогнозного периода приведен в таблице 8.

Таблица 8 – Укрупненный баланс организации, тыс. р.

Актив		Пассив	
Раздел	Значение показателя	Раздел	Значение показателя
Внеоборотные активы	180	Капитал и резервы	160
Оборотные активы	170	Обязательства	190
Итого	350	Итого	350

Определите итоговую величину стоимости организации, используя затратный и доходный подходы, если коэффициенты значимости затратной и доходной составляющих равны 0,4 и 0,6 соответственно.

Задача 46. Результаты оценки стоимости организации на основе затратного, доходного и сравнительного подходов приведены в таблице 9.

Таблица 9 – Результаты оценки стоимости организации

Подходы к оценке стоимости организации	Оценочная стоимость, тыс. р.	Коэффициент значимости
Затратный	90	0,3
Доходный	120	0,5
Сравнительный	70	0,2

При определении оценочной стоимости организации используются поправочные коэффициенты, приведенные в таблице 10.

Таблица 10 – Поправочные коэффициенты для определения итоговой стоимости организации

Показатели	Значение показателя
Коэффициент, учитывающий местоположение организации	1,8
Коэффициент, учитывающий степень радиационного загрязнения территории	0,7

Определите итоговую величину стоимости организации.

Тема 10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ В ОСОБЫХ ЦЕЛЯХ

План

1. Виды деятельности по стратегическому направлению реструктуризации организаций.
2. Специфика оценки организации в случае слияния, поглощения, разукрупнения.
3. Специфика оценки долгосрочных финансовых вложений и непрофильного бизнеса как объектов реструктуризации.

Вопросы для самоконтроля

1. В чем заключается сущность реструктуризации?
2. Какова цель реструктуризации организаций?
3. Какие существуют виды деятельности по стратегическому направлению реструктуризации организаций?
4. Что включают мероприятия по реструктуризации акционерного капитала организации?
5. В каком случае будет ощутим эффект от поглощения кризисной организации?
6. Какие методы используются для оценки целесообразности слияния, поглощения, разукрупнения?
7. Каковы критерии выбора объектов долгосрочных финансовых вложений, подлежащих реструктуризации?
8. На какие группы подразделяются долгосрочные финансовые вложения исходя из степени их контролируемости?
9. Каковы варианты реструктуризации объектов долгосрочных финансовых вложений?
10. Каковы варианты реализации непрофильного бизнеса?

Темы рефератов

1. Особенности оценки при проведении реструктуризации: отечественный и зарубежный опыт.
2. Методические подходы к определению экономического эффекта от слияния, поглощения, разукрупнения.

Тест

Закончите фразу, выбрав правильный ответ из предложенных вариантов.

1. Реструктуризация – это:

- а) изменение условий использования активов с целью повышения экономической эффективности деятельности организации;
- б) изменение условий погашения обязательств с целью повышения экономической эффективности деятельности организации;
- в) эффективное использование производственных ресурсов, приводящее к увеличению стоимости организации.

2. Стоимостной разрыв в сфере реструктурирования – это:

- а) разница между величиной долга и величиной собственного капитала организации;
- б) разница между текущей стоимостью организации при существующих условиях и текущей стоимостью организации после реструктуризации;
- в) разница между доходом, генерируемым данной инвестицией, и доходом на инвестицию с аналогичным уровнем риска;
- г) разница между величиной долга и величиной собственного капитала организации; разница между текущей стоимостью организации при существующих условиях и текущей стоимостью организации после реструктуризации; разница между доходом, генерируемым данной инвестицией, и доходом на инвестицию с аналогичным уровнем риска.

3. Целью реструктуризации является:

- а) аккумуляция средств на главных направлениях бизнеса;
- б) сохранение корпоративного контроля;
- в) повышение стоимости акционерного капитала за счет изменения структуры активов;
- г) аккумуляция средств на главных направлениях бизнеса, сохранение корпоративного контроля, повышение стоимости акционерного капитала за счет изменения структуры активов.

4. Виды деятельности по стратегическому направлению реструктуризации организации включают:

- а) сокращение и преобразование акционерного капитала;
- б) расширение и преобразование акционерного капитала;
- в) расширение, сокращение, преобразование акционерного капитала.

5. Мероприятия по реструктуризации акционерного капитала организации включают:

а) приведение уставного капитала организации в соответствие с ее собственным капиталом;

б) выделение или учреждение дочерних организаций;

в) ликвидацию организации с внесением неликвидного, свободного от долгов имущества, в уставный капитал вновь создаваемой организации;

г) приведение уставного капитала организации в соответствие с ее собственным капиталом; выделение или учреждение дочерних организаций; ликвидацию организации с внесением неликвидного, свободного от долгов имущества, в уставный капитал вновь создаваемой организации.

6. Для принятия решения о слиянии требуется согласие:

а) всех акционеров;

б) не менее $\frac{2}{3}$ акционеров;

в) более $\frac{2}{3}$ акционеров;

г) более $\frac{1}{3}$ акционеров.

7. Поглощение может рассматриваться эффективным способом финансового оздоровления кризисной организации, если она поглощается:

а) инвестиционной компанией или банком;

б) финансово устойчивым кредитором или поставщиком организации;

в) финансово устойчивой организацией из другой отрасли;

г) инвестиционной компанией или банком, финансово устойчивым кредитором или поставщиком организации, финансово устойчивой организацией из другой отрасли.

8. Подсчет прямой выгоды от слияния или поглощения производится:

а) в три этапа;

б) в четыре этапа;

в) в пять этапов;

г) в шесть этапов.

9. Синергетический эффект (в виде косвенной выгоды) от объединения организаций – это:

а) увеличение чистых денежных потоков реорганизованных организаций;

б) увеличение рыночной стоимости акций объединенной компании;

в) увеличение расходов организации;

г) увеличение чистых денежных потоков реорганизованных организаций, увеличение рыночной стоимости акций объединенной компании, увеличение расходов организации.

Задачи

Задача 47. Данные об организациях А и Б приведены в таблице 11.

Таблица 11 – Данные о прибыли и количестве акций по двум организациям

Показатели	Организация А	Организация Б
Текущая прибыль, тыс. р.	25 000	6 000
Число акций, шт.	400	200
Прибыль на акцию, тыс. р.		

Организация А поглощает организацию Б с помощью слияния акционерного капитала и следующего менового соглашения: 1 акция Б равна 0,5 акции А. Определите показатели организации А после поглощения.

Задача 48. Данные об организациях А, Б приведены в таблице 12.

Таблица 12 – Данные о прибыли и количестве акций по двум организациям

Показатели	Организация А	Организация Б
Текущая прибыль, тыс. р.	27 000	4 000
Число акций, шт.	450	250
Прибыль на акцию, тыс. р.		

Организация А поглощает организацию Б с помощью слияния акционерного капитала и следующего менового соглашения: 1 акция Б равна 0,6 акции А. Определите показатели организации А после поглощения.

ГЛОССАРИЙ

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Арендная стоимость – рыночный размер арендной платы за сдаваемую в наем недвижимость.

База сравнения – финансовая, производственная или иная характеристика в количественном выражении, имеющая взаимосвязь с ценами сделок по аналогам объекта оценки.

Балансовая стоимость активов – стоимость долгосрочных активов, внесенных в балансовую ведомость (стоимость активов в балансе – по остаточной стоимости).

Балансовая стоимость отражается в бухгалтерской документации и представляет собой стоимость имущества, по которой оно числится на балансе организации.

Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи аналога к потенциальному или действительному валовому доходу аналога.

Вертикальный анализ – анализ отдельных разделов и статей баланса, отчета о финансовых результатах; показывает структуру средств организации и их источников.

Внеоборотные активы, или основные средства, к которым относятся средства производства длительного использования, стоимость которых переносится на стоимость продуктов производства постепенно в течение длительного времени, – здания и сооружения, технологическое оборудование, машины и т. д. К внеоборотным активам относятся нематериальные активы.

Внутренняя оценка – оценка стоимости, проводимая самостоятельно юридическими и физическими лицами, в том числе индивидуальными предпринимателями, на основании собственного решения без привлечения исполнителя оценки.

Восстановительная стоимость равна расходам на воспроизводство точной копии объекта недвижимости.

Горизонтальный анализ – анализ финансовой документации за ряд лет, данные которого представляются в виде индексов по отношению к базисному году или сопоставления процентных изменений по статьям за анализируемый период.

Гудвилл – деловая репутация организации. Это нематериальный актив, который присутствует только при наличии избыточной прибыли и не может быть продан отдельно от организации.

Действующая организация – организация, в отношении которой отсутствует информация о вероятном прекращении ее деятельности в прогнозируемый период времени.

Деловая репутация организации – нематериальный (юридически неидентифицируемый) актив, возникающий благодаря фирменному наименованию (знаку), имиджу, репутации, связям, наличию постоянной клиентуры, местоположению и аналогичным факторам, стоимость которых нельзя выделить и оценить по отдельности, но которые обуславливают дополнительные доходы или иные экономические выгоды.

Дисконтирование денежного потока – преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Добавленная стоимость – часть стоимости продукта, которая создается в данной организации.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Залоговая стоимость определяется для целей кредитования на основе рыночной стоимости.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Имущество – совокупность вещей, которые находятся в собственности какого-либо физического лица, юридического лица или публично-правового образования.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Интеллектуальный капитал – сумма знаний всех работников организации, обеспечивающая ее конкурентоспособность.

Инфляционная корректировка отчетности – приведение ретроспективной информации за прошедшие периоды к сопоставимому виду; учет инфляционного изменения цен при составлении прогнозов денежных потоков и ставок дисконтирования.

Инфляционный риск – риск непрогнозируемого изменения темпов роста цен.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости, полученная оценщиком в результате расчетов стоимости

объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости оцениваемого объекта.

Клиентский капитал создается приверженцами продукции или услуг организации, его постоянными клиентами.

Контрольный (мажоритарный) пакет акций – владение более 50% акций организации, дающих владельцу право полного контроля над компанией.

Корпоративная культура – элемент структурного капитала, который определяется как образ действий, характерный для организации. Она включает признаваемые всеми работниками прогрессивные ценности, идеалы, обычаи, ритуалы.

Косвенный метод оценки человеческого капитала основан на сопоставлении рыночной стоимости объекта оценки со стоимостью замещения данного объекта.

Коэффициент Д. Тобина рассчитывается как отношение рыночной стоимости объекта к стоимости его замены (замещения).

Ликвидационная стоимость представляет собой денежную сумму, которую собственник может получить при вынужденной продаже объекта.

Ликвидация с прекращением существования активов организации рассчитывается в случае, когда активы организации не распродаются, а списываются и уничтожаются, а на данном месте строится новая организация, дающая значительный экономический либо социальный эффект.

Международный комитет по стандартам оценки – международная организация, объединяющая профессиональные организации оценщиков более 50 стран мира.

Метод анализа иерархий разработан в начале 70-х гг. XX в. американским математиком Томасом Саати как процедура поддержки принятия решений. Этот метод относится к классу критериальных и активно применяется на данный момент, в том числе в оценочной деятельности. В основе метода лежит иерархическая процедура оценки альтернатив.

Метод выигрыша в себестоимости – метод, при котором стоимость нематериального актива измеряют через определение экономии на расходах в результате применения ноу-хау.

Метод избыточной прибыли основан на предположении, что человеческий капитал является частью гудвилла, формирующего избыточную прибыль.

Метод компании-аналога, или метод рынка капитала, основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. При использовании метода компании-аналога оценка стоимости готового бизнеса проводится на основании информации о стоимости организаций-аналогов, акции которых котируются на рынке.

Метод ликвидационной стоимости основан на определении разности между стоимостью имущества, которую собственник организации может получить при ликвидации организации и расходами на ликвидацию. Основан на оценке тех же чистых активов, но с учетом поправки на их ликвидность.

Метод логического анализа заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров.

Метод освобождения от роялти используют при оценке патентов и лицензий. Владелец патента представляет другому лицу право на использование объекта интеллектуальной собственности за определенное вознаграждение (роялти).

Метод сделок – метод оценки стоимости организации при сравнительном подходе. Основан на использовании в качестве информационной базы реальных рыночных цен купли-продажи контрольных пакетов либо 100%-го пакета акций организации, сходных с оцениваемым.

Метод согласования по критериям – метод, при котором для определения весов различных подходов используются критерии, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Метод сравнения продаж основан на изучении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости за последние 3–6 месяцев.

Метод стоимости чистых активов – метод оценки стоимости организации, согласно которому стоимость организации равна стоимости чистых активов, а стоимость чистых активов – сумме стоимостей всех его активов (материальных и нематериальных) за вычетом обязательств. Этот метод предполагает использование скорректированной балансовой стоимости. Он базируется на корректировке баланса организации в связи с тем, что балансовая стоимость активов и обязательств организации редко соответствует их рыночной стоимости.

Метод управленческой добавленной стоимости заключается в измерении вклада ключевого управленческого персонала в добавленную стоимость организации.

Миноритарий – акционер организации (физическое или юридическое лицо), который имеет незначительную долю акций в данной организации, не позволяющую ему напрямую участвовать в ее управлении. Незначительная доля акций в данном случае означает, что их количество меньше половины. Данный пакет еще называют «неконтролирующим».

Миссия – основная цель организации, смысл ее существования. Это одно из основополагающих понятий стратегического управления.

Модели активов (затратные модели) основаны на учете затрат на человеческий капитал и его амортизацию (по аналогии с основным капиталом).

Модели полезности непосредственно оценивают эффект тех или иных кадровых инвестиций.

Модель Гордона – определение стоимости бизнеса капитализацией дохода первого постпрогнозного года по ставке капитализации, учитывающей долгосрочные темпы роста денежного потока.

Налогооблагаемая стоимость исчисляется для целей налогообложения.

Недвижимая собственность – интересы, польза и права, связанные с владением объектом недвижимости (право владения, пользования, распоряжения).

Недвижимость – вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. Это земля, ее недра, здания и сооружения, благоустройство территории; недвижимость включает все объекты, постоянно связанные с землей.

Независимая оценка – оценка стоимости, проводимая исполнителями оценки на основании договоров либо постановлений, вынесенных судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс.

Неконтрольный (миноритарный) пакет акций – пакет акций, размер которого недостаточен для признания его контрольным.

Нематериальные активы – активы, которые не относятся к категории материальных активов, но могут иметь значительную ценность для организации.

Непубличная (закрытая) организация – организация, акции которой не продаются и не покупаются на фондовом рынке.

Нормализация бухгалтерской отчетности – корректировка отчетности на основе определения доходов и расходов, характерных для нормально действующей организации.

Оборотные активы (оборотные средства) – средства производства, расходуемые в течение одного года.

Оборотный капитал организации – величина, получаемая путем вычитания из суммы оборотных активов организации, принимаемых к расчету, суммы ее краткосрочных обязательств, принимаемых к расчету.

Обязательная оценка – оценка стоимости, обязательность проведения которой установлена законодательством.

Оценка стоимости организации, как и любого другого объекта собственности, представляет собой целенаправленный упорядоченный процесс определения величины стоимости объекта в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка.

Оценщик – специалист, способный определить стоимость любого вида имущества (движимого и недвижимого, земли, пакетов акций и долей бизнеса, имущественных прав, нематериальных активов).

Предмет оценки – вид имущественных прав, который оценивается (права на организацию, материальные активы организации, акционерный капитал, доля участника в уставном капитале организации и т. д.).

Премия за контроль – стоимостное выражение преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций.

Принудительная ликвидация означает, что активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно, часто одновременно и на одном аукционе.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость организации определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности.

Прямой метод оценки человеческого капитала основан на определении всех расходов, которые потребуются для создания человеческого капитала организации.

Реверсия – доход от продажи объекта собственности в конце периода владения.

Регистр – список, указатель чего-нибудь, книга для записей.

Реестр – опись или письменный перечень.

Реструктуризация – эффективное использование производственных ресурсов, приводящее к увеличению стоимости организации.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость – расчетная сумма, за которую был бы произведен обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в коммерческой сделке после надлежащего маркетинга, в которой стороны действо-

вали бы, будучи хорошо осведомленными, расчетливо и без принуждения. Рыночная стоимость является предметом торга и может как повышаться, так и понижаться.

Синергетический эффект – превышение стоимости объединенных компаний после слияния по сравнению с суммарной стоимостью компаний до слияния.

Скидка за неконтрольный характер – величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемой доли пакета (в общей стоимости пакета акций организации) с учетом ее неконтрольного характера.

Сложный процент – процент, начисляемый на основную сумму долга и невыплаченные ранее проценты, начисленные за предыдущий период.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Социальный капитал организации – социальные связи, которые могут выступать ресурсом для получения выгод. Показателями уровня развития социального капитала служат доверие, партнерство, гражданская активность и социальные связи.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Ставка отдачи (доходности) – отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости к суммарной величине инвестированных средств.

Стандарты оценки – правила оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываемые и утверждаемые в соответствии с законодательством.

Стоимостной разрыв – разница между текущей стоимостью организации при существующих условиях и текущей стоимостью организации после реструктуризации.

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

Стоимость в использовании выражает ценность объекта для собственника, который не собирается его продавать.

Стоимость замещения равна расходам на воспроизводство аналогичного объекта, но в новом архитектурном стиле, с использовани-

ем новых материалов, прогрессивных строительных технологий и современного оборудования.

Стоимость обмена применяется при покупке, продаже, сдаче в аренду, передаче в залог, т. е. на рынке недвижимости.

Стоимость человеческого капитала можно определить также как разность между рыночной стоимостью организации (акционерного капитала) и рыночной стоимостью основных средств.

Страховая стоимость определяется по стоимости восстановления или замещения объекта, подверженного риску уничтожения или разрушения. На базе страховой стоимости объекта определяются страховые суммы, выплаты и проценты.

Структурный капитал, являясь проявлением организационного потенциала организации, включает систему менеджмента, организационную структуру организации, корпоративную культуру.

Сюрвейер (англ. surveyor) – термин в страховании, обозначающий инспектора или агента страховщика, осуществляющего осмотр имущества, принимаемого на страхование. Оценщик страхового общества.

Трансформация бухгалтерской отчетности – корректировка счетов для приведения их к единым стандартам бухгалтерского учета.

Упорядоченная ликвидация – распродажа активов в течение разумного периода, чтобы можно было получить максимальные суммы от продажи активов. Для наименее ликвидной недвижимости организации этот период составляет около двух лет.

Цель реструктуризации – повышение стоимости акционерного капитала за счет изменения структуры активов; аккумуляция средств на главных направлениях развития организации и сохранение корпоративного контроля.

Цена – показатель, обозначающий денежную сумму, требуемую, предполагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.

Ценовой мультипликатор – коэффициент, показывающий соотношение между рыночной ценой организации или акции и ее финансовыми и экономическими показателями.

Человеческий капитал – совокупность знаний, умений, навыков, используемых для удовлетворения многообразных потребностей человека и общества в целом.

Чистая прибыль – часть балансовой прибыли организации, остающаяся в ее распоряжении после уплаты налогов, сборов, отчислений и других обязательных платежей в бюджет.

Чистая стоимость активов – сумма всех активов без учета общей величины долговых обязательств.

Чистые активы – величина, определяемая по данным бухгалтерского учета и отчетности путем вычитания из суммы активов организации, принимаемых к расчету, суммы ее обязательств, принимаемых к расчету.

Чистый денежный поток – величина денежных средств, полученных за определенный период времени и остающихся в распоряжении организации, которые могут быть распределены без ущерба для дальнейшего ее функционирования и экономического роста.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Бедин, Б. М. Управление недвижимостью : учеб. пособие / Б. М. Бедин. – Иркутск : БГУ, 2018. – 95 с.

Борботько, В. В. Менеджмент информационных систем и оценки их эффективности / В. В. Борботько // Экономика и упр. – 2016. – № 1. – С. 26–30.

Бусов, В. И. Оценка стоимости организации (бизнеса) : учеб. для академ. бакалавриата / В. И. Бусов, О. А. Землянский. – Люберцы : Юрайт, 2016. – 382 с.

Винокурова, Н. Е. Экономика недвижимости : учеб.-метод. пособие / Н. Е. Винокурова, Ю. В. Лях. – Минск : БНТУ, 2016. – 68 с.

Голованов, Н. М. Сборник договоров. Недвижимость и строительство / Н. М. Голованов. – СПб. : Питер, 2014. – 224 с.

Голованова, Е. Н. Инвестиции в человеческий капитал предприятия : учеб. пособие / Е. Н. Голованова, С. А. Лочан, Д. В. Хавин. – М. : Инфра-М, 2017. – 88 с.

Дамодаран, А. Оценка стоимости активов / А. Дамодаран. – М. : Попурри, 2016. – 272 с.

Дешко, Е. Будет ли в Беларуси единый налог на недвижимость? / Е. Дешко // Налоги Беларуси. – 2016. – № 7. – С. 10–13.

Дешко, Е. Эксперимент по массовой оценке: земельный участок + капитальное строение / Е. Дешко // Налоги Беларуси. – 2016. – № 16. – С. 10–11.

Дробышевский, Л. Н. Экономическая оценка организации : курс лекций / Л. Н. Дробышевский. – Гомель : Бел. торгово-экон. ун-т потребит. кооп., 2012. – 220 с.

Евсеев, В. О. Инновационная экономика молодежной среды : учеб. пособие для вузов / В. О. Евсеев. – М. : Вуз. учеб., 2017. – 342 с.

Есипов, В. Е. Оценка бизнеса : учеб. пособие для вузов / В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова, В. В. Терехова. – 2-е изд. – СПб. : Питер, 2014. – 464 с.

Иваницкая, И. П. Введение в экономику недвижимости : учеб. пособие для вузов / И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. – М. : КноРус, 2014. – 184 с.

Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие для вузов / Е. Н. Иванова. – М. : КноРус, 2013. – 344 с.

Ильин, М. О. Оценка стоимости бизнеса : курс лекций / М. О. Ильин. – М. : ГОУВПО ВАВТ М-ва экон. развития России, 2014. – 112 с.

Касьяненко, Т. Г. Оценка стоимости бизнеса / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. – М. : Юрайт, 2016. – 420 с.

Кибанов, А. Я. Экономика управления персоналом : учеб для вузов / А. Я. Кибанов, Е. А. Митрофанова, И. А. Эсаулова. – М. : Инфра-М, 2016. – 427 с.

Корниенко, Б. И. Оценка стоимости организации с использованием метода дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода / Б. И. Корниенко // Концепт. – 2015. – № 7. – С. 86–90.

Котляров, М. А. Недвижимость: философия успешного инвестора / М. А. Котляров. – Екатеринбург : АМБ, 2014. – 127 с.

Мищенко, Л. В. Экономическая оценка организации : электрон. учеб.-метод. комплекс / Л. В. Мищенко [Электронный ресурс]. – Гомель : Бел. торгово-экон. ун-т потребит. кооп., 2018.

Натенберг, Ш. Опционы. Волатильность и оценка стоимости. Стратегии и методы опционной торговли / Ш. Натенберг. – М. : Альпина Паблишер, 2016. – 539 с.

О вопросах проведения оценки стоимости объектов гражданских прав : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 23 марта 2018 г. № 213 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.government.by/upload/docs/fileecc85cf3e93ac5e3.PDF>. – Дата доступа : 12.10.2021.

Об оценочной деятельности в Республике Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь от 13 окт. 2006 г. № 615 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 168, 1/7999.

Об экономической несостоятельности (банкротстве) : Закон Респ. Беларусь от 13 июля 2012 г. № 415-3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2012. – № 2/1967.

Оркина, Е. А. Оценка стоимости интеллектуальной собственности / Е. А. Оркина. – М. : Феникс, 2014. – 128 с.

Основы оценки стоимости имущества. – М. : КноРус, 2014. – 272 с.

Оценка недвижимости : учеб. / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М. : Финансы и статистика, 2014. – 496 с.

Оценка организации (предприятия, бизнеса) : учеб. / А. Н. Асаул, [и др.] ; под ред. А. Н. Асаула. – СПб. : ИПЭВ, 2014. – 476 с.

Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности : учеб. / под ред. М. А. Федотовой, О. В. Лосевой. – М. : Инфра-М, 2019. – 352 с.

Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса) : СТБ 52.1.01-2017. – Минск : Госстандарт : БелГИСС, 2017. – 21 с.

Оценка стоимости имущества : учеб. / под ред. И. В. Косоруковой. – М. : Синергия, 2017. – 760 с.

Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения : СТБ 52.0.01-2017. – Минск : Госстандарт : БелГИСС, 2017. – 19 с.

Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков : СТБ 52.2.01-2017. – Минск : Госстандарт : БелГИСС, 2017. – 19 с.

Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества : СТБ 52.3.01-2017. – Минск : Госстандарт : БелГИСС, 2017. – 20 с.

Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов : СТБ 52.4.01-2016. – Минск : Госстандарт : БелГИСС, 2016. – 25 с.

Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности : СТБ 52.5.01-2011. – Минск : Госстандарт : БелГИСС, 2011. – 15 с.

Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения : СТБ 52.0.02-2017. – Минск : Госстандарт : БелГИСС, 2017. – 17 с.

Петров, В. И. Оценка стоимости земельных участков / В. И. Петров. – М. : КноРус, 2014. – 264 с.

Попков, В. П. Оценка бизнеса. Схемы и таблицы / В. П. Попков, Е. В. Евстафьева. – М. : Питер, 2015. – 240 с.

Просветов, Г. Оценка бизнеса – задачи и решения / Г. Просветов. – М. : Альфа-Пресс, 2015. – 240 с.

Симионова, Н. Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства / Н. Е. Симионова. – М. : Феникс, 2014. – 368 с.

Синявский, Н. Г. Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности / Н. Г. Синявский. – М. : Финансы и статистика, 2016. – 240 с.

Хаббард, Д. Как измерить все, что угодно. Оценка стоимости нематериального в бизнесе / Д. Хаббард. – М. : Олимп-Бизнес, 2015. – 298 с.

Царев, В. В. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология : учеб. пособие / В. В. Царев, А. А. Кантарович. – М. : ЮНИТИ-Дана, 2012. – 575 с.

Шпилевская, Е. В. Основы оценки стоимости нематериальных активов / Е. В. Шпилевская, О. В. Медведева. – М. : Феникс, 2015. – 224 с.

Щербаков, В. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : практ. руководство / В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова. – М. : Омега-Л, 2012. – 315 с.

Щитникова, И. В. Оценка платежеспособности организаций / И. В. Щитникова // Весн. Бел. дзярж. экан. ун-та. – 2017. – № 1. – С. 74–80.

Щитникова, И. В. Экономическая оценка имущества предприятия : учеб. пособие / И. В. Щитникова. – М. : Универсум Паблшинг, 2005. – 272 с.

Экономика недвижимости : учеб. / В. Боровкова [и др.]. – СПб. : Питер, 2014. – 416 с.

Экономическая оценка организации : практикум / авт.-сост. Л. В. Мищенко. – Гомель : Бел. торгово-экон. ун-т потребит. кооп. – 2020. – 129 с.

Экономическая оценка организации. Концептуальные основы : пособие / авт.-сост. : Н. Н. Козырева [и др.]. – Гомель : Бел. торгово-экон. ун-т потребит. кооп., 2013. – 60 с.

Экономическая оценка предприятия. Экономическая оценка стоимости предприятия : пособие / авт.-сост. : Н. Н. Козырева [и др.]. – Гомель : Бел. торгово-экон. ун-т потребит. кооп., 2014. – 52 с.

СОДЕРЖАНИЕ

Пояснительная записка	3
Примерный тематический план для студентов очной (дневной) формы получения высшего образования	5
Примерный тематический план для студентов заочной формы получения высшего образования.....	6
Планы практических занятий, вопросы и задания для самоконтроля, темы рефератов, тесты, задания, задачи	7
Тема 1. Понятие, цели и принципы проведения экономической оценки организации	7
Тема 2. Информационное обеспечение экономической оценки организации.....	12
Тема 3. Организация оценочной деятельности.....	16
Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости организации	19
Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости организации	25
Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости организации	29
Тема 7. Оценка объектов недвижимости.....	35
Тема 8. Методы и модели оценки человеческого капитала организации.....	43
Тема 9. Итоговая величина стоимости организации.....	53
Тема 10. Оценка стоимости организации в особых целях	58
Глоссарий	62
Список рекомендуемой литературы.....	71

Учебное издание

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ОРГАНИЗАЦИИ

**Практикум
для реализации содержания образовательных программ
высшего образования I ступени и переподготовки
руководящих работников и специалистов**

Автор-составитель
Мищенко Людмила Владимировна

Редактор Ю. Г. Старовойтова
Компьютерная верстка: Л. Г. Макарова, Ю. Г. Старовойтова

Подписано в печать 14.04.22. Формат 60 × 84 ¹/₁₆.
Бумага офсетная. Гарнитура Таймс. Ризография.
Усл. печ. л. 4,42. Уч.-изд. л. 4,30. Тираж 80 экз.
Заказ №

Издатель и полиграфическое исполнение:
учреждение образования «Белорусский торгово-экономический
университет потребительской кооперации».
Свидетельство о государственной регистрации издателя,
изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 1/138 от 08.01.2014.
Просп. Октября, 50, 246029, Гомель.
<http://www.i-bteu.by>