

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА МЕТАЛУРГІЙНА АКАДЕМІЯ УКРАЇНИ



Навчально-методичні матеріали
до вивчення дисципліни
«Оцінка вартості бізнесу»,

для студентів, які навчаються за програмами підготовки магістрів
спеціальності: 072 – фінанси, банківська справа та страхування

Укладач: доц. Аберніхіна І.Г.

Дніпро НМетАУ 2018

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА МЕТАЛУРГІЙНА АКАДЕМІЯ УКРАЇНИ

Кафедра: **фінансів**

”Затверджую”
Перший проректор
проф. В.П. Іващенко

’ ___ ’ _____ р.

Програма навчальної дисципліни

„ ОЦІНКА ВАРТОСТІ БІЗНЕСУ ”

Спеціальність: **072 – Фінанси, банківська справа,
страхування**

Рівень вищої освіти: **магістерський**

Розподіл навчальних годин (денна форма навчання)

	Усього	четверті	
		III	IV
Усього годин за навчальним планом	120		
у тому числі:			
Аудиторні заняття	48	16	32
з них:			
лекції	32	8	24
лабораторні роботи	8	4	4
практичні заняття	8	4	4
семінарські заняття	-		
Самостійна робота	72		
у тому числі при :			
підготовці до аудиторних занять	24	8	16
підготовці до модульних контрольних робіт	9	3	6
виконанні курсових проектів (робіт)	30	-	30
виконанні індивідуальних завдань	-		
опрацюванні розділів програми, які не викладаються на лекціях	9	3	6
Підсумковий контроль			Екзам.

Характеристика дисципліни

Навчальна дисципліна «Оцінка вартості бізнесу» є обов'язковою для вивчення студентами, які навчаються за освітньо-професійною та освітньо-науковою програмою підготовки бакалаврів, і входить до циклу дисциплін фахової підготовки.

Мета вивчення дисципліни – засвоєння основних теоретичних положень та набуття практичних навичок щодо підходів та методів оцінки вартості бізнесу (а саме: організаційно-управлінських та правових аспектів оцінки бізнесу, методології оцінки вартості бізнесу, методів, що застосовуються для оцінки окремих видів майна, особливостей оцінки окремих об'єктів і прав власності, що використовуються для бізнесу, методичних засад оцінки вартості банківського бізнесу, підходів щодо оцінки вартості страхового бізнесу).

В результаті вивчення дисципліни студент повинен:

знати:

- сутність та особливості процесу оцінки вартості бізнесу;
- коло суб'єктів та об'єктів оцінного бізнесу;
- методи і підходи оцінки вартості бізнесу;
- особливості оцінки вартості бізнесу для конкретних цілей та оцінки окремих видів майна підприємства;
- методичні засади оцінки вартості банківського і страхового бізнесу;

вміти:

- використовувати математичний апарат для оцінки вартості бізнесу;
- застосовувати дохідний, порівняльний та витратний підходи для оцінки вартості бізнесу;
- оцінити вартість страхового бізнесу з використанням аналітичних інструментів.

Критерії успішності – позитивні результати з усіх модулів та отримання позитивних оцінок з дисципліни за результатами екзамену, що складається з двох частин. Перша частина екзамену проводиться наприкінці III четверті, а друга – наприкінці IV четверті.

Засоби діагностики успішності навчання – комплекти екзаменаційних тестових завдань.

Структура дисципліни

Мо- дуль	Тема лекції (заняття)	Обсяг, годин	Форма модульного контролю	
I	Модуль 1. Бізнес як об'єкт оцінки. Методологічні основи оцінки вартості бізнесу			
	Лекції: Організаційно-управлінські та правові аспекти оцінки бізнесу. Методологія оцінки вартості бізнесу.	4	Контрольна робота (тестування)	
	Методи оцінки вартості бізнесу: дохідний та порівняльний	4		
	Практичні заняття:			
	Використання математичного апарату для оцінки вартості бізнесу	4		
	Лабораторні роботи			
	Застосування дохідного та порівняльного методу для оцінки вартості бізнесу	4		
	Самостійна робота: Підготовка до аудиторних занять	8		
	Опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях: Практика оцінної діяльності за кордоном.	3		
	Підготовка та складання модульного контролю	3		
	У с ь о г о:	30		
	II	Модуль 2. Методи оцінки вартості бізнесу та окремих видів майна		
Лекції				Контрольна робота (тестування)
Методи оцінки вартості бізнесу: витратний		4		
Характеристика методів, що застосовуються для оцінки окремих видів майна		4		
Застосування витратного підходу для оцінки окремих видів майна		2		
Застосування дохідного підходу для оцінки окремих видів майна		2		
Практичні заняття				
Застосування витратного методу для оцінки вартості бізнесу		4		
Самостійна робота Підготовка до аудиторних занять		8		
Опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях: 1.Оцінка виробничих запасів. Оцінка фінансових вкладень. 2.Оцінка дебіторської, кредиторської заборгованостей. Оцінка витрат майбутніх періодів		3		
Підготовка та складання модульного контролю		3		
У с ь о г о:		30		

Мо- дуль	Тема лекції (заняття)	Обсяг, годин	Форма модульного контролю
III	Модуль 3. Особливості оцінки вартості бізнесу для конкретних цілей		
	Лекції		Контрольна робота (тестування)
	Оцінка вартості діючого підприємства. Особливості оцінки ліквідаційної вартості підприємства	4	
	Оцінка вартості підприємства з метою інвестування	4	
	Особливості оцінки окремих об'єктів і прав власності, що використовуються для бізнесу	2	
	Оцінка вартості страхового бізнесу	2	
	Лабораторні заняття	4	
	Застосування аналітичних інструментів для оцінки вартості страхової компанії		
	Самостійна робота		
	Підготовка до аудиторних занять	8	
	Опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях: 1.Характерні особливості концепції оцінки вартості діючого підприємства. 2.Оцінка часткових прав власності на нерухомість. 3.Методичні підходи до оцінки готелів	3	
Підготовка та складання модульного контролю	3		
	У с ь о г о:	30	
IV	Модуль 4. Курсова робота		
			Захист курсової роботи
	Оцінка вартості бізнесу із застосуванням різних підходів	30	
		У с ь о г о:	

Зміст дисципліни

Лекційний курс

№№ тем	Назва розділу/теми та її зміст	Тривалість (годин)
1	Організаційно-управлінські та правові аспекти оцінки бізнесу. Методологія оцінки вартості бізнесу. Поняття бізнесу. Суб'єкти та об'єкти бізнесу. Основна мета оцінки бізнесу. Правові основи оцінки бізнесу Інформаційна база оцінки Стандарти оцінки. Види вартості, що визначаються при оцінці бізнесу. Фактори, що впливають на величину вартості бізнесу. Основні принципи оцінки вартості бізнесу. Етапи процесу оцінки. Звіт з оцінки вартості бізнесу. Практика оцінної діяльності за кордоном.	4
2	Методи оцінки вартості бізнесу: дохідний та порівняльний Загальна характеристика підходів та методів. Метод дисконтова них грошових потоків. Вибір моделі грошового потоку. Метод капіталізації доходу. Розрахунок ставки капіталізації. Основні принципи відбору підприємств-аналогів при застосуванні порівняльного методу оцінки вартості бізнесу. Характеристика цінних мультиплікаторів. Формування підсумкової величини вартості.	4
3	Методи оцінки вартості бізнесу: витратний Методика оцінки. Метод вартості чистих активів. Метод ліквідаційної вартості. Застосування теорії опціонів в практиці бізнесу.	4
4	Характеристика методів, що застосовуються для оцінки окремих видів майна Метод порівняння продажів. Відносний порівняльний аналіз. Метод валового рентного мультиплікатора. Методи, що застосовуються при оцінці вартості земельної ділянки, будівель та споруд, ринкової вартості машин та устаткування.	4
5	Застосування витратного підходу для оцінки окремих видів майна Застосування витратного підходу для оцінки нерухомого майна, машин та устаткування, нематеріальних активів. Оцінка виробничих запасів. Оцінка фінансових вкладень.	2
6	Застосування доходного підходу для оцінки окремих видів майна Застосування доходного підходу для оцінки нерухомого майна, машин та устаткування, нематеріальних активів. Оцінка дебіторської, кредиторської заборгованостей. Оцінка витрат майбутніх періодів	2
7	Оцінка вартості діючого підприємства. Особливості оцінки ліквідаційної вартості підприємства Визначення споживчої вартості бізнесу. Оцінка ефективної вартості майна. Розрахунок чистої вартості реалізації. Характерні особливості	4

№№ тем	Назва розділу/теми та її зміст	Тривалість (годин)
	концепції оцінки вартості діючого підприємства. Етапи оцінки вартості діючого підприємства. Характеристика випадків оцінки ліквідаційної вартості підприємства. Способи оцінки ліквідаційної вартості підприємства. Етапи розрахунку ліквідаційної вартості підприємства.	
8	Оцінка вартості підприємства з метою інвестування Метод розрахунку чистого приведеного ефекту. Метод розрахунку індексу рентабельності інвестицій. Метод розрахунку норми рентабельності інвестицій. Метод визначення строку окупності інвестицій.	4
9	Особливості оцінки окремих об'єктів і прав власності, що використовуються для бізнесу Методичні підходи до оцінки офісних будівель, магазинів, готелів. Оцінка часткових прав власності. Оцінка часткових прав власності на нерухомість.	2
10	Оцінка вартості страхового бізнесу Основні етапи та їх характеристика проведення оцінки страхового бізнесу. Застосування загальних методів для оцінки ринкової вартості страхової компанії. Аналітичні інструменти в оцінці вартості страхової компанії.	2

Лабораторні роботи

№ роботи	Тема заняття	Тривалість (годин)
1	Застосування дохідного та порівняльного методу для оцінки вартості бізнесу	4
2	Застосування аналітичних інструментів для оцінки вартості страхової компанії	4

Практичні заняття

№ роботи	Тема заняття	Тривалість (годин)
1	Використання математичного апарату для оцінки вартості бізнесу	4
2	Застосування витратного методу для оцінки вартості бізнесу	4

Опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях

№№ теми	Назва теми	Тривалість (годин)
1	Практика оцінної діяльності за кордоном. [2, С. 62 - 70].	3
2	Оцінка виробничих запасів. Оцінка фінансових вкладень. [2, С. 202-206; 4, С. 108, 122]. Оцінка дебіторської, кредиторської заборгованостей. Оцінка витрат майбутніх періодів [4, С. 116-123]	3
3	Характерні особливості концепції оцінки вартості діючого підприємства. [2, С. 250 – 270]. Оцінка часткових прав власності на нерухомість. [2, С. 352 – 365]. Методичні підходи до оцінки готелів [2, С. 349 – 352].	3

Рекомендована література

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» в редакції Закону від 16.01.2016 // <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
2. Есипов В. Е. Оценка бизнеса / В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова, В. В. Терехова. – СПб: Питер, 2008. – 464 с. – (2-е изд.).
3. Заворотній Р. І. Фінансова оцінка бізнесу: теорія, практика та інноваційні підходи : монографія / Р. І. Заворотній ; Держ. вищ. навч. закл. "Київ. нац. екон. ун-т ім. Вадима Гетьмана". - К. : КНЕУ, 2012. - 295 с.
4. Круш П. В. Оцінка бізнесу / П. В. Круш, С. В. Поліщук. – Київ: Центр навчальної літератури, 2004. – 264 с.
5. Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посіб. / за заг. ред. проф. В. Р. Кучеренко ; [уклад. : Я. П. Квач та ін.]. - 2-ге вид., випр. та допов. - О. : Астропринт, 2013. - 202 с.
6. Попков В. П. Оценка бизнеса. Схема и таблицы / В. П. Попков, Е. В. Евстафьева. – СПб: Питер, 2007. – 240 с.
7. Хаустова В. Є. Оцінка вартості бізнесу суб'єктів господарювання (на прикладі металургійної галузі України) : монографія / В. Є. Хаустова, І. Г. Курочкіна ; Нац. акад. наук України, Н.-д. центр індустр. пробл. розв. - Х. : Інжек, 2009. - 268 с.
8. Яшкіна Н. В. Оцінка бізнесу : навч. посіб. / Н. В. Яшкіна. - К. : Алерта, 2010. - 440 с.

ПЛАН ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

ПРАКТИЧНА РОБОТА 1 ВИКОРИСТАННЯ МАТЕМАТИЧНОГО АПАРАТУ ДЛЯ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ БІЗНЕСУ

Задачі для самостійного розв'язання

Задача 1. Припустимо, Ви уклали депозитний контракт на суму 4,000 на 3 роки при 12-відсотковій ставці. Якщо відсотки нараховуються щорічно, яку суму Ви отримаєте після закінчення контракту?

Задача 2. Підприємство збирається придбати через п'ять років новий верстат вартістю 12,000. Яку суму грошей необхідно вкласти зараз, щоб через п'ять років мати можливість зробити покупку, якщо процентна ставка прибутковості вкладення становить 12 відсотків?

Задача 3. Підприємство має 600,000 і передбачає вкласти їх у власне виробництво, отримуючи протягом трьох подальших років щорічно 220,000. У той же час підприємство може купити на цю суму акції сусідньої фірми, що приносять 14 відсотків річних. Який варіант Вам видається більш прийнятним, якщо вважати що більш вигідною можливістю вкладення грошей (чим під 14 відсотків річних) підприємство не має в своєму розпорядженні?

Задача 4. Ви маєте 10 млн. грн. і хотіли б подвоїти цю суму через 5 років. Яке мінімально прийнятне значення процентної ставки?

Задача 5. Який ваш вибір - отримання 5000 через рік або 12000 через 6 років, якщо коефіцієнт дисконтування дорівнює: а) 0%, б) 12%; в) 20%?

Задача 6. Чи варто купувати за 5500 цінний папір, що генерує щорічний дохід у розмірі 500 протягом 7 років, якщо коефіцієнт дисконтування дорівнює 8%?

Задача 7. Підприємство має можливість брати участь в деякій діловій операції, яка принесе дохід у розмірі 10 млн. грн. після закінчення двох років.

1. Виберіть один з двох варіантів отримання доходів: або по 5 млн. грн. після закінчення кожного року, або одноразове одержання всієї суми в кінці дворічного періоду.

2. Чи існують такі умови, коли вибір варіанту для Вас байдужий?

3. Чи зміниться ваше рішення, якщо дохід другого року зменшиться до 4 млн. грн.?

Задача 8. Фірмі запропоновано інвестувати 100 млн. грн. на термін 5 років за умови повернення цієї суми частинами (щорічно по 20 млн. грн.); після закінчення 5 років виплачується додаткова винагорода у розмірі 30 млн. грн. Чи прийме вона цю пропозицію, якщо можна депонувати гроші в банк з розрахунку 8% річних, що нараховуються щокварталу?

ПРАКТИЧНА РОБОТА 2

ЗАСТОСУВАННЯ ВИТРАТНОГО МЕТОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ БІЗНЕСУ

Задачі для самостійного розв'язання

Задача 1: Визначити залишкову відновну вартість об'єкта нерухомості, що має такі характеристики. Площа будівлі становить 5100 м²; будівлю зведено і здана в експлуатацію 32 років тому. Нормативний термін функціонування будівель такого типу становить 89 років. За нормативними даними будівельної компанії будівництво типового об'єкта становить 14000 грн за 1 м².

Задача 2: Визначити залишкову відновну вартість магазину з такими його характеристиками. Площа магазину — 9500 м². Площа земельної ділянки — 13800 м². Ставка орендної плати — 1 м² земельної ділянки району розміщення магазину становить 12,4 грн. Будівля перебуває в експлуатації 19 років і має різні значення зносу окремих конструктивних елементів. За результатами аналізу поточної нормативної документації визначено, що вартість будівництва у розрахунку на 1 м² будівлі, аналогічній об'єкту нерухомості, що оцінюється, становить 5900 гривень. Дані для розрахунку фізичного зносу наведені в табл.

Розрахунок фізичного зносу будівлі

№	Найменування конструктивних елементів	Питома вага вартості, %	Характеристика зносу	% зносу	Розмір середньозваженого зносу, %
1	Фундаменти	8	Окремі тріщини в цоколі, знос горизонтальної і вертикальної ізоляції	16	
2	Стіни	24	Окремі тріщини	20	
3	Перегородки	7	Відхилення в місцях стику елементів	25	
4	Перекриття	12	Окремі тріщини, зміщення	24	
5	Покрівля	6	Відшарування, окремі тріщини, протікання	12	
6	Підлога	5	Знос підлоги, переходів	25	
7	Вікна, двері	11	Знос елементів віконних і дверних отворів	15	
8	Внутрішнє оздоблення	5	Деформація штукатурки стін, внутрішніх переходів	15	
9	Внутрішнє санітарно-технічне та електротехнічне обладнання	18	Сліди попередніх ремонтів	26	
10	Інші роботи	4	Осідання підмосток	15	
	Разом	100			

Задача 3: Визначити залишкову вартість заміщення (ЗВ_з) для будівлі лікарні, яка побудована 39 років тому, за такими вихідними даними:

– відомі проектні витрати на спорудження сучасного аналога такої самої за масштабами та профілем лікарні становлять 48500 тис. грн;

– до проекту нової лікарні, поряд із застосуванням сучасних екологічних, будівельних, оздоровчих та інших нормативів, було додатково (порівняно із лікарнею, що оцінюється) включено обладнання із сучасним діагностичним центром кошторисною вартістю 24800 тис. грн;

– за оцінками експертів встановлено, що загальна тривалість життєвого циклу об'єкта, з урахуванням здійснених протягом 39 років робіт з нормативного утримання об'єкта, становитиме 74,7 роки.

Задача 4 Потрібно визначити повну вартість відтворення механічної частини фрезерного станку, який проходить випробування. За технологічно однорідний об'єкт обрано механізм, ціна якого з ПДВ становить 82000 грн. Коефіцієнт рентабельності в однорідного об'єкта — 0,17, коефіцієнт рентабельності механічної частини обладнання, яке проходить випробування, — 0,08. Об'єкт, що оцінюється, виготовлено в малосерійному виробництві, а однорідний об'єкт — у середньосерійному. Маса конструкції об'єкта, що оцінюється – 1250 кг, однорідного об'єкта – 1850. Ставка податку на прибуток — 23 %, ставка ПДВ — 20 %.

Задача 5 Потрібно оцінити кулісний механізм поперечно-сругального станку методом по елементного розрахунку. Перелік комплектуючих вузлів та їх вартість наведено в табл.

Таблиця

Комплектуючі вузли	Вартість, грн.
Камінь	24200
Куліса	57200
Шатун	15200
Повзун	6200
Різець	9200

Власні витрати виробника кулісного механізму становлять 74800 грн. Коефіцієнт рентабельності механічної частини обладнання – 0,08. Ставка податку на прибуток — 23 %.

Задача 6 Потрібно оцінити спеціальний станок для обробки металевих конструкцій, який виготовлено кустарним способом й аналогів йому немає. За витратний фактор була вибрана маса станка, яка дорівнює 4800 кг. Зовні за конструкцією станок подібний до вертикально-свердлильного станка масою у межах від 2000 до 5800 кг. (табл).

Таблиця

Подібні станки	Маса, кг	Ціна станка, грн.	Ціна 1 кг станка, грн.
А	2450	130 000	53,06
Б	5780	462 000	79,93
В	2400	118 000	49,17
Г	2050	87 000	42,44

Рекомендована література

1. Круш П. В. Оцінка бізнесу / П. В. Круш, С. В. Поліщук. – Київ: Центр навчальної літератури, 2004. – 264 с.

2. Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посіб. / за заг. ред. проф. В. Р. Кучеренко ; [уклад. : Я. П. Квач та ін.]. - 2-ге вид., випр. та допов. - О. : Астропринт, 2013. - 202 с.

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ ДО ПРОВЕДЕННЯ ЛАБОРАТОРНИХ ЗАНЯТЬ

Лабораторна робота 1

Тема: Застосування дохідного та порівняльного методу для оцінки вартості бізнесу

Мета: засвоєння, поглиблення та систематизація знань щодо застосування дохідного та порівняльного підходів для оцінки вартості бізнесу; набуття навичок щодо оцінки вартості бізнесу дохідним та порівняльним підходами.

Короткий опис роботи.

У процесі виконання роботи студент повинен:

1. Відповісти на теоретичні питання у відповідності до теми роботи.
2. Виконати розв'язання задач, умови яких наведено в додатку 1.

Питання до теми роботи (відповіді надаються письмово (коротко))

1. Розкрийте зміст і сферу застосування дохідного підходу оцінки нерухомості.
2. Як визначається вартість нерухомості із застосуванням мультиплікатора валової ренти?
3. Розкрийте схему прогнозування майбутніх доходів від об'єкта нерухомості.
4. У чому полягає зміст застосування методів Інвуда, Ринга та Хоскольда?
5. Що таке іпотечна постійна та як вона розраховується?
6. Розкрийте зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом прямої капіталізації. Наведіть формули визначення вартості об'єкта.
7. Які існують методи розрахунку коефіцієнтів капіталізації?
8. Розкрийте зміст проведення оцінки нерухомості методом дисконтування грошового потоку.
9. Розкрийте зміст і сферу застосування порівняльного підходу оцінки нерухомості.
10. Назвіть методи оцінки, які застосовуються за порівняльного підходу
11. Розкрийте послідовність проведення оцінки нерухомості методом порівняння продажів. Наведіть формулу визначення вартості об'єкта.
12. Які елементи порівняння застосовуються для проведення оцінки нерухомості?

Виконання роботи.

Виконуючи роботу, необхідно дотримуватись наступної інструкції:

1. Запустити програму Excel.
2. Розв'язати задачі, наведені в Додатку 1.

Результат роботи повинен бути представлений у вигляді розрахункового файлу.

Додаток 1

Задачі для самостійного виконання лабораторної роботи

1. Оцінити вартість об'єкта нерухомості методом дисконтування потоків грошових коштів. Очікується, що об'єкт нерухомості принесе чистий операційний дохід у розмірі 120000 грн. за один рік, після чого він зростатиме на 5 %. Період володіння складає 5 років аж до моменту продажу об'єкту на ринку за 1500000 грн. після закінчення 5-го року. Яка вартість об'єкту за умови ставки дисконтування 23 %?

2. Нерухоме майно здано в оренду на 10 років. Початкова щорічна орендна плата починається з величини 10000 грн. (платежі проводяться авансом і зростають на 1000 грн. щороку впродовж усього терміну оренди). Ринкова ставка доходу для цього виду нерухомого майна дорівнює 11 %. Вартість реверсії до кінця оренди становить 250000 грн. Яка вартість права орендодавця?

3. Об'єкт нерухомості приносить чистий операційний дохід у 5000 грн. протягом 4 років. Наприкінці цього періоду його буде продано за 120000 грн. Ставка дисконтування 12 %. Яка поточна вартість оцінюваного об'єкту?

4. Співставлений об'єкт був проданий за 1000000 грн., і від оцінюваного об'єкту він має п'ять основних відмінностей:

- поступається оцінюваному на 5 %;
- краще за оцінюваний на 7 %;
- краще за оцінюваний на 4 %;
- краще за оцінюваний на 2 %;
- поступається оцінюваному на 10 %.

Оцінити об'єкт, вважаючи, що відмінності не мають взаємного впливу.

5.3 використанням коефіцієнта капіталізації потрібно оцінити чотиризірковий готель в центральній частині міста, експлуатація якого приносить річний чистий операційний дохід 1000000 грн. Є інформація про нещодавні продажі аналогічних готелів: готель 1 був проданий за 6200000 грн., його використання приносить чистий операційний дохід у 900000 грн; готель 2 був проданий за 7000000 грн., його використання приносить чистий операційний дохід у 1000000 грн.; готель 3 був проданий за 10500000 грн., його використання приносить чистий операційний дохід у 1300000 грн.

6. При проведенні оцінки використовується співставлений об'єкт, який має 70 % відношення позикових коштів до вартості. Ставка дисконту для позикових коштів складає 16 %. Об'єкт є типовим для цього ринку, загальні ставки дисконту на якому становлять 18 %. Визначите ставку дисконту для власних коштів.

7. Для придбання підприємства як майнового комплексу був отриманий кредит у сумі 300000 грн. Іпотечна постійна (ставка капіталізації на позиковий капітал) складає 16 %. Очікується, що об'єкт власності принесе чистий операційний дохід (NOI) у сумі 125000 грн. Аналіз співставлених продажів свідчить, що інвестори очікують ставку капіталізації у 19 % на

власні кошти від вкладань у подібні об'єкти. Потрібно оцінити вартість об'єкта.

8.Очікується, що об'єкт нерухомості принесе ЧОД 250000 грн. на рік. Аналіз порівнюваних продажів показує, що інвестори очікують 19 %-ої норми прибутковості на власні кошти від капіталовкладень у подібні об'єкти. Для придбання об'єкту був отриманий кредит, що само амортизується протягом 5 років, у розмірі 750000 грн. Іпотечна постійна становить 18 %. Оцініть вартість об'єкта нерухомості.

9.Площа будівлі, призначена для здачі в оренду, становить 300000 кв.м, з них 500 кв.м не зайнято, решту площі здано за середньою для даної категорії ставкою — 20 грн. за кв. м, операційні витрати становлять 45 % потенційного валового доходу. Визначити величину чистого операційного доходу.

10.Потрібно визначити вартість об'єкта, величина ринкової орендної плати за який оцінена в 35000 грн на місяць, валовий рентний мультиплікатор, виведений з такої інформації

Об'єкт продажу	Ціна продажу (грн)	Місячна орендна плата (грн)
1	810 000	33 000
2	800 000	32 500
3	830 000	34 000
4	870 000	36 200
5	890 000	3700

11.Визначити середнє значення коефіцієнта капіталізації для відкритих автостоянок, використовуючи таку інформацію:

– Стоянка № 1 на 50 машино-місць. Оренда одного машино-місця становить 332 грн на місяць. Операційні витрати становлять 44000 грн на рік. Була продана за 590000 грн.

– Стоянка № 2 на 80 машино-місць. Оренда одного машино-місця становить 410 грн на місяць. Операційні витрати становлять 50000 грн на рік. Була продана за 760000 грн.

– Стоянка № 3 на 60 машино-місць. Оренда одного машино-місця становить 380 грн на місяць. Операційні витрати становлять 49000 грн на рік. Була продана за 620000 грн.

Відомо, що середнє завантаження автостоянок становить 2/3.

12.Об'єкт оцінки — гуртожиток на 400 місць. Впродовж навчального року (9 місяців) всі місця зайняті студентами, що сплатять по 300 грн на місяць. У літній час гуртожиток заповнений на 10 % при тій же вартості мешкання. Операційні витрати становлять 920000 грн на рік. Коефіцієнт капіталізації становить 11 %. Визначити вартість гуртожитку.

Лабораторна робота 2

Тема: Застосування аналітичних інструментів для оцінки вартості страхової компанії

Мета: засвоєння, поглиблення та систематизація знань щодо застосування аналітичних інструментів для оцінки вартості страхової компанії.

Короткий опис роботи.

У процесі виконання роботи студент повинен:

1. Ознайомитись з теоретичною основою теми шляхом опрацювання лекційного матеріалу за темою «Оцінка вартості страхового бізнесу».

2. Виконати розв'язання задач за варіантами, що надаються викладачем, умови яких наведено в додатку 1.

Виконання роботи.

Виконуючи роботу, необхідно дотримуватись наступної інструкції:

1. Запустити програму Excel.
2. Розв'язати задачі, наведені в Додатку 1.

Результат роботи повинен бути представлений у вигляді розрахункового файлу.

Додаток 1

Задача. Оцінити вартість страхової компанії використовуючи доходний, витратний підходи та метод галузевих коефіцієнтів. Вихідні дані для розв'язання надаються викладачем відповідно до варіанту.

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ ДЛЯ САМОСТІЙНОГО ОПРАЦЮВАННЯ ОКРЕМИХ РОЗДІЛІВ ПРОГРАМИ ДИСЦИПЛІНИ, ЯКІ НЕ ВИКЛАДАЮТЬСЯ НА ЛЕКЦІЯХ

Розділи програми, які не викладаються на лекціях

№№ теми	Назва теми	Тривалість (годин)
1	Практика оцінної діяльності за кордоном. [2, С. 62 - 70].	3
2	Оцінка виробничих запасів. Оцінка фінансових вкладень. [2, С. 202-206; 4, С. 108, 122]. Оцінка дебіторської, кредиторської заборгованостей. Оцінка витрат майбутніх періодів [4, С. 116-123]	3
3	Характерні особливості концепції оцінки вартості діючого підприємства. [2, С. 250 – 270]. Оцінка часткових прав власності на нерухомість. [2, С. 352 – 365]. Методичні підходи до оцінки готелів [2, С. 349 – 352].	3

За кожної темою самостійного опрацювання студентом складається короткий опорний конспект в рукописному вигляді.

Рекомендована література

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» в редакції Закону від 16.01.2016 // <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
2. Есипов В. Е. Оценка бизнеса / В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова, В. В. Терехова. – СПб: Питер, 2008. – 464 с. – (2-е изд.).
3. Заворотній Р. І. Фінансова оцінка бізнесу: теорія, практика та інноваційні підходи : монографія / Р. І. Заворотній ; Держ. вищ. навч. закл. "Київ. нац. екон. ун-т ім. Вадима Гетьмана". - К. : КНЕУ, 2012. - 295 с.
4. Круш П. В. Оцінка бізнесу / П. В. Круш, С. В. Поліщук. – Київ: Центр навчальної літератури, 2004. – 264 с.
5. Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посіб. / за заг. ред. проф. В. Р. Кучеренко ; [уклад. : Я. П. Квач та ін.]. - 2-ге вид., випр. та допов. - О. : Астропринт, 2013. - 202 с.
6. Попков В. П. Оценка бизнеса. Схема и таблицы / В. П. Попков, Е. В. Евстафьева. – СПб: Питер, 2007. – 240 с.
7. Хаустова В. Є. Оцінка вартості бізнесу суб'єктів господарювання (на прикладі металургійної галузі України) : монографія / В. Є. Хаустова, І. Г. Курочкіна ; Нац. акад. наук України, Н.-д. центр індустр. пробл. розв. - Х. : Інжек, 2009. - 268 с.
8. Яшкіна Н. В. Оцінка бізнесу : навч. посіб. / Н. В. Яшкіна. - К. : Алерта, 2010. - 440 с.