

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ УКРАИНЫ  
ДОНБАССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНАЯ  
АКАДЕМИЯ**

**КАФЕДРА «ЭКОНОМИКА ПРОМЫШЛЕННОСТИ»**

# **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

**К ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВЫХ РАБОТ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**«ПОТЕНЦИАЛ И РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ»**

**для студентов экономических специальностей  
дневной и заочной формы обучения**

**КРАМАТОРСК 2013**

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ УКРАИНЫ  
ДОНБАССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНАЯ  
АКАДЕМИЯ**

**КАФЕДРА «ЭКОНОМИКА ПРОМЫШЛЕННОСТИ»**

Составители: Е.К. Добыкина  
С.В. Касьянюк  
М.Е. Кокотько

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

К ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВЫХ РАБОТ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

**«ПОТЕНЦИАЛ И РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ»**

для студентов экономических специальностей  
дневной и заочной формы обучения

В печать \_\_\_\_\_ экз.

Первый проректор  
\_\_\_\_\_ А.Н. Фесенко

Утверждено на заседании  
методического совета ДГМА  
протокол № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200 г.

КРАМАТОРСК 2013

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ УКРАИНЫ  
ДОНБАССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНАЯ  
АКАДЕМИЯ**

**КАФЕДРА «ЭКОНОМИКА ПРОМЫШЛЕННОСТИ»**

# **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

**К ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВЫХ РАБОТ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**«ПОТЕНЦИАЛ ПРЕДПРИЯТИЯ: ФОРМИРОВАНИЕ И  
ОЦЕНКА»**

**для студентов экономических специальностей  
дневной и заочной формы обучения**

Утверждено на заседании  
методического совета ДГМА  
протокол № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2008г.

**КРАМАТОРСК 2008**

УДК 658

Методические указания к выполнению курсовых работ по дисциплине «Потенциал и развитие предприятия» для студентов экономических специальностей дневной и заочной формы обучения /Сост. Добыкина Е.К., Касьянюк С.В., Кокотько М.Е. – Краматорск: ДГМА, 2005. – 44с.

Приводятся методические указания к выполнению курсовой работы по дисциплине «Потенциал и развитие предприятия» и варианты заданий на курсовую работу

Составители:

Е.К. Добыкина, доцент,  
С.В. Касьянюк, ст. преподаватель,  
М.Е. Кокотько, ст. преподаватель

Ответственный за выпуск

Е.К. Добыкина, доцент

ТЕМЫ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ПОТЕНЦИАЛ И РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ»

Вар	Содержание задания
1.	Потенциал предприятия как экономическая категория. Актуальность оценки. Тенденции изменения и оптимизации потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№50
2.	Основные модели потенциалов: определение, структура и взаимосвязь. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№49
3.	Потенциал предприятия как экономическая система. Отличительные особенности экономических систем. Характеристики потенциала предприятия как экономической системы. Концепция синергизма. Эффект масштаба. Типы синергизма. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№48
4.	Формирование экономического потенциала на основе многоуровневой структурной модели. Методические основы оценки использования экономического потенциала. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№47
5.	Содержание производственной функции. Понятие суммарного продукта, граничного и среднего продукта, их взаимосвязь и влияние на формирование производственного потенциала. Производственная мощность. Формирование технологического потенциала на основе пропускной способности оборудования. Организационная модель формирования производственной мощности. Определение производственной мощности. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№46
6.	Категория «конкурентоспособность потенциала» и ее актуальность в условиях рынка. Формирование конкурентоспособности потенциала на базе конкурентных преимуществ. Интегральная оценка конкурентных преимуществ модели потенциала. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№45
7.	Определение конкурентоспособности потенциала методом, основанным на теории эффективной конкуренции. Оценка конкурентного статуса фирмы методом конкурентных преимуществ. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№44
8.	Бенчмаркетинг как инструмент определения конкурентоспособности потенциала. Понятие и виды. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№43
9.	Необходимость и цели оценки потенциала предприятия (бизнеса). Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости. Принципы оценки. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№42
10.	Методика стоимостной оценки элементов потенциала предприятия. Комплексная рейтинговая оценка потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№41
11.	Временная оценка денежных потоков. Использование функций денежной единицы. Условия (допущения) использования этих функций. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№40
12.	Общая характеристика методов и подходов оценки потенциала предприятия (бизнеса). Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№39
13.	Метод дисконтированных денежных потоков. Цель, задачи, основные этапы оценки. Выбор

	модели денежного потока. Определение ставки дисконта в зависимости от модели денежного потока. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№38
14.	Коэффициент капитализации как категория в экономических, финансовых и оценочных терминах. Методы определения коэффициента капитализации в зависимости от идентичности оцениваемых объектов. Структура коэффициента капитализации с позиций теории оценки. Рекапитализация и коэффициент рекапитализации. Три метода рекапитализации. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№37
15.	Сравнительный подход в оценке и его методы: компании-аналога, сделок, отраслевых коэффициентов. Понятие ценовых мультипликаторов и их виды. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№36
16.	Затратный подход и его методы. Общая характеристика и алгоритм. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№35
17.	Метод капитализации при оценке недвижимости: алгоритм, определение коэффициента капитализации различными методами: кумулятивного построения, метод с учетом возмещения капитальных затрат, метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы, прямой капитализации. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№34
18.	Метод дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости: цель и алгоритм. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№33
19.	Сравнительный (рыночный) подход для оценки недвижимости : метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№32
20.	Экономика земли — теория остатка. Применение техники остатка к недвижимости, приносящей доход. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№31
21.	Оценка стоимости земельного участка. Метод техники остатка для земли; метод средневзвешенного коэффициента капитализации; метод сравнения продаж; метод разбиения; метод капитализации; метод валового рентного мультипликатора. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№30
22.	Оценка стоимости зданий и сооружений. Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения методом сравнительной единицы; методом поэтажного расчета (разбивки на компоненты); индексным способом оценки. Определение износа зданий и сооружений. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№29
23.	Затратный подход в оценке машин и оборудования. Метод расчета по цене однородного объекта; метод поэтажного расчета; индексный метод оценки. Методы измерения физического износа оборудования. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и оборудования. Доходный подход. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№28
24.	Виды нематериальных активов. актуальность оценки нематериальных активов. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№27

25.	Доходный подход и его методы в оценке нематериальных активов: избыточных прибылей, дисконтированных денежных потоков, освобождения от роялти, имущества в прибылях. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№26
26.	Определение стоимости изобретения и товарного знака как объекта промышленной собственности по прибыли Стоимость объектов промышленной собственности, имеющих правовую защиту по оценке фактически произведенных затрат. Применение затратного подхода в оценке нематериальных активов и его методов: стоимости создания, выигрыша в себестоимости. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№25
27.	Формирование и оценка маркетингового потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№24
28.	Формирование и оценка трудового потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№23
29.	Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№22
30.	Оценка стоимости бизнеса. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№21
31.	Потенциал предприятия как экономическая категория. Актуальность оценки. Тенденции изменения и оптимизации потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№20
32.	Основные модели потенциалов: определение, структура и взаимосвязь. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№19
33.	Потенциал предприятия как экономическая система. Отличительные особенности экономических систем. Характеристики потенциала предприятия как экономической системы. Концепция синергизма. Эффект масштаба. Типы синергизма. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№18
34.	Формирование экономического потенциала на основе многоуровневой структурной модели. Методические основы оценки использования экономического потенциала. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№17
35.	Содержание производственной функции. Понятие суммарного продукта, граничного и среднего продукта, их взаимосвязь и влияние на формирование производственного потенциала. Производственная мощность. Формирование технологического потенциала на основе пропускной способности оборудования. Организационная модель формирования производственной мощности. Определение производственной мощности. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№16
36.	Категория «конкурентоспособность потенциала» и ее актуальность в условиях рынка. Формирование конкурентоспособности потенциала на базе конкурентных преимуществ. Интегральная оценка конкурентных преимуществ модели потенциала. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№15
37.	Определение конкурентоспособности потенциала методом, основанным на теории эффективной конкуренции. Оценка конкурентного статуса фирмы методом конкурентных преимуществ. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№14

38.	Бенчмаркетинг как инструмент определения конкурентоспособности потенциала. Понятие и виды. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№13
39.	Необходимость и цели оценки потенциала предприятия (бизнеса). Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости. Принципы оценки. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№12
40.	Методика стоимостной оценки элементов потенциала предприятия. Комплексная рейтинговая оценка потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№11
41.	Временная оценка денежных потоков. Использование функций денежной единицы. Условия (допущения) использования этих функций. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№10
42.	Общая характеристика методов и подходов оценки потенциала предприятия (бизнеса). Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№9
43.	Метод дисконтированных денежных потоков. Цель, задачи, основные этапы оценки. Выбор модели денежного потока. Определение ставки дисконта в зависимости от модели денежного потока. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№8
44.	Коэффициент капитализации как категория в экономических, финансовых и оценочных терминах. Методы определения коэффициента капитализации в зависимости от идентичности оцениваемых объектов. Структура коэффициента капитализации с позиций теории оценки. Рекапитализация и коэффициент рекапитализации. Три метода рекапитализации. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№7
45.	Сравнительный подход в оценке и его методы: компании-аналога, сделок, отраслевых коэффициентов. Понятие ценовых мультипликаторов и их виды. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№6
46.	Затратный подход и его методы. Общая характеристика и алгоритм. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№5
47.	Метод капитализации при оценке недвижимости: алгоритм, определение коэффициента капитализации различными методами: кумулятивного построения, метод с учетом возмещения капитальных затрат, метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы, прямой капитализации. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№4
48.	Метод дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости: цель и алгоритм. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№3
49.	Сравнительный (рыночный) подход для оценки недвижимости : метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№2
50.	Экономика земли — теория остатка. Применение техники остатка к недвижимости, приносящей доход. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№1
51.	Оценка стоимости земельного участка. Метод техники остатка для земли; метод средневзвешенного коэффициента капитализации; метод сравнения продаж; метод разбиения; метод капитализации; метод валового рентного мультипликатора. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№1



52.	Оценка стоимости зданий и сооружений. Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения методом сравнительной единицы; методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты); индексным способом оценки. Определение износа зданий и сооружений. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№2
53.	Затратный подход в оценке машин и оборудования. Метод расчета по цене однородного объекта; метод поэлементного расчета; индексный метод оценки. Методы измерения физического износа оборудования. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и оборудования. Доходный подход. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№3
54.	Виды нематериальных активов. актуальность оценки нематериальных активов. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№4
55.	Доходный подход и его методы в оценке нематериальных активов: избыточных прибылей, дисконтированных денежных потоков, освобождения от роялти, преимущества в прибылях. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№5
56.	Определение стоимости изобретения и товарного знака как объекта промышленной собственности по прибыли Стоимость объектов промышленной собственности, имеющих правовую защиту по оценке фактически произведенных затрат. Применение затратного подхода в оценке нематериальных активов и его методов: стоимости создания, выигрыша в себестоимости. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№6
57.	Формирование и оценка маркетингового потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№7
58.	Формирование и оценка трудового потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№8
59.	Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№9
60.	Оценка стоимости бизнеса. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№10
61.	Потенциал предприятия как экономическая категория. Актуальность оценки. Тенденции изменения и оптимизации потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса №11
62.	Основные модели потенциалов: определение, структура и взаимосвязь. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№12
63.	Потенциал предприятия как экономическая система. Отличительные особенности экономических систем. Характеристики потенциала предприятия как экономической системы. Концепция синергизма. Эффект масштаба. Типы синергизма. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№13
64.	Формирование экономического потенциала на основе многоуровневой структурной модели. Методические основы оценки использования экономического потенциала. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№14
65.	Содержание производственной функции. Понятие суммарного продукта, граничного и среднего продукта, их взаимосвязь и влияние на формирование производ-

	ственного потенциала. Производственная мощность. Формирование технологического потенциала на основе пропускной способности оборудования. Организационная модель формирования производственной мощности. Определение производственной мощности. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№15
66.	Категория «конкурентоспособность потенциала» и ее актуальность в условиях рынка. Формирование конкурентоспособности потенциала на базе конкурентных преимуществ. Интегральная оценка конкурентных преимуществ модели потенциала. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№16
67.	Определение конкурентоспособности потенциала методом, основанным на теории эффективной конкуренции. Оценка конкурентного статуса фирмы методом конкурентных преимуществ. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№17
68.	Бенчмаркетинг как инструмент определения конкурентоспособности потенциала. Понятие и виды. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№18
69.	Необходимость и цели оценки потенциала предприятия (бизнеса). Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости. Принципы оценки. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№19
70.	Методика стоимостной оценки элементов потенциала предприятия. Комплексная рейтинговая оценка потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№20
71.	Временная оценка денежных потоков. Использование функций денежной единицы. Условия (допущения) использования этих функций. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№21
72.	Общая характеристика методов и подходов оценки потенциала предприятия (бизнеса). Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№22
73.	Метод дисконтированных денежных потоков. Цель, задачи, основные этапы оценки. Выбор модели денежного потока. Определение ставки дисконта в зависимости от модели денежного потока. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№23
74.	Коэффициент капитализации как категория в экономических, финансовых и оценочных терминах. Методы определения коэффициента капитализации в зависимости от идентичности оцениваемых объектов. Структура коэффициента капитализации с позиций теории оценки. Рекапитализация и коэффициент рекапитализации. Три метода рекапитализации. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№24
75.	Сравнительный подход в оценке и его методы: компании-аналога, сделок, отраслевых коэффициентов. Понятие ценовых мультипликаторов и их виды. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№25
76.	Затратный подход и его методы. Общая характеристика и алгоритм. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№26
77.	Метод капитализации при оценке недвижимости: алгоритм, определение коэффициента капитализации различными методами: кумулятивного построения, метод с учетом возмещения капитальных затрат, метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы, прямой капитализации. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№27

78.	Метод дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости: цель и алгоритм. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№28
79.	Сравнительный (рыночный) подход для оценки недвижимости : метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№29
80.	Экономика земли — теория остатка. Применение техники остатка к недвижимости, приносящей доход. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№30
81.	Оценка стоимости земельного участка. Метод техники остатка для земли; метод средневзвешенного коэффициента капитализации; метод сравнения продаж; метод разбиения; метод капитализации; метод валового рентного мультипликатора. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№31
82.	Оценка стоимости зданий и сооружений. Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения методом сравнительной единицы; методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты); индексным способом оценки. Определение износа зданий и сооружений. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№32
83.	Затратный подход в оценке машин и оборудования. Метод расчета по цене однородного объекта; метод поэлементного расчета; индексный метод оценки. Методы измерения физического износа оборудования. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и оборудования. Доходный подход. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№33
84.	Виды нематериальных активов. актуальность оценки нематериальных активов. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№34
85.	Доходный подход и его методы в оценке нематериальных активов: избыточных прибылей, дисконтированных денежных потоков, освобождения от роялти, преимущества в прибылях. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№35
86.	Определение стоимости изобретения и товарного знака как объекта промышленной собственности по прибыли Стоимость объектов промышленной собственности, имеющих правовую защиту по оценке фактически произведенных затрат. Применение затратного подхода в оценке нематериальных активов и его методов: стоимости создания, выигрыша в себестоимости. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№36
87.	Формирование и оценка маркетингового потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№37
88.	Формирование и оценка трудового потенциала предприятия. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№38
89.	Оценка стоимости контрольных и неконтрольных пакетов акций. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№39
90.	Оценка стоимости бизнеса. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№40
91.	Необходимость и цели оценки потенциала предприятия (бизнеса). Факторы, влияющие

	яющие на величину оценочной стоимости. Принципы оценки. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№41
92.	Временная оценка денежных потоков. Использование функций денежной единицы. Условия (допущения) использования этих функций. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№42
93.	Общая характеристика методов и подходов оценки потенциала предприятия (бизнеса). Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№43
94.	Метод дисконтированных денежных потоков. Цель, задачи, основные этапы оценки. Выбор модели денежного потока. Определение ставки дисконта в зависимости от модели денежного потока. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№44
95.	Коэффициент капитализации как категория в экономических, финансовых и оценочных терминах. Методы определения коэффициента капитализации в зависимости от идентичности оцениваемых объектов. Структура коэффициента капитализации с позиций теории оценки. Рекапитализация и коэффициент рекапитализации. Три метода рекапитализации. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№45
96.	Сравнительный подход в оценке и его методы: компании-аналога, сделок, отраслевых коэффициентов. Понятие ценовых мультипликаторов и их виды. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№46
97.	Метод капитализации при оценке недвижимости: алгоритм, определение коэффициента капитализации различными методами: кумулятивного построения, метод с учетом возмещения капитальных затрат, метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы, прямой капитализации. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№47
98.	Метод дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости: цель и алгоритм. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№48
99.	Сравнительный (рыночный) подход для оценки недвижимости : метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№49
100	Оценка стоимости земельного участка. Метод техники остатка для земли; метод средневзвешенного коэффициента капитализации; метод сравнения продаж; метод разбиения; метод капитализации; метод валового рентного мультипликатора. Определение рыночной стоимости производственного комплекса ПК№50

УТВЕРЖДЕНО:  
22.01.2008  
Декан ЭГФ  
Зав. кафедрой «ЭП»  
Преподаватель

протокол №6 от  
С.Г. Прийменко  
А.Л. Еськов  
Е.К. Добыкина

## 2 Расчетная часть

### Постановка задачи

Оценочная компания “Successful transaction” получила заказ от инвестора на определение реальной рыночной стоимости промышленного комплекса «ЭкспромДЕК» машиностроительной отрасли, состоящего из производственного объединения и земельного участка, как характеристики потенциала субъекта рыночной экономики.

Общая оценка предполагает:

- 1 Определение рыночной стоимости производственного объединения методом дисконтированных денежных потоков.
- 2 Определение рыночной стоимости земельного участка.
- 3 Определение рыночной стоимости НОУ-ХАУ, которое предполагается внедрить и использовать с первого прогнозного года.
- 4 Определение рыночной стоимости гудвилла.

В процессе выполнения оценки предполагается использование различных методик, которые позволят определить рыночную стоимость имущественного, производственного и нематериального потенциалов оцениваемого производственного комплекса.

### Методические указания по выполнению оценки

#### Процедура оценки

Работа проводилась по следующим направлениям:

1 Изучение документов, предоставленных администрацией фирмы, которые воспринимались как достоверные и точно отражающие финансово-экономическое состояние предприятия. Эти материалы включали: годовые и квартальные финансовые отчеты предприятия, инвентарные списки имущества и схемы расположения ведущих объектов; данные по выпускаемой продукции, по потребителям и поставщикам предприятия, а также краткосрочные прогнозы администрации о будущей деятельности предприятия.

2 Анализ финансово-экономического положения фирмы за последние два года на основе предоставленной бухгалтерской документации.

3 Анализ денежных потоков с учетом прогнозных данных о доходах, расходах и инвестициях, рассчитанных на базе сложившихся тенденций в деятельности фирмы, а также ожиданий администрации относительно перспектив ее развития. Прогнозные оценки были обсуждены с управляющими оцениваемой фирмы. Управляющие прогнозы одобрили.

4 Сбор сведений о сделках, включающих куплю-продажу или слияние предприятий, аналогичных оцениваемому, и расчет соответствующих мультипликаторов для определения рыночной стоимости фирмы.

5 Анализ и оценка активов и обязательств фирмы для расчета чистой стоимости активов.

## **2.1 Определение рыночной стоимости производственного объединения методом дисконтированных денежных потоков.**

Способность бизнеса приносить доход считается важным показателем в оценке права владения фирмой. Отсюда один из главных подходов к оценке бизнеса - доходный.

Доходный подход позволяет определить рыночную стоимость предприятия в зависимости от ожидаемых в будущем доходов. Он предусматривает:

- составление прогноза будущих доходов;
- оценку риска, связанного с получением доходов;
- определение времени получения доходов.

Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

Рыночная стоимость объекта определяется как сумма потока доходов и единовременной суммы полученной от продажи предприятия, т.е. предполагается использование двух факторов: текущей стоимости аннуитета и текущей стоимости единицы.

Основным показателем в доходном подходе является чистый денежный поток. Последний рассчитывается как разница между притоком и оттоком денежных средств за определенное время. Существует ряд способов исчисления денежного потока. Для целей настоящего исследования использовались две модели денежного потока: денежный поток, приносимый собственным капиталом после выплаты налогов, и денежный поток всего инвестированного капитала.

Денежный поток по первой модели вычисляется следующим образом:

- чистая прибыль;
- плюс износ;
- плюс увеличение долгосрочной задолженности;
- минус прирост собственного оборотного капитала;
- минус капитальные вложения;
- минус уменьшение долгосрочной задолженности.

Денежный поток по второй модели:

- валовая прибыль;
- минус административные издержки;
- минус налог на прибыль;
- плюс износ;
- плюс увеличение долгосрочной задолженности;
- минус прирост собственного оборотного капитала;
- минус капитальные вложения;
- минус уменьшение долгосрочной задолженности.

## Прогнозируемый период

При оценке бизнеса методом дисконтированных денежных потоков ожидаемый предстоящий срок деятельности предприятия следует разделить на два периода: прогнозный и постпрогнозный. На прогнозный период составляют детальный годовой прогноз денежных потоков. Такой прогноз охватывает достаточно долгий период до того момента, когда предприятие выйдет на стабильные темпы роста денежного потока.

Для оцениваемого предприятия на основе прогнозов компании и данных администрации фирмы прогнозный период был определен в пять лет. Расчеты выручки и издержек производились по каждому виду продукции и деятельности отдельно. Выделены три основных аспекта: производство и реализация продукции по трем бизнес-линиям и сдача помещений в аренду.

Имущественный потенциал представлен укрупненной структурой баланса за отчетный (базовый) год, приведенной в таблице 1.

Для формирования прогноза будущих доходов используются данные отчета о финансовых результатах (таблица 2) и темпов прироста объемов продаж в прогнозный период (таблица 3).

Данные для определения суммарного значения износа приведены в таблицах:

- 4 – начисление устранимого физического износа для зданий и сооружений,
- 5 – начисление неустраняемого физического износа для элементов с коротким сроком жизни и оборудования,
- 6 – износ капитальных вложений.

Устранимый физический износ определяется как сумма всех установленных значений устранимого износа по элементам.

Определение обесценивания, вызванного неустраняемым физическим износом, элементов с коротким сроком жизни и оборудования осуществляется по формуле

$$И = ПСВ * ФВ / ОСЖ, \quad (1)$$

где И – начисленный износ, тыс. \$;

ПСВ – полная стоимость воспроизводства элемента, тыс. \$;

ФВ или ЭВ – фактический или эффективный возраст элемента, лет;

ОСЖ – ожидаемый срок жизни, лет.

Распределение износа капитальных вложений по периодам осуществляется с помощью коэффициента износа:

$$И_i = КВ / КИ,$$

где  $И_i$  – износ капитальных вложений  $i$  – го года;

КВ – капитальные вложения, осуществляемые в период оценки;

КИ – коэффициент износа.

Определяется суммарный износ по периодам.

Исходя из показателей предшествующих лет и оценок на будущее административные расходы были определены в процентах от валовой прибыли по всем группам изделий (таблица 7).

Фирма получает кредит сроком на  $n$  лет под  $i$  процентов годовых.

Поскольку условия кредита известны, то ежегодный поток выплат по кредиту рассчитывается с использованием фактора «Взнос за амортизацию денежной единицы» по формуле

$$PMT = PVA (1/FI) = PVA \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}} \quad (2)$$

или с использованием таблиц – таблица типа В, колонка №6 [10].

Капитальные вложения осуществляются в течение трех лет. Величина капитальных вложений по годам и коэффициент износа указаны в таблице 6.

Часть здания сдается в аренду.

#### Ставка дисконта

Она используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков.

Расчет ставки дисконта зависит от того, какой тип денежного потока используется для оценки в качестве базы:

— для денежного потока собственного капитала применяется ставка дисконта, равная требуемой собственником ставке отдачи на вложенный капитал – модель  $R_{CAPM}$ ;

— для денежного потока всего инвестированного капитала применяется ставка дисконта, равная сумме взвешенных ставок отдачи на собственные капитал и заемные средства (ставка отдачи на заемные средства является процентной ставкой банка по кредитам), где в качестве весов выступают доли заемных и собственных средств в структуре капитала – модель  $R_{WACC}$ . Такая ставка дисконта называется средневзвешенной стоимостью капитала.

Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, ставка дисконта должна превышать безрисковую ставку и обеспечивать премию за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое предприятие.

Расчет ставки дохода по безрисковой ценной бумаге производился по модели кумулятивного построения (с использованием данных таблицы 8):

ставка дисконта

плюс премия за риск инвестирования в акции

плюс премия за размер предприятия

плюс премия за качество менеджмента

плюс премия за территориальную и производственную диверсифицированность

плюс премия за структуру капитала



плюс премия за диверсифицированность клиентуры  
плюс премия за стабильность получения доходов и степень вероятности их получения  
плюс премия за прочие особые риски.

Для денежного потока всего инвестированного капитала используется модель средневзвешенной стоимости капитала WACC.

В соответствии с моделью WACC ставка дисконта рассчитывается по формуле

$$R_{WACC} = k_d(1 - t_c)w_d + k_p w_p + k_s w_s, \quad (3)$$

где  $k_d$  — стоимость привлечения заемного капитала;

$t_c$  — ставка налога на прибыль предприятия;

$k_p$  — стоимость привлечения акционерного капитала (привилегированные акции);

$k_s$  — стоимость привлечения акционерного капитала (обыкновенные акции);

$w_d$  — доля заемного капитала в структуре капитала предприятия;

$w_p$  — доля привилегированных акций в структуре капитала предприятия;

$w_s$  — доля обыкновенных акций в структуре капитала предприятия.

Структура капитала и стоимость привлечения элементов капитала приведены в таблице 9.

Выручка от продажи фирмы в конце последнего прогнозного год.

Стоимость продажи фирмы в последний прогнозный год определяется по модели Гордона либо на основе использования прогнозной величины возможной продажи фирмы в постпрогнозный период (см. табл. 7).

По модели Гордона годовой доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, определяемого как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле

$$V \text{ term} = CF_{(t+1)} / (R - g), \quad (4)$$

где  $V \text{ term}$  — стоимость в постпрогнозный период, тыс. \$;

$CF_{(t+1)}$  — денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода, тыс.\$;

$R$  — рассчитанная ставка дисконта (доли);

$g$  — долгосрочные темпы роста денежного потока (доли).

**Выводы.** Рыночная стоимость бизнеса фирмы получена при сложении суммы текущих стоимостей денежных потоков за пять прогнозных лет и текущей стоимости продажи фирмы в последний прогнозный год. Это стоимость 100%-ной доли в капитале фирмы. Для оцениваемой фирмы стоимость контрольной доли в капитале предприятия методом дисконтированных денежных потоков устанавливается в диапазоне между значениями, полученными двумя методами.

## 2.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

Рыночную стоимость земельного участка определяем с использованием метода техники остатка для земли. При применении данного метода должны быть известны: стоимость зданий и сооружений, чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями, коэффициенты капитализации для земли, зданий и сооружений (см. табл. 10).

Расчеты данным методом выполняются в несколько этапов.

1. Чистый операционный доход распределяется между землей, зданиями и сооружениями. Для определения дохода, относимого к зданиям и сооружениям, необходимо стоимость зданий и сооружений умножить на коэффициент капитализации зданий и сооружений:

$$Y_{зд} = V_{зд} R_{зд}, \quad (5)$$

где  $V_{зд}$  – текущая стоимость зданий и сооружений;

$Y_{зд}$  – чистый операционный доход, приходящийся на здания и сооружения;

$R_{зд}$  – коэффициент капитализации для зданий и сооружений.

Коэффициент капитализации для зданий и сооружений можно взять из таблицы шести функций сложного процента (графа «Внос на амортизацию денежной единицы») [10] или рассчитать по формуле

$$R_{зд} = R_{возм} + R_{зем}, \quad (6)$$

где  $R_{возм}$  - коэффициент (возврата) возмещения капитала;

$R_{зем}$  - коэффициент капитализации для земли. Капитализация в этом случае проводится только по ставке дохода на инвестиции без учета возмещения капитала, так как считается, что земля не изнашивается.

2. Определяется остаток чистого операционного дохода, относимый к земле, - из общего чистого операционного дохода вычитается доход, относимый к зданиям и сооружениям:

$$Y_{зем} = Y - Y_{зд}, \quad (7)$$

где  $Y_{зем}$  - чистый операционный доход, относимый к земле;

$Y$  - общий чистый операционный доход.

3 Рассчитывается остаточная стоимость земли путем капитализации остаточного чистого операционного дохода от земли:

$$V_{зем} = Y_{зем} / R_{зем}, \quad (8)$$

где  $V_{зем}$  - остаточная стоимость земли;

$R_{зем}$  - коэффициент капитализации для земли.

Расчет возмещения инвестиций в производственный комплекс (здания, сооружения) выполним тремя методами рекапитализации:

1 Метод прямолинейной рекапитализации (или метод Ринга) подразумевает, что возврат суммы инвестированного капитала происходит ежегодно равными долями. В этом случае коэффициент капитализации равен:

$$R = i + \frac{d_0}{n}, \quad (9)$$

где  $R$  — коэффициент капитализации;

$d_0$  — сумма инвестированного капитала, 100%;

$n$  — количество периодов возврата капитала, (лет);

$i$  — ставка дохода.

2 Рекапитализация по коэффициенту доходности инвестиций (или метод Инвуда - возмещение капитала по ставке дохода на инвестиции (ставке процента или отдаче)) состоит в том, что коэффициент рекапитализации как составная часть коэффициента капитализации равен фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям, или

$$R = i + \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \quad (10)$$

где  $i$  — коэффициент дохода на капитал;

$i/[(1+i)^n - 1]$  — коэффициент рекапитализации.

3 Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента. В этом случае коэффициент рекапитализации как составная часть коэффициента капитализации равен фактору фонда возмещения по безрисковой ставке процента:

$$R = i + \frac{i_{\sigma}}{(1+i_{\sigma})^n - 1}. \quad (11)$$

## 2.3 Определение рыночной стоимости НОУ-ХАУ

При оценке стоимости нематериального актива используется такой метод затратного подхода, как метод выигрыша в себестоимости. Он содержит элементы как затратного, так и сравнительного подхода. Стоимость нематериального актива измеряется через определение экономии на затратах в результате его использования, например при применении НОУ-ХАУ.

Алгоритм метода состоит в следующем:

- 1 Определяется экономия затрат производства продукции с использованием НОУ-ХАУ.
- 2 Определяется период преимущества в себестоимости.
- 3 Определяется стоимость НОУ-ХАУ как фактор текущей стоимости аннуитета при заданном периоде и ставке дисконта.

## 2.4 Определение рыночной стоимости гудвилла

Метод избыточных прибылей основан на предпосылке о том, что избыточные прибыли приносят предприятию не отраженные в балансе нематериальные активы, обеспечивающие доходность на активы и на собственный капитал выше среднеотраслевого уровня. Этим методом оценивают гудвилл.

Основные этапы метода избыточных прибылей:

- 1 Определяют рыночную стоимость всех активов.
- 2 Нормализуют прибыль оцениваемого предприятия.
- 3 Определяют среднеотраслевую доходность на активы или на собственный капитал.
- 4 Рассчитывают ожидаемую прибыль на основе умножения среднего по отрасли дохода на величину активов (или на собственный капитал, п. 1 • п. 3).
- 5 Определяют избыточную прибыль. Для этого из нормализованной прибыли вычитают ожидаемую прибыль (п. 2 - п. 4).
- 6 Рассчитывают стоимость избыточной прибыли путем деления избыточной прибыли на коэффициент капитализации.

До момента оценки предприятие не располагало в достаточной степени весомыми и актуальными нематериальными активами. Однако с первого прогнозного года предполагается внедрение и использование НОУ-ХАУ, что в значительной степени увеличит рыночную стоимость активов предприятия и обеспечит уровень внутренней доходности предприятия выше среднеотраслевого (см. данные таблицы 11).

Все исходные данные сведены в таблицы 1-11 для 50 вариантов заданий. Алгоритм расчета приведен в п. 3

**Все предварительные расчеты должны быть проведены перед заполнением итоговых таблиц!**

Таблица 1 – Укрупненная структура баланса

№ п/п	Актив	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар. 8	Вар. 9	Вар.10
1	Основные средства и прочие внеоборотные активы (здания, оборудование), %	70	75	67	68	69	71	72	73	74	76
2	Оборотные активы, %	30	25	33	32	31	29	28	27	26	24
3	Итого: баланс тыс. \$	10000	12000	13000	14000	15000	16000	17000	18000	19000	20000
	Пассив										
1	Собственный капитал, %	70	65	68	72	73	71	66	74	69	67
2	Долгосрочные кредиты, %	2	1,8	2	1,4	2,1	2,3	1,6	2,5	1,7	2,2
3	Текущие обязательства, %	28	33,2	30	26,6	24,9	26,7	32,4	23,5	29,3	30,8

Продолжение таблицы 1

№ п/п	Актив	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	Основные средства и прочивнеоборотные активы (здания, оборудование), %	70	75	67	68	69	71	72	73	74	76
2	Оборотные активы, %	30	25	33	32	31	29	28	27	26	24
3	Итого: баланс тыс. \$	10500	12500	13500	14500	15500	16500	17500	18500	19500	20500
	Пассив										
1	Собственный капитал, %	70	65	68	72	73	71	66	74	69	67
2	Долгосрочные кредиты, %	1,5	1,8	2	1,4	2,1	2,3	1,6	2,5	1,7	2,2
3	Текущие обязательства, %	28,5	33,2	30	26,6	24,9	26,7	32,4	23,5	29,3	30,8

Продолжение таблицы 1

№ п/п	Актив	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар.24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	Основные средства и прочие внеоборотные активы (здания, оборудование), %	70	75	67	68	69	71	72	73	74	76
2	Оборотные активы, %	30	25	33	32	31	29	28	27	26	24
3	Итого: баланс тыс \$	9000	9500	10000	10800	11000	11500	12400	12800	13400	13800
	Пассив										
1	Собственный капитал, %	70	65	68	72	73	71	66	74	69	67
2	Долгосрочные кредиты, %	1,5	1,8	2	1,4	2,1	2,3	1,6	2,5	1,7	2,2
3	Текущие обязательства, %	28,5	33,2	30	26,6	24,9	26,7	32,4	23,5	29,3	30,8

Таблица 2 – Данные отчета о финансовых результатах

№ п/п	Показатель	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар. 8	Вар. 9	Вар.10
1	Бизнес-линия 1:										
2	ВР, тыс. \$	2700	2750	2900	3000	3100	3250	3400	3450	3500	3700
3	Зпр. (%ВР), тыс. \$	70	65	66	67	68	69	66	67	68	69
4											
5	Бизнес-линия 2:										
6	ВР, тыс. \$	3500	3600	3700	3800	3900	4000	4100	4200	4300	4400
7	Зпр. (%ВР), тыс. \$	73	72	71	70	66	67	68	68	65	70
8											
9	Бизнес-линия 3:										
10	ВР, тыс. \$	3200	3300	3400	3500	3600	3700	3800	3900	4000	4100
11	Зпр. (%ВР), тыс. \$	68	67	66	65	64	63	64	65	66	63
12											
13	Доходы от аренды, тыс. \$	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210
14	З содерж. (%ДА), тыс. \$	30	27	28	29	30	31	32	31	30	29

Продолжение таблицы 2

№ п/п	Показатель	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
2	Бизнес-линия 1:										
3	ВР, тыс. \$	3200	3250	3300	3350	3400	3450	3500	3550	3600	3650
4	Зпр. (%ВР), тыс. \$	64	65	66	67	68	69	66	67	68	69
5											
6	Бизнес-линия 2:										
7	ВР, тыс. \$	3550	3650	3750	3850	3950	4050	4150	4250	4350	4450
8	Зпр. (%ВР), тыс. \$	73	72	71	70	66	67	68	68	65	70
9											
10	Бизнес-линия 3:										
11	ВР, тыс. \$	3700	3800	3900	4000	4100	4200	4300	4400	4300	4500
12	Зпр. (%ВР), тыс. \$	68	67	66	65	64	63	64	65	66	68
13											
14	Доходы от аренды, тыс.\$	125	135	145	155	165	175	185	195	205	215
15	З содерж. (%ДА), тыс.\$	27	28	29	30	31	32	31	30	29	30

Продолжение таблицы 2

№ п/п	Показатель	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар.24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	Бизнес-линия 1:										
2	ВР, тыс. \$	2300	2400	2500	2600	2700	2800	2900	3000	3100	3200
3	Зпр. (%ВР), тыс. \$	62	63	64	65	66	67	68	69	68	69
4											
5	Бизнес-линия 2:										
6	ВР, тыс. \$	4400	4300	4200	4100	4000	3900	4100	4200	4300	4400
7	Зпр. (%ВР), тыс. \$	73	72	71	70	66	67	68	68	65	70
8											
9	Бизнес-линия 3:										
10	ВР, тыс. \$	3200	3300	3400	3500	3600	4000	4100	4200	4300	4400
11	Зпр. (%ВР), тыс. \$	68	67	66	65	64	63	64	65	66	63
12											
13	Доходы от аренды, тыс.\$	220	230	240	250	260	270	280	290	300	310
14	З содерж. (%ДА), тыс.\$	30	27	28	29	30	31	32	31	30	29



Таблица 3 – Темпы прироста объемов продаж в прогнозный период, %

№ п/п	ВР, доходы от аренды	Годы	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар. 8	Вар. 9	Вар.10
1	Бизнес-линия 1:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2		1	10	11	12	13	14	15	14	13	12	11
3		2	15	16	17	18	19	20	15	16	17	18
4		3	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
5		4	15	16	17	18	19	20	15	16	17	18
6		5	10	11	12	13	14	15	14	13	12	11
7		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
8	Бизнес-линия 2:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
9		1	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
10		2	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
11		3	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
12		4	5	6	7	8	9	10	6	7	8	9
13		5	5	6	7	8	9	10	6	7	8	9
14		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
15	Бизнес-линия 3:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
16		1	13	11	12	14	15	13	11	12	14	15
17		2	15	13	14	15	16	15	13	14	15	16
18		3	15	13	14	15	16	15	13	14	15	16
19		4	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
20		5	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
21		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
22	Доходы от аренды:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
23		1	30	31	32	33	34	35	30	31	32	33
24		2	35	36	37	38	39	40	35	36	37	38
25		3	40	41	42	43	44	45	40	41	42	43
26		4	30	31	32	33	34	35	30	31	32	33
27		5	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28
28		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6

Продолжение таблицы 3

№ п/п	ВР, доходы от аренды	Годы	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	Бизнес-линия 1:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2		1	10	11	12	13	14	15	14	13	12	11
3		2	15	16	17	18	19	20	15	16	17	18
4		3	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
5		4	15	16	17	18	19	20	15	16	17	18
6		5	10	11	12	13	14	15	14	13	12	11
7		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
8	Бизнес-линия 2:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
9		1	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
10		2	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
11		3	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
12		4	5	6	7	8	9	10	6	7	8	9
13		5	5	6	7	8	9	10	6	7	8	9
14		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
15	Бизнес-линия 3:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
16		1	13	11	12	14	15	13	11	12	14	15
17		2	15	13	14	15	16	15	13	14	15	16
18		3	15	13	14	15	16	15	13	14	15	16
19		4	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
20		5	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
21		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
22	Доходы от аренды:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
23		1	30	31	32	33	34	35	30	31	32	33
24		2	35	36	37	38	39	40	35	36	37	38
25		3	40	41	42	43	44	45	40	41	42	43
26		4	30	31	32	33	34	35	30	31	32	33
27		5	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28
28		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6

Продолжение таблицы 3

№ п/п	ВР, доходы от аренды	Годы	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар. 24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	Бизнес-линия 1:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2		1	10	11	12	13	14	15	14	13	12	11
3		2	15	16	17	18	19	20	15	16	17	18
4		3	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
5		4	15	16	17	18	19	20	15	16	17	18
6		5	10	11	12	13	14	15	14	13	12	11
7		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
8	Бизнес-линия 2:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
9		1	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
10		2	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
11		3	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
12		4	5	6	7	8	9	10	6	7	8	9
13		5	5	6	7	8	9	10	6	7	8	9
14		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
15	Бизнес-линия 3:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
16		1	13	11	12	14	15	13	11	12	14	15
17		2	15	13	14	15	16	15	13	14	15	16
18		3	15	13	14	15	16	15	13	14	15	16
19		4	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
20		5	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
21		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
22	Доходы от аренды:	Базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
23		1	30	31	32	33	34	35	30	31	32	33
24		2	35	36	37	38	39	40	35	36	37	38
25		3	40	41	42	43	44	45	40	41	42	43
26		4	30	31	32	33	34	35	30	31	32	33
27		5	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28
28		Постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6

Таблица 4 – Устранимый физический износ для зданий и сооружений, тыс. \$

№ п/п	Показатель	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар. 8	Вар. 9	Вар.10
1	Ремонт здания	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0
2	Ремонт водопровод. сети	1,3	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1
3	Внутренний ремонт здания	4,9	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9
4	Ремонт электросети	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	2,2	2,4	2,6	2,8
5	Ремонт насосной станции	2,5	2,3	2,8	2,4	2,7	2,9	3,1	2,4	2,2	2,8
6	Ремонт трассы ПТМ	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,5	2,3	2,2

Продолжение таблицы 4

№ п/п	Показатель	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	Ремонт здания	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
2	Ремонт водопровод. сети	2,1	2,3	2,5	2,7	1,3	1,5	1,7	1,9	2,9	3,1
3	Внутренний ремонт здания	4,9	4,1	4,7	4,8	4,9	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6
4	Ремонт электросети	2,1	2,3	2,6	2,8	2,5	2,7	2,9	3,1	2,2	2,4
5	Ремонт насосной станции	2,5	2,3	2,8	2,4	2,7	2,9	3,1	2,4	2,2	2,8
6	Ремонт трассы ПТМ	1,6	1,8	2,1	2,2	2,4	2,6	2,8	2,5	2,3	2,2

Продолжение таблицы 4

№ п/п	Показатель	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар. 24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	Ремонт здания	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
2	Ремонт водопровод. сети	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	1,3	1,5	1,7	1,9	2,1
3	Внутренний ремонт здания	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	4,9	4,1	4,2	4,3	4,4
4	Ремонт электросети	3,1	2,2	2,4	2,6	2,8	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9
5	Ремонт насосной станции	2,9	3,1	2,4	2,2	2,8	2,5	2,3	2,8	2,4	2,7
6	Ремонт трассы ПТМ	2,5	2,7	2,5	2,3	2,2	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3

Таблица 5 – Неустранимый физический износ для элементов с коротким сроком жизни и для оборудования, тыс. \$

№ п/п	Показатель	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар. 8	Вар. 9	Вар.10
1	Вентиляция:										
2	ПСВ, тыс. \$	25	27	29	30	31	32	33	26	28	34
3	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7
4	Ожидаемый срок жизни, лет	15	18	22	25	20	15	18	22	25	20
5	Канализация:										
6	ПСВ, тыс. \$	20	23	26	28	30	21	22	24	25	27
7	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7
8	Ожидаемый срок жизни, лет	20	25	30	15	20	25	30	15	25	20
9	Система отопления:										
10	ПСВ, тыс. \$	18	25	28	30	32	20	23	26	29	31
11	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7
12	Ожидаемый срок жизни, лет	15	20	25	30	35	40	20	25	30	35
13	Оборудование :										
14	Восстан. стоимость: % от осн. средств и пр. ВнОБАк	60	62	64	65	66	67	68	69	70	61
15	Факт. возраст, лет	6	4	5	7	8	6	4	5	7	8
16	Срок эконом. жизни, лет	30	35	40	45	30	35	40	45	30	35

Продолжение таблицы 5

№ п/п	Показатель	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	Вентиляция:										
2	ПСВ, тыс. \$	32	33	26	28	34	25	27	29	30	31
3	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7
4	Ожидаемый срок жизни, лет	15	18	22	25	20	15	18	22	25	20
5	Канализация:										
6	ПСВ, тыс. \$	28	30	21	22	24	20	23	26	25	27
7	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7
8	Ожидаемый срок жизни, лет	20	25	30	15	20	25	30	15	25	20
9	Система отопления:										
10	ПСВ, тыс. \$	18	25	28	30	32	20	23	26	29	31
11	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7
12	Ожидаемый срок жизни, лет	15	20	25	30	35	40	20	25	30	35
13	Оборудование:										
14	Восстан. стоимость: % от осн. средств и пр. ВнОБАк	67	68	69	70	61	60	62	64	65	66
15	Факт. возраст, лет	6	4	5	7	8	6	4	5	7	8
16	Срок эконом. жизни, лет	40	45	30	35	40	45	30	35	40	45

Продолжение таблицы 5

№ п/п	Показатель	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар.24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	Вентиляция:										
2	ПСВ, тыс. \$	28	34	25	32	33	26	30	31	27	29
3	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7
4	Ожидаемый срок жизни, лет	15	18	22	25	20	15	18	22	25	20
5	Канализация:										
6	ПСВ, тыс. \$	24	20	23	26	25	27	28	30	21	22
7	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7
8	Ожидаемый срок жизни, лет	20	25	30	15	20	25	30	15	25	20
9	Система отопления:										
10	ПСВ, тыс. \$	23	26	29	31	32	20	18	25	28	30
11	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7
12	Ожидаемый срок жизни, лет	15	20	25	30	35	40	20	25	30	35
13	Оборудование:										
14	Восстан. стоимость: % от осн. средств и пр. ВнОБАк	65	66	70	61	60	62	67	68	69	64
15	Факт. возраст, лет	6	4	5	7	8	6	4	5	7	8
16	Срок эконом. жизни, лет	30	35	40	45	30	35	40	45	30	40

Таблица 6 – Капитальные вложения и их износ, тыс. \$

№ п/п	Кап. вложения, тыс. \$	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар. 8	Вар. 9	Вар.10
1	1-й год	100	120	130	140	150	160	170	180	190	110
2	2-й год	60	70	80	90	100	130	110	120	130	140
3	3-й год	50	60	70	80	90	100	90	80	70	60
4	4-й год		50		60		75		120		80
5	Коэф-т износа	10	12	15	10	12	15	10	12	15	10

Продолжение таблицы 6

№ п/п	Кап. вложения, тыс. \$	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	1-й год	100	120	130	140	150	160	170	180	190	110
2	2-й год	60	70	80	90	100	130	110	120	130	140
3	3-й год	50	60	70	80	90	100	90	80	70	60
4	4-й год	50		60		75		120		80	
5	Коэф-т износа	10	12	15	10	12	15	10	12	15	10

Продолжение таблицы 6

№ п/п	Кап. вложения, тыс. \$	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар.24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	1-й год	100	120	130	140	150	160	170	180	190	110
2	2-й год	60	70	80	90	100	130	110	120	130	140
3	3-й год	50		70		90		90		70	
4	4-й год	50	60	60	80	75	100	120	80	80	60
5	Коэф-т износа	10	12	15	10	12	15	10	12	15	10



Таблица 7 – Другие данные для расчета денежного потока предприятия

№ п/п	Показатель	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар.8	Вар.9	Вар.10
1	Налог на прибыль, %	20									
2	Админ. издержки, % ВП	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20
3	Долгосрочный кредит, тыс.\$	300	310	320	330	340	350	360	370	380	400
4	Период кредита, лет	5	6	7	8	9	10	4	5	6	7
5	Прцент по кредиту, %	13	14	15	16	17	18	19	8	9	10
6	Возврат	Равномерно-аннуитетный									
7	Прирост чистого оборотного капитала, % ВР	5,00	6	7	8	9	10	11	12	13	14
8	Прогнозная величина стоимости фирмы в постпрогнозный период	V бал (табл.1) 3,1 тыс. \$									

Продолжение таблицы 7

№ п/п	Показатель	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	Налог на прибыль, %	20									
2	Админ. издержки, % ВП	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11
3	Долгосрочный кредит, тыс.\$	350	400	450	500	550	600	530	480	430	370
4	Период кредита, лет	5	6	7	8	9	10	4	5	6	7
5	Прцент по кредиту, %	15	14	13	12	11	10	11	12	13	16
6	Возврат	Равномерно-аннуитетный									
7	Прирост чистого оборотного капитала, % ВР	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
8	Прогнозная величина стоимости фирмы в постпрогнозный период	V бал (табл.1) 3,1 тыс. \$									

Продолжение таблицы 7

№ п/п	Показатель	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар.24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	Налог на прибыль, %	20									
2	Админ. издержки, % ВП	12	14	16	18	20	10	11	12	13	14
3	Долгосрочный кредит, тыс.\$	550	450	350	300	420	440	470	490	510	530
4	Период кредита, лет	5	6	7	8	9	10	4	5	6	7
5	Прцент по кредиту, %	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
6	Возврат	Равномерно-аннуитетный									
7	Прирост чистого оборотного капитала, % ВР	14	13	12	11	10	9	8	7	6	15
8	Прогнозная величина стоимости фирмы в постпрогнозный период	V бал (табл.1) 3,1 тыс. \$									

Таблица 8 – Данные к расчету ставки дисконта для денежного потока собственного капитала

№ п/п	Показатель	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар.8	Вар.9	Вар.10
1	Безрисковая ставка, %	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7
2	Премия за риск инвестирования, %	7,5	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,6	7,7	7,8	7,9
3	Премия за менеджмент, %	1,4	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	1,4	1,5
4	Надбавка за риск возможной переориентации производства, %	1,0	1,2	1,4	1,6	1,0	1,2	1,4	1,6	1,1	1,5
5	Премия за риск оборачиваемости и рентабельности, %	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,4	2,3	2,2	2,1
6	Премия за риск инвестирования в малую компанию, %	5,3	5,0	5,1	5,2	5,4	5,5	5,6	5,7	5,2	5,3
7	Надбавка по диверсификации клиентуры, %	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1
8	Премия за стабильность доходов, %	1,0	1,9	1,8	1,7	1,6	1,5	1,2	1,3	1,4	1,1
9	Страховой риск, %	7,0	7,5	7,8	7,0	7,5	7,8	7,0	7,5	7,8	7,7

Продолжение таблицы 8

№ п/п	Показатель	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	Безрисковая ставка, %	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7
2	Премия за риск инвестирования, %	7,5	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,6	7,7	7,8	7,9
3	Премия за менеджмент, %	1,4	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	1,4	1,5
4	Надбавка за риск возможной переориентации производства, %	1,0	1,2	1,4	1,6	1,0	1,2	1,4	1,6	1,1	1,5
5	Премия за риск оборачиваемости и рентабельности, %	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,4	2,3	2,2	2,1
6	Премия за риск инвестирования в малую компанию, %	5,3	5,0	5,1	5,2	5,4	5,5	5,6	5,7	5,2	5,3
7	Надбавка по диверсификации клиентуры,	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1
8	Премия за стабильность доходов, %	1,0	1,9	1,8	1,7	1,6	1,5	1,2	1,3	1,4	1,1
9	Страховой риск, %	7,0	7,5	7,8	7,0	7,5	7,8	7,0	7,5	7,8	7,7

Продолжение таблицы 8

№ п/п	Показатель	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар.24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	Безрисковая ставка, %	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7
2	Премия за риск инвестирования, %	7,5	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,6	7,7	7,8	7,9
3	Премия за менеджмент, %	1,4	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	1,4	1,5
4	Надбавка за риск возможной переориентации производства, %	1,0	1,2	1,4	1,6	1,0	1,2	1,4	1,6	1,1	1,5
5	Премия за риск оборачиваемости и рентабельности, %	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,4	2,3	2,2	2,1
6	Премия за риск инвестирования в малую компанию, %	5,3	5,0	5,1	5,2	5,4	5,5	5,6	5,7	5,2	5,3
7	Надбавка по диверсификации клиентуры,	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1
8	Премия за стабильность доходов, %	1,0	1,9	1,8	1,7	1,6	1,5	1,2	1,3	1,4	1,1
9	Страховой риск, %	7,0	7,5	7,8	7,0	7,5	7,8	7,0	7,5	7,8	7,7

Таблица 9 – Данные к расчету ставки дисконта для денежного потока всего инвестированного капитала

№ п/п	Показатели	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар.8	Вар.9	Вар.10
1	Рыночная стоимость обыкновенных акций, тыс. \$	7875	8775	9945	11340	12319	12780	12623	14985	14749	15075
2	Рыночная стоимость привилегированных акций, тыс. \$	875	975	1105	1260	1369	1420	1403	1665	1639	1675
3	Стоимость заемного капитала, тыс. \$	(P2% П + P3% П) V акт + ДК (табл. 7 п. 3)									
4	Стоимость привлечения заемного капитала, %	23	24	25	26	27	28	22	21	20	25
5	Стоимость привлечения обыкновенных акций, %	20	21	22	23	24	25	26	25	24	23
6	Стоимость привлечения привилегированных акций, %	25	26	27	28	29	30	33	30	28	27

Продолжение таблицы 9

№ п/п	Показатели	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	Рыночная стоимость обыкновенных акций, тыс. \$	8269	9141	10328	11745	12729	13179	12994	15401	15137	15452
2	Рыночная стоимость привилегированных акций, тыс. \$	919	1016	1148	1305	1414	1464	1444	1711	1682	1717
3	Стоимость заемного капитала, тыс. \$	(P2% П + P3% П) V акт + ДК (табл. 7 п. 3)									
4	Стоимость привлечения заемного капитала, %	23	24	25	26	27	28	22	21	20	25
5	Стоимость привлечения обыкновенных акций, %	20	21	22	23	24	25	26	25	24	23
6	Стоимость привлечения привилегированных акций, %	25	26	27	28	29	30	33	30	28	27

Продолжение таблицы 9

№ п/п	Показатели	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар.24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	Рыночная стоимость обыкновенных акций, тыс. \$	7088	6947	7650	8748	9034	9186	9207	10656	10402	10402
2	Рыночная стоимость привилегированных акций, тыс. \$	788	772	850	972	1004	1021	1023	1184	1156	1156
3	Стоимость заемного капитала, Тys. \$	(P2% П + P3% П) V акт + ДК (табл. 7 п. 3)									
4	Стоимость привлечения заемного капитала, %	23	24	25	26	27	28	22	21	20	25
5	Стоимость привлечения обыкновенных акций, %	20	21	22	23	24	25	26	25	24	23
6	Стоимость привлечения привилегированных акций, %	25	26	27	28	29	30	33	30	28	27

Таблица 10 – Данные для определения рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Показатели	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар.8	Вар.9	Вар.10
1	Рыночная стоимость пр. объекта (здания, сооружения)	Расчетное значение PV $\sum$ по м. Гордона для ДП ск (табл. 9, п.4)									
2	Срок экономической жизни (СЭЖ) производственного объекта, лет	30	35	40	25	45	30	35	40	25	45
3	Доход от всего имущественного комплекса(1год), тыс. \$	Вал. прибыль за первый прогнозный год ( расчет. значение из табл. 1)									
4	Ставка дохода для земли, %	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
5	Безрисковая ставка, %	3,50	4	4	4,3	4,5	4,8	5	5,3	5,5	5,8

Продолжение таблицы 10

№ п/п	Показатели	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	Рыночная стоимость пр. объекта (здания, сооружения)	Расчетное значение PV $\Sigma$ по м. Гордона для ДП ск (табл. 9, п.4)									
2	Срок экономической жизни (СЭЖ) производственного объекта, лет	30	35	40	25	45	30	35	40	25	45
3	Доход от всего имущественного комплекса(1год), тыс. \$	Вал. прибыль за первый прогнозный год ( расчет. значение из табл. 1)									
4	Ставка дохода для земли, %	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
5	Безрисковая ставка, %	3,50	3,8	4	4,3	4,5	4,8	5	5,3	5,5	5,8

Продолжение таблицы 10

№ п/п	Показатели	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар.24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	Рыночная стоимость пр. объекта (здания, сооружения)	Расчетное значение PV $\Sigma$ по м. Гордона для ДП ск (табл. 9, п.4)									
2	Срок экономической жизни (СЭЖ) производственного объекта, лет	30	35	40	25	45	30	35	40	25	45
3	Доход от всего имущественного комплекса(1год), тыс. \$	Вал. прибыль за первый прогнозный год ( расчет. значение из табл. 1)									
4	Ставка дохода для земли, %	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
5	Безрисковая ставка, %	3,50	3,8	4	4,3	4,5	4,8	5	5,3	5,5	5,8

Таблица 11 – Данные для расчета стоимости НОУ-ХАУ

№ п/п	Показатели	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар.8	Вар.9	Вар.10
1	Затраты на оплату труда, %З произв.	40	43	45	42	44	48	35	36	37	38
2	Экономия при использовании НОУ-ХАУ:										
3	по материалам (%З произв)	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19
4	по трудозатратам (%З тз)	40	41	42	43	44	45	37	38	39	36
5	Период эффективности Н-Х, лет	6	7	8	9	10	6,00	7	8	9	10
6	Ставка дисконтирования, i %	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20

Продолжение таблица 11

№ п/п	Показатели	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	Затраты на оплату труда, %З произв.	40	43	45	42	44	48	35	36	37	38
2	Экономия при использовании НОУ-ХАУ:										
3	по материалам, %З произв.	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19
4	по трудозатратам, %З тз.	40	41	42	43	44	45	37	38	39	36
5	Период эффективности Н-Х, лет	6	7	8	9	10	6,00	7	8	9	10
6	Ставка дисконтирования, i %	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20

Продолжение таблицы 11

№ п/п	Показатели	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар.24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	Затраты на оплату труда, %З произв.	40	43	45	42	44	48	35	36	37	38
2	Экономия при использовании НОУ-ХАУ:										
3	по материалам, %З произв.	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19
4	по трудозатратам, %З тз.	40	41	42	43	44	45	37	38	39	36
5	Период эффективности Н-Х, лет	6	7	8	9	10	6,00	7	8	9	10
6	Ставка дисконтирования, i %	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20

Таблица 12 – Данные для определения стоимости гудвилла методом избыточных прибылей

№ п/п	Показатели	Вар. 1	Вар. 2	Вар. 3	Вар. 4	Вар. 5	Вар. 6	Вар. 7	Вар.8	Вар.9	Вар.10
1	ROI, %	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
2	Среднеотраслевая доходность на активы, %	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
3	Ставка капитализации, %	Принимается равной рассчитанной ставке дисконта для собственного капитала									

Продолжение таблицы 12

№ п/п	Показатели	Вар.11	Вар.12	Вар.13	Вар.14	Вар.15	Вар.16	Вар.17	Вар.18	Вар.19	Вар.20
1	ROI, %	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
2	Среднеотраслевая доходность на активы, %	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
3	Ставка капитализации, %	Принимается равной рассчитанной ставке дисконта для собственного капитала									

Продолжение таблицы 12

№ п/п	Показатели	Вар.21	Вар.22	Вар.23	Вар.24	Вар.25	Вар.26	Вар.27	Вар.28	Вар.29	Вар.30
1	ROI, %	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
2	Среднеотраслевая доходность на активы, %	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
3	Ставка капитализации, %	Принимается равной рассчитанной ставке дисконта для собственного капитала									



Таблица 1. Укрупненная структура баланса

	Актив	Вар 31	Вар 32	Вар 33	Вар 34	Вар35	Вар36	Вар37	Вар38	Вар39	Вар 40
1	Основные средства и пр. внеоборотные активы (здания, оборудование), %	65	66	62	63	69	64	60	65	68	67
2	Оборотные активы, %	35	34	38	37	31	36	40	35	32	33
3	Итого: баланс тыс \$	40500	42500	43500	44500	45500	46500	47500	38500	39500	35500
	Пассив										
1	Собственный капитал, %	70	60	65	67	70	68	66	68	63	67
2	Долгосрочные кредиты, %	3,5	4,8	5	3,3	4,1	4,3	1,6	5,5	4,7	4,2
3	Текущие обязательства, %	26,5	35,2	30	29,7	25,9	27,7	32,4	26,5	32,3	28,8

	Актив	Вар 41	Вар 42	Вар 43	Вар 44	Вар45	Вар46	Вар47	Вар48	Вар49	Вар 50
1	Основные средства и пр. внеоборотные активы (здания, оборудование), %	68	69	70	62	63	60	61	64	65	66
2	Оборотные активы, %	32	31	30	38	37	40	39	36	35	34
3	Итого: баланс тыс \$	41500	37500	36500	48500	49500	50500	51500	52500	53500	54500
	Пассив										
1	Собственный капитал, %	69	64	65	66	67	68	69	63	64	69
2	Долгосрочные кредиты, %	3,5	3,8	3	4,4	3,5	2,3	2,6	4,5	2,7	3,2
3	Текущие обязательства, %	27,5	32,2	32	29,6	29,5	29,7	28,4	32,5	33,3	27,8

Таблица 2. Данные отчета о финансовых результатах

1	Показатель	Вар 31	Вар 32	Вар 33	Вар 34	Вар35	Вар36	Вар37	Вар38	Вар39	Вар40	
2	Бизнес-линия 1:											
3	ВР,тыс \$	4200,00	4250	4300	4350	4400	4450	4500	4550	4600	4650	
4	Зпр. (%ВР),тыс \$	64,00	65	66	67	68	69	66	67	68	69	
6	Бизнес-линия 2:											
7	ВР,тыс \$	4550,00	4650	4750	4850	4950	5050	5150	5250	5350	5450	
8	Зпр. (%ВР),тыс \$	73,00	72	71	70	66	67	68	68	65	70	
10	Бизнес-линия 3:											
11	ВР,тыс \$	5700	5800	5900	5000	5100	5200	5300	5400	5300	5500	
12	Зпр. (%ВР),тыс \$	68,00	67	66	65	64	63	64	65	66	68	
13												
14	Доходы от аренды,Тыс\$	625,00	535	645	655	565	675	585	695	505	615	
15	З содерж., (%ДА), тыс	27	28	29	30	31	32	31	30	29	30	

1	Показатель	Вар 41	Вар 42	Вар 43	Вар 44	Вар45	Вар46	Вар47	Вар48	Вар49	Вар50	
2	Бизнес-линия 1:											
3	ВР,тыс \$	6200,00	6250	6300	6350	6400	6450	6500	6550	6600	6650	
4	Зпр. (%ВР),тыс \$	64,00	65	66	67	68	69	66	67	68	69	
6	Бизнес-линия 2:											
7	ВР,тыс \$	6550,00	6650	6750	6850	6950	6050	6150	6250	6350	6450	
8	Зпр. (%ВР),тыс \$	73,00	72	71	70	66	67	68	68	65	70	
10	Бизнес-линия 3:											
11	ВР,тыс \$	6700	6800	6900	6000	6100	6200	6300	6400	6300	6500	
12	Зпр. (%ВР),тыс \$	68,00	67	66	65	64	63	64	65	66	68	
13												
14	Доходы от аренды,Тыс\$	425,00	235	345	555	665	775	685	595	405	515	
15	З содерж., (%ДА), тыс	27	28	29	30	31	32	31	30	29	30	

Таблица 3 Темпы прироста объемов продаж в прогнозный период, %												
1	ВР, доходы от аренды	Годы	Var31	Var32	Var33	Var34	Var35	Var36	Var37	Var38	Var39	Var40
2	Бизнес-линия 1:	базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3		1	10	11	12	13	14	15	14	13	12	11
4		2	15	16	17	18	19	20	15	16	17	18
5		3	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
6		4	15	16	17	18	19	20	15	16	17	18
7		5	10	11	12	13	14	15	14	13	12	11
8		постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
9	Бизнес-линия 2:	базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10		1	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
11		2	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
12		3	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
13		4	5	6	7	8	9	10	6	7	8	9
14		5	5	6	7	8	9	10	6	7	8	9
15		постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
16	Бизнес-линия 3:	базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
17		1	13	11	12	14	15	13	11	12	14	15
18		2	15	13	14	15	16	15	13	14	15	16
19		3	15	13	14	15	16	15	13	14	15	16
20		4	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
21		5	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
22		постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
23	Доходы от аренды:	базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
24		1	30	31	32	33	34	35	30	31	32	33
25		2	35	36	37	38	39	40	35	36	37	38
26		3	40	41	42	43	44	45	40	41	42	43
27		4	30	31	32	33	34	35	30	31	32	33
28		5	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28
29		постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6

Таблица 3 Темпы прироста объемов продаж в прогнозный период, %												
1	ВР, доходы от аренды	Годы	Вар 41	Вар 42	Вар 43	Вар 44	Вар45	Вар46	Вар47	Вар48	Вар49	Вар 50
2	Бизнес-линия 1:	базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3		1	10	11	12	13	14	15	14	13	12	11
4		2	15	16	17	18	19	20	15	16	17	18
5		3	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
6		4	15	16	17	18	19	20	15	16	17	18
7		5	10	11	12	13	14	15	14	13	12	11
8		постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
9	Бизнес-линия 2:	базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10		1	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
11		2	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
12		3	7	8	9	10	6	7	8	9	10	6
13		4	5	6	7	8	9	10	6	7	8	9
14		5	5	6	7	8	9	10	6	7	8	9
15		постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
16	Бизнес-линия 3:	базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
17		1	13	11	12	14	15	13	11	12	14	15
18		2	15	13	14	15	16	15	13	14	15	16
19		3	15	13	14	15	16	15	13	14	15	16
20		4	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
21		5	20	21	22	23	24	25	20	21	22	23
22		постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6
23	Доходы от аренды:	базовый	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
24		1	30	31	32	33	34	35	30	31	32	33
25		2	35	36	37	38	39	40	35	36	37	38
26		3	40	41	42	43	44	45	40	41	42	43
27		4	30	31	32	33	34	35	30	31	32	33
28		5	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28
29		постпрогн	5	6	7	8	5	6	7	8	5	6

Таблица 4. Устранимый физический износ для зданий и сооружений, тыс. \$

1		Var31	Var32	Var33	Var34	Var35	Var36	Var37	Var38	Var39	Var40
2	Ремонт здания	4,2	4,4	4,6	4,8	5,0	5,2	5,4	5,6	5,8	6,0
3	Ремонт водопровод. сети	3,3	3,5	3,7	3,9	4,1	4,3	4,5	4,7	4,9	4,1
4	Внутренний ремонт здания	6,9	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9
5	Ремонт электросети	4,1	4,3	4,5	4,7	4,9	5,1	4,2	4,4	4,6	4,8
6	Ремонт насосной станции	5,5	4,3	4,8	4,4	4,7	4,9	5,1	5,4	5,2	5,8
7	Ремонт трассы ПТМ	4,5	4,7	4,9	4,1	4,3	4,5	4,7	4,5	4,3	4,2

Таблица 4. Устранимый физический износ для зданий и сооружений, тыс. \$

1		Var41	Var42	Var43	Var44	Var45	Var46	Var47	Var48	Var49	Var50
2	Ремонт здания	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0
3	Ремонт водопровод. сети	1,3	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1
4	Внутренний ремонт здания	6,9	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9
5	Ремонт электросети	4,1	4,3	4,5	4,7	4,9	5,1	4,2	4,4	4,6	4,8
6	Ремонт насосной станции	5,5	4,3	4,8	4,4	4,7	4,9	5,1	5,4	5,2	5,8
7	Ремонт трассы ПТМ	4,5	4,7	4,9	4,1	4,3	4,5	4,7	4,5	4,3	4,2

Таблица 5. Неустанимый физический износ для элементов с коротким сроком жизни и для оборудования, тыс \$

1		Вар31	Вар32	Вар33	Вар34	Вар35	Вар36	Вар37	Вар38	Вар39	Вар40	
2	Вентиляция:											
3	ПСВ, тыс \$	35	37	39	40	41	42	43	46	48	44	
4	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7	
5	Ожидаемый срок жизни, л	15	18	22	25	20	15	18	22	25	20	
6	Канализация:											
7	ПСВ, тыс \$	30	33	36	38	40	31	32	34	35	37	
8	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7	
9	Ожидаемый срок жизни, л	20	25	30	15	20	25	30	15	25	20	
10	Система отопления:											
11	ПСВ, тыс \$	28	35	38	40	42	30	33	36	39	41	
12	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7	
13	Ожидаемый срок жизни, л	15	20	25	30	35	40	20	25	30	35	
14	Оборудование :											
15	Восстан. Стоимость: % от осн. средств и пр. ВнОбАк	60	62	64	65	66	67	68	69	70	61	
16	Факт. возраст, лет	6	4	5	7	8	6	4	5	7	8	
17	Срок эконом. жизни, л	30	35	40	45	30	35	40	45	30	35	

Таблица 5. Неустанимый физический износ для элементов с коротким сроком жизни и для оборудования, тыс \$

1		Var41	Var42	Var43	Var44	Var45	Var46	Var47	Var48	Var49	Var50	
2	Вентиляция:											
3	ПСВ, тыс \$	25	27	29	30	31	32	33	26	28	34	
4	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7	
5	Ожидаемый срок жизни, л	15	18	22	25	20	15	18	22	25	20	
6	Канализация:											
7	ПСВ, тыс \$	20	23	26	28	30	21	22	24	25	27	
8	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7	
9	Ожидаемый срок жизни, л	20	25	30	15	20	25	30	15	25	20	
10	Система отопления:											
11	ПСВ, тыс \$	18	25	28	30	32	20	23	26	29	31	
12	Факт. или эф. возраст, лет	5	3	4	6	7	5	3	4	6	7	
13	Ожидаемый срок жизни, л	15	20	25	30	35	40	20	25	30	35	
14	Оборудование :											
15	Восстан. Стоимость: % от осн. средств и пр. ВнОБАк	60	62	64	65	66	67	68	69	70	61	
16	Факт. возраст, лет	6	4	5	7	8	6	4	5	7	8	
17	Срок эконом. жизни, л	30	35	40	45	30	35	40	45	30	35	

Таблица 6 . Капитальные вложения и их износ, тыс \$

1	Кап. вложения, тыс. \$	Вар31	Вар32	Вар33	Вар34	Вар35	Вар36	Вар37	Вар38	Вар39	Вар40
2	1-й год	200	220	230	240	250	260	270	280	290	210
3	2-й год	60	70	80	90	100	130	110	120	130	140
4	3-й год	50	60	70	80	90	100	90	80	70	60
5	4-й год		50		60		75		120		80
6	Коэф-т износа	10	12	15	10	12	15	10	12	15	10

Таблица 6 . Капитальные вложения и их износ, тыс \$

1	Кап. вложения, тыс. \$	Вар41	Вар42	Вар43	Вар44	Вар45	Вар46	Вар47	Вар48	Вар49	Вар 50
2	1-й год	300	320	330	340	350	360	370	380	390	310
3	2-й год	60	70	80	90	100	130	110	120	130	140
4	3-й год	50	60	70	80	90	100	90	80	70	60
5	4-й год		50		60		75		120		80
6	Коэф-т износа	10	12	15	10	12	15	10	12	15	10



Таблица 7. Другие данные для расчета денежного потока предприятия											
		Var31	Var32	Var33	Var34	Var35	Var36	Var37	Var38	Var39	Var40
1	Налог на прибыль, %	20									
2	Админ. Издержки, % ВП	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20
3	Долгосрочный кредит, тыс\$	1417,5	2040	2175	1468,5	1865,5	1999,5	760	2117,5	1856,5	1491
4	Период кредита, лет	4	5	6	7	4	5	6	7	4	5
5	Процент по кредиту, %	11	12	13	14	15	16	17	16	15	14
6	Возврат	Равномерно-аннуитетный									
7	Прирост чистого оборотного капитала, % ВР	4	5	6	5	4	3	5	6	7	4
8	Прогнозная величина стоимости фирмы в постпрогнозный период	V бал (табл.1) * 3,1 (тыс. \$)									
Таблица 7. Другие данные для расчета денежного потока предприятия											
		Var41	Var42	Var43	Var44	Var45	Var46	Var47	Var48	Var49	Var 50
1	Налог на прибыль, %	20									
2	Админ. Издержки, % ВП	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20
3	Долгосрочный кредит, тыс\$	1452,5	1425	1095	2134	1732,5	1161,5	1339	2362,5	1444,5	1744
4	Период кредита, лет	5	6	7	4	5	6	7	6	5	6
5	Процент по кредиту, %	15	16	17	18	19	20	19	18	17	16
6	Возврат	Равномерно-аннуитетный									
7	Прирост чистого оборотного капитала, % ВР	4	5	6	5	4	3	5	6	7	4
8	Прогнозная величина стоимости фирмы в постпрогнозный период	V бал (табл.1) * 3,1 (тыс. \$)									

Таблица 8. Данные для расчета ставки дисконта для денежного потока для собственного капитала											
		Var31	Var32	Var33	Var34	Var35	Var36	Var37	Var38	Var39	Var40
1	Безрисковая ставка, %	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7
2	Премия за риск инвестирования, %	7,5	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,6	7,7	7,8	7,9
3	Премия за менеджмент, %	1,4	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	1,4	1,5
4	Надбавка за риск возможной переориентации производства, %	1,0	1,2	1,4	1,6	1,0	1,2	1,4	1,6	1,1	1,5
5	Премия за риск борачиваемости и рентабельности, %	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,4	2,3	2,2	2,1
6	Премия за риск инвестирования в малую компанию%	5,3	5,0	5,1	5,2	5,4	5,5	5,6	5,7	5,2	5,3
7	Надбавка по диверсификации клиентуры,	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1
8	Премия за стабильность доходов, %	1,0	1,9	1,8	1,7	1,6	1,5	1,2	1,3	1,4	1,1
9	Страновой риск, %	7,0	7,5	7,8	7,0	7,5	7,8	7,0	7,5	7,8	7,7
Таблица 8. Данные для расчета ставки дисконта для денежного потока для собственного капитала											
		Var41	Var42	Var43	Var44	Var45	Var46	Var47	Var48	Var49	Var 50
1	Безрисковая ставка, %	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7
2	Премия за риск инвестирования, %	7,5	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,6	7,7	7,8	7,9
3	Премия за менеджмент, %	1,4	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	1,4	1,5
4	Надбавка за риск возможной переориентации производства, %	1,0	1,2	1,4	1,6	1,0	1,2	1,4	1,6	1,1	1,5
5	Премия за риск борачиваемости и рентабельности, %	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,4	2,3	2,2	2,1
6	Премия за риск инвестирования в малую компанию%	5,3	5,0	5,1	5,2	5,4	5,5	5,6	5,7	5,2	5,3
7	Надбавка по диверсификации клиентуры,	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1
8	Премия за стабильность доходов, %	1,0	1,9	1,8	1,7	1,6	1,5	1,2	1,3	1,4	1,1
9	Страновой риск, %	7,0	7,5	7,8	7,0	7,5	7,8	7,0	7,5	7,8	7,7

Таблица 9. Данные для расчета ставки дисконта для денежного потока для всего инвестированного капитала

		Вар31	Вар32	Вар33	Вар34	Вар35	Вар36	Вар37	Вар38	Вар39	Вар40
1	Рыночная стоимость обыкновенных акций, тыс \$	24948	22440	24882	26237,2	28028	27825,6	27588	23038,4	21898,8	20930,8
2	Рыночная стоимость привилегированных акций, тыс \$	3402	3060	3393	3577,8	3822	3794,4	3762	3141,6	2986,2	2854,2
3	Стоимость заемного капитала, тыс, \$	(P2% П + P3% П)* V акт + ДК (табл. 7 п. 3)									
4	Стоимость привлечения заемного капитала, %	23	24	25	26	27	28	22	21	20	25
5	Стоимость привлечения обыкновенных акций, %	20	21	22	23	24	25	26	25	24	23
6	Стоимость привлечения привилегированных акций%	25	26	27	28	29	30	33	30	28	27

Таблица 9. Данные для расчета ставки дисконта для денежного потока для всего инвестированного капитала

		Вар41	Вар 42	Вар43	Вар44	Вар45	Вар46	Вар47	Вар48	Вар49	Вар 50
1	Рыночная стоимость обыкновенных акций, тыс \$	36520	33000	32120	42680	43560	44440	45320	46200	47080	47960
2	Рыночная стоимость привилегированных акций, тыс \$	4980	4500	4380	5820	5940	6060	6180	6300	6420	6540
3	Стоимость заемного капитала, тыс, \$	(P2% П + P3% П)* V акт + ДК (табл. 7 п. 3)									
4	Стоимость привлечения заемного капитала, %	23	24	25	26	27	28	22	21	20	25
5	Стоимость привлечения обыкновенных акций, %	20	21	22	23	24	25	26	25	24	23
6	Стоимость привлечения привилегированных акций%	25	26	27	28	29	30	33	30	28	27

Таблица 10. Данные для определения рыночной стоимости земельного участка

		Var31	Var32	Var33	Var34	Var35	Var36	Var37	Var38	Var39	Var40
	Рыночная стоимость пр. объекта (здания, сооружения)	Расчетное значение PV $\Sigma$ по м. Гор-дона для ДП ск (табл. 9, п.4)									
1	Срок экономической жизни (СЭЖ) производственного объекта, лет	45	35	40	25	45	30	35	40	25	45
2	Доход от всего имущественного комплекса(1год),тыс\$	Вал. прибыль за первый прогнозный год ( расчет. значение из табл. 1)									
3	Ставка дохода для земли, %	14	21	22	18	12	20	20	21	19	18
4	Безрисковая ставка, %	3,50	4	4	4,3	4,5	4,8	5	5,3	5,5	5,8

Таблица 10. Данные для определения рыночной стоимости земельного участка

		Var41	Var42	Var43	Var44	Var45	Var46	Var47	Var48	Var49	Var 50
	Рыночная стоимость пр. объекта (здания, сооружения)	Расчетное значение PV $\Sigma$ по м. Гор-дона для ДП ск (табл. 9, п.4)									
1	Срок экономической жизни (СЭЖ) производственного объекта, лет	30	35	40	25	45	30	35	40	25	45
2	Доход от всего имущественного комплекса(1год),тыс\$	Вал. прибыль за первый прогнозный год ( расчет. значение из табл. 1)									
3	Ставка дохода для земли, %	15	21	22	17	16	20	20	21	17	13
4	Безрисковая ставка, %	3,50	4	4	4,3	4,5	4,8	5	5,3	5,5	5,8

Таблица 11. Данные для расчета стоимости ноу-хау

1		Вар 31	Вар32	Вар33	Вар 34	Вар35	Вар36	Вар37	Вар38	Вар39	Вар40
2	Затраты на оплату труда (%3 произв)	20	23	25	22	24	28	25	26	27	28
3	Экономия при использовании НОУ-ХАУ:										
4	по материалам (%3 произв)	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19
5	по трудозатратам (%3 тр)	40	41	42	43	44	45	37	38	39	36
6	Период эффективности Н-Х, лет	6	7	8	9	10	6,00	7	8	9	10
7	Ставка дисконтирования, i %	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20

Таблица 11. Данные для расчета стоимости ноу-хау

1		Вар 41	Вар42	Вар 3	Вар 44	Вар45	Вар46	Вар47	Вар48	Вар49	Вар 50
2	Затраты на оплату труда (%3 произв)	25	26	27	29	25	26	27	28	22	23
3	Экономия при использовании НОУ-ХАУ:										
4	по материалам (%3 произв)	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19
5	по трудозатратам (%3 тр)	40	41	42	43	44	45	37	38	39	36
6	Период эффективности Н-Х, лет	6	7	8	9	10	6,00	7	8	9	10
7	Ставка дисконтирования, i %	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20

Таблица 12. Данные для определения стоимости гудвилла методом избыточных прибылей											
1		Var 31	Var32	Var 33	Var 34	Var35	Var36	Var37	Var38	Var39	Var40
2	ROI, %	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
3	Среднеотраслевая доходность на активы, %	12,00	13	14	15	16	17	18	19	20	21
4	Ставка капитализации, %	Принимается равной рассчитанной ставке дисконта для собственного капитала									
Таблица 12. Данные для определения стоимости гудвилла методом избыточных прибылей											
1		Var 41	Var42	Var 43	Var 44	Var45	Var46	Var47	Var48	Var49	Var50
2	ROI, %	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26
3	Среднеотраслевая доходность на активы, %	12,00	13	14	15	16	17	18	19	20	21
4	Ставка капитализации, %	Принимается равной рассчитанной ставке дисконта для собственного капитала									

### 3 Алгоритм выполнения оценки

1 С использованием данных таблиц 1 -3 составляем прогноз будущих доходов и оформляем в виде следующей таблицы 13:

Таблица 13 – Прогноз будущих доходов, тыс. \$

Виды доходов, тыс. \$	Базовый год	1	2	3	4	5	Постпрогнозный
Бизнес-линия А:							
ВР							
Издержки							
П вал							
Бизнес-линия Б:							
ВР							
Издержки							
П вал							
Бизнес-линия В:							
ВР							
Издержки							
П вал							
Доходы от аренды:							
Затраты на содержание							
П вал							
Всего ВР							
Всего П вал							

2 С использованием данных таблиц 4 -6 определяем все виды износа и результаты расчетов оформляем в виде таблиц 14 – 18.

Таблица 14 – Устранимый физический износ по зданиям и сооружениям

Виды ремонта, тыс. \$	Данные
1 Ремонт здания	
2 Ремонт водопровод. сети	
3 Внутренний ремонт здания	
4 Ремонт электросети	
5 Ремонт насосной станции	
6 Ремонт трассы ПТО	
7 Всего устранимое физическое ухудшение	

Таблица 15 – Неустрашимый физ. износ для элементов с коротким сроком жизни

Элементы	ПСВ, тыс. \$	Факт. возраст, лет	ОжСЖ, лет	Процент износа = ФВ/ОСЖ	Износ, тыс.\$ = % ПСВ
8 Вентиляция					
9 Канализация					
10 Отопление					
11 Всего неустрашимый физический износ, тыс. \$					
12 Всего по зданиям и сооружениям (п.7 +п.11), тыс. \$					

Таблица 16 – Износ по оборудованию, тыс. \$

Восстан. стоимость оборуд., тыс. \$	Факт. или эффективный возраст, лет	Срок экономической жизни оборуд., лет	Износ = = ВС*ЭфВ/СЭЖ

Таблица 17 – Износ по капитальным вложениям, тыс. \$

Годы	1	2	3	4	5	ППрП
Кап.вложения 1-го года						
Кап.вложения 2-го года	-					
Кап.вложения 3-го года	-	-				
Всего износ по кап.вл.						

Таблица 18 – Суммарный износ по периодам, тыс. \$

Годы	1	2	3	4	5	ППрП
Износ зданий, сооруж.						
Износ оборудования						
Износ кап.вложений						
Всего сумма износа						

3 Поскольку условия кредита известны (см. таблицу 7) [10], то ежегодный поток выплат по кредиту рассчитываем с использованием фактора «Взнос за амортизацию денежной единицы» по формуле

$$PMT = PVA * (1/FI) = PVA \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

или с использованием таблиц – таблицы типа В [10], колонка №6.

Таблица 19 – Определение взноса по долгосрочному кредиту

PVA	i, %	n, лет	PMT

4. Определяем объем чистой прибыли по периодам

Таблица 20 – Поток чистой прибыли, тыс. \$

Показатель /	Годы	1	2	3	4	5	ППрП
Валовая прибыль (из табл. 1)							
Административные издержки, % П вал							
Проценты по кредиту (см. п.3 PMT), тыс. \$							
Налогооблагаемая прибыль							
Налог на прибыль							
Прибыль чистая							



5 Определяем величину денежного потока.

5.1 Денежный поток для собственного капитала определяется :

ДП ск = чистая прибыль после уплаты налогов + амортизационные отчисления ± уменьшение (прирост) собственного оборотного капитала ± уменьшение (прирост) инвестиций в основные средства ± прирост (уменьшение) долгосрочной задолженности.

Применяя эту модель, рассчитываем рыночную стоимость собственного (акционерного) капитала предприятия.

Таблица 21 – Денежный поток для собственного капитала

Показатели / Годы	1	2	3	4	5	ППрП
Чистая прибыль						
Начисленный износ						
Прирост долгосрочной задолженности						
Прирост чистого оборотного капитала						
Капитальные вложения						
Денежный поток ДП ск						

5.2 Применяя модель денежного потока для всего инвестированного капитала, мы условно не различаем собственный и заемный капиталы предприятия и считаем совокупный денежный поток. Исходя из этого прибавляем к денежному потоку выплаты процентов по задолженности, которые ранее были вычтены при расчете чистой прибыли. Поскольку проценты по задолженности вычитались из прибыли до уплаты налогов, возвращая их назад, следует уменьшить их сумму на величину налога на прибыль, т.е.

ДП ик = ДП ск + (1- налог на прибыль) РМГ.

Итогом расчета по этой модели является рыночная стоимость всего инвестированного капитала предприятия:

Таблица 22 – Денежный поток для всего инвестированного капитала

Показатели / Годы	1	2	3	4	5	ППрП
ДП ик						

6 Рассчитываем дисконтную ставку.

6.1 Расчет ставки дохода для денежного потока собственного капитала производим по модели кумулятивного построения (с использованием данных таблицы 8):

ставка дисконта;

плюс премия за риск инвестирования в акции;

плюс премия за размер предприятия;

плюс премия за качество менеджмента;

плюс премия за территориальную и производственную диверсифицированность;

плюс премия за структуру капитала;  
плюс премия за диверсифицированность клиентуры;  
плюс премия за стабильность получения доходов и степень вероятности их получения

плюс премия за прочие особые риски:

$$R_{\text{CAPM}} = R_f + S_{\text{ин}} + S_{\text{р.п}} + S_{\text{м}} + S_{\text{д}} + S_{\text{ск}} + S_{\text{д.к}} + S_{\text{ст}} + S_{\text{о.р.}}$$

6.2 Для денежного потока для всего инвестированного капитала используем модель средневзвешенной стоимости капитала WACC и данные таблицы 9.

Для денежного потока для всего инвестированного капитала применяется ставка дисконта, равная сумме взвешенных ставок отдачи на собственный капитал и заемные средства (ставка отдачи на заемные средства является процентной ставкой банка по кредитам), где в качестве весов выступают доли заемных и собственных средств в структуре капитала. Такая ставка дисконта называется средневзвешенной стоимостью капитала.

В соответствии с моделью WACC ставка дисконта рассчитывается по формуле

$$R_{\text{WACC}} = k_d(1 - t_c)w_d + k_p w_p + k_s w_s,$$

где  $k_d$  — стоимость привлечения заемного капитала, %;

$t_c$  — ставка налога на прибыль предприятия, доли;

$k_p$  — стоимость привлечения акционерного капитала (привилегированные акции), %;

$k_s$  — стоимость привлечения акционерного капитала (обыкновенные акции), %;

$w_d$  — доля заемного капитала в структуре капитала предприятия;

$w_p$  — доля привилегированных акций в структуре капитала предприятия;

$w_s$  — доля обыкновенных акций в структуре капитала предприятия.

Определим структуру капитала фирмы:

1) Доля заемного капитала в структуре капитала предприятия

$$w_d = \text{ЗК} / (\text{ЗК} + \text{PCOA} + \text{PCPA}).$$

2) Доля привилегированных акций в структуре капитала предприятия

$$w_p = \text{PCPA} / (\text{ЗК} + \text{PCOA} + \text{PCPA}).$$

3) Доля обыкновенных акций в структуре капитала предприятия

$$w_s = \text{PCOA} / (\text{ЗК} + \text{PCOA} + \text{PCPA}),$$

где ЗК — стоимость заемного капитала, тыс. \$,

PCOA — рыночная стоимость обыкновенных акций на момент оценки;

PCPA — рыночная стоимость привилегированных акций на момент оценки.

Коэффициенты текущей стоимости определяются с учетом полученного расчетного значения ставки дисконта и таблиц функций денежной единицы или по формуле текущей стоимости единицы.

Таблица 23 – Определение  $R_{WACC}$

№ п/п	Показатель	Расчет	Результат
1	Рыночная стоимость обыкновенных акций фирмы, тыс. \$		
2	Рыночная стоимость привилегированных акций фирмы, тыс. \$		
3	Стоимость заемного капитала, тыс. \$: (п.2 П + п.3 П) Баланс+ ДсрЗадолж.		
4	Стоимость привлечения заемного капитала, %		
5	Стоимость привлечения обыкновенных акций (ставка дохода), %		
6	Стоимость привлечения привилегированных акций (ставка дохода), %		
7	Доля заемного капитала в структуре капитала фирмы $w_d$		
8	Доля привилегированных акций в структуре капитала фирмы $w_p$		
9	Доля обыкновенных акций в структуре капитала фирмы $w_s$		
10	$R_{WACC} = k_d(1-t_c)w_d+k_pw_p+k_s w_s, \%$		

7. Определяем приведенные денежные потоки по двум моделям

Таблица 24 – Приведенные денежные потоки

Ден. поток / Годы	1	2	3	4	5	ППрП
ДП ск						
Коэф-т текущей стоимости по $R_{CAPM}$						
Текущая стоимость ДП ск						–
Сумма текущей стоимости ДП ск						
ДП ик						
Коэф-т текущей стоимости по $R_{WACC}$						
Текущая стоимость ДП ик						–
Сумма текущей стоимости ДП ик						

8 Определяем выручку от продажи фирмы в конце последнего прогноз-ного года по двум вариантам:

- 1) с использованием модели Гордона;
- 2) исходя из предположения величины возможной продажи фирмы в постпрогнозный период.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона для каж-дого денежного потока (ДП ск и ДП ик) производится по формуле

$$V \text{ term} = CF_{(t+1)} / (R - g),$$

V term – стоимость в постпрогнозный период, тыс. \$;

CF<sub>(t+1)</sub> - денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода, тыс. \$;

R – рассчитанная ставка дисконта, доли;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока, доли.

Предполагаемая величина возможной продажи фирмы в постпрогноз-ный период указана в таблице 7.

Полученную стоимость бизнеса в постпрогнозный период приводим к текущим стоимостным показателям по тем же ставкам дисконта, которые рас-считаны для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода. При этом n = 6 лет.

Таблица 25 – Текущая стоимость выручки от продажи фирмы, тыс.\$

Варианты опреде-ления выручки от продажи	Выручка от продажи, тыс. \$	R	Коэф-т дискон-тирования	Текущая сто-имость едини-цы (реверсии) PV
Предполагаемая стоимость прода-жи		*		
По модели Гордо-на для ДП ск				
По модели Гордо-на для ДП ик				

\* Принимается R для всего инвестированного капитала.

9 Определяем рыночную стоимость объекта недвижимости как сумму потока доходов и разовой продажи фирмы.

Таблица 26 – Рыночная стоимость объекта недвижимости

№ п/п	Методы расчета	ДП ск	ДП ик
1	PV дп		
2	PV по м. Гордона		
3	PV реверсии		
4	$PV_{\Sigma} = PV_{дп} + PV \text{ по м. Гордона}$		

5	$PV_{\Sigma} = PV_{\text{дп}} + PV_{\text{реверсии}}$		
---	---	--	--

10 Определяем рыночную стоимость земельного участка ( на первый прогнозный год) методом техники остатка для земли, используя данные таблицы 10.

Расчеты данным методом выполняются в несколько этапов.

1) Чистый операционный доход распределяется между землей, зданиями и сооружениями. Для определения дохода, относимого к зданиям и сооружениям, необходимо стоимость зданий и сооружений умножить на коэффициент капитализации зданий и сооружений:

$$Y_{зд} = V_{зд} R_{зд},$$

где  $V_{зд}$  - текущая стоимость зданий и сооружений;

$Y_{зд}$  - чистый операционный доход, приходящийся на здания и сооружения;

$R_{зд}$  - коэффициент капитализации для зданий и сооружений.

Коэффициент капитализации для зданий и сооружений рассчитывается по формуле

$$R_{зд} = R_{\text{возм}} + R_{\text{зем}},$$

где  $R_{\text{возм}}$  - коэффициент (возврата) возмещения капитала;

$R_{\text{зем}}$  - коэффициент капитализации для земли. Капитализация в этом случае проводится только по ставке дохода на инвестиции без учета возмещения капитала, так как считается, что земля не изнашивается.

2) Определяется остаток чистого операционного дохода, относимый к земле, - из общего чистого операционного дохода вычитается доход, относимый к зданиям и сооружениям:

$$Y_{зем} = Y - Y_{зд},$$

где  $Y_{зем}$  - чистый операционный доход, относимый к земле;

$Y$  - общий чистый операционный доход.

3) Рассчитывается остаточная стоимость земли путем капитализации остаточного чистого операционного дохода от земли:

$$V_{зем} = Y_{зем} / R_{зем},$$

где  $V_{зем}$  - остаточная стоимость земли;

$R_{зем}$  - коэффициент капитализации для земли.

Расчет возмещения инвестиций в производственный комплекс (здания, сооружения) выполним тремя методами рекапитализации.

1) Метод прямолинейной рекапитализации (или метод Ринга) подразумевает, что возврат суммы инвестированного капитала происходит ежегодно равными долями. В этом случае коэффициент капитализации равен:

$$R = i + \frac{d_0}{n},$$

где  $R$  - коэффициент капитализации;

$d_0$  - сумма инвестированного капитала, 100%;

$n$  - количество периодов возврата капитала, лет;

$i$  - ставка дохода.

2) Рекапитализация по коэффициенту доходности инвестиций (или метод Инвуда — возмещение капитала по ставке дохода на инвестиции (ставке процента или отдаче)) состоит в том, что коэффициент рекапитализации, как составная часть коэффициента капитализации, равен фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям, или

$$R = i + \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где  $i$  — коэффициент дохода на капитал;

$i/[(1+i)^n - 1]$  — коэффициент рекапитализации. В данном случае в качестве  $i$  принимаем  $R_{\text{CAPM}}$ .

3) Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента. В этом случае коэффициент рекапитализации, как составная часть коэффициента капитализации, равен фактору фонда возмещения по безрисковой ставке процента:

$$R = i + \frac{i_6}{(1+i_6)^n - 1}.$$

Таблица 27 – Рыночная стоимость комплекса

№ п/п	Показатель	Расчет	Значение
1	Рыночная стоимость производственного объекта (здания, сооружения) $V_{\text{зд}}$	Расчетное значение $PV_{\Sigma}$ по м. Гордона для ДПск (п.4 табл.26)	
2	Ставка дохода на пром. объект, %	$R_{\text{CAPM}}$ (п. 6.1)	
3	Срок экономической жизни $n$ , лет		
4	Доход от всего имущественного комплекса $D_{\Sigma}$	П вал за 1-й год (расчетное значение из табл.1)	
5	Ставка дохода на землю $i$ , %		
6	Безрисковая ставка, %		
7	$R$ по методу Ринга, %	$R = i + 100/n$	
8	$R$ по методу Инвуда, %	$R = i + R_{\text{CAPM}} / [(1 + R_{\text{CAPM}})^n - 1]$	
9	$R$ по методу Хоскольда, %	$R = i + i_6 / [(1 + i_6)^n - 1]$	
10	ЧОД зд.с, тыс. \$:	$V_{\text{зд}} R$	—
11	по методу Ринга		
12	по методу Инвуда		
13	по методу Хоскольда		

№ п/п	Показатель	Расчет	Значение
14	ЧОД земли, тыс. \$ :	$D_{\Sigma} - \text{ЧОД зд.с}$	–

Продолжение таблицы 27

№ п/п	Показатель	Расчет	Значение
15	по методу Ринга		
16	по методу Инвуда		
17	по методу Хоскольда		
18	Рыночная стоимость земельного участка, $V_{\text{зем}}$ :	$\text{ЧОД земли} / i$	–
19	по методу Ринга		
20	по методу Инвуда		
21	по методу Хоскольда		
22	Рыночная стоимость всего комплекса, тыс. \$:	$V_{\text{зд}} + V_{\text{зем}}$	–
23	по методу Ринга		
24	по методу Инвуда		
25	по методу Хоскольда		

11 Определяем рыночную стоимость НОУ-ХАУ методом выигрыша в себестоимости.

Алгоритм метода состоит в следующем:

- 1) Определяется экономия затрат при производстве продукции при использовании НОУ-ХАУ.
- 2) Определяется период преимущества в себестоимости.
- 3) Определяется стоимость НОУ-ХАУ как фактор текущей стоимости аннуитета при заданном периоде и ставке дисконта.

Таблица 28 – Определение стоимости НОУ-ХАУ

№ п/п	Показатель, тыс. \$	Расчет	Значение
1	Затраты на производство по первому прогнозируемому году, тыс.\$	$Z_{\Sigma} \text{ произв. (табл. 1)}$	
2	В том числе трудозатраты	$\% Z_{\Sigma} \text{ произв}$	
3	Экономия при использовании Н-Х В том числе:	–	

№ п/п	Показатель, тыс. \$	Расчет	Значение
4	по материалам	$\text{Э}_M = \% \text{З}_\Sigma \text{ произв}$	
5	по трудозатратам	$\text{Э}_{\text{тз}} = \% \text{ТрЗ}$	
6	Всего экономия при использовании Н-Х	$\text{Э} = \text{Э}_M + \text{Э}_{\text{тз}}$	
7	Период эффективности Н-Х, лет	–	

Продолжение таблицы 28

№ п/п	Показатель, тыс. \$	Расчет	Значение
8	Ставка дисконтирования $i$ , %	–	
9	Стоимость Н-Х $V_{\text{н-х}}$	$V_{\text{н-х}} = PVA = PMT FI = PMT [1 - 1/(1+i)^n] / i$	

Таким образом, рыночная стоимость комплекса увеличивается на  $V$  рын н-х. Результаты заносим в таблицу 29.

Таблица 29 – Результаты расчетов

№ п/п	Методы расчета	Значения
1	по методу Ринга	
2	по методу Инвуда	
3	по методу Хоскольда	

12 Определяем стоимость гудвилла методом избыточных прибылей.

До момента оценки предприятие не располагало в достаточной степени весомыми и актуальными нематериальными активами. Однако с первого прогнозного года предполагается внедрение и использование НОУ-ХАУ, что в значительной степени увеличит рыночную стоимость активов предприятия и обеспечит уровень внутренней доходности предприятия выше среднеотраслевого (см. данные таблицы 11).

Основные этапы метода избыточных прибылей:

- 1) Определяют рыночную стоимость всех активов.
- 2) Нормализуют прибыль оцениваемого предприятия.
- 3) Определяют среднеотраслевую доходность на активы или на собственный капитал.
- 4) Рассчитывают ожидаемую прибыль на основе умножения среднего по



отрасли дохода на величину активов (или на собственный капитал, п. 1 • п. 3).

5) Определяют избыточную прибыль. Для этого из нормализованной прибыли вычитают ожидаемую прибыль(п. 2 - п. 4).

6) Рассчитывают стоимость избыточной прибыли путем деления избыточной прибыли на коэффициент капитализации.

Таблица 30 – Стоимость гудвилла

№ п/п	Показатель	Расчет	Значение, тыс \$
1	Рыночная стоимость соб. капитала $V_p$ ск	Табл.9 $PV_{\Sigma ДП}$ ск	
2	Нормализованная чистая прибыль НЧП	ROI $V$ р.ск	
3	Средняя отраслевая доходность на СК, $i\%$	Табл.12 исх. данных	
4	Ожидаемая прибыль $P_o$ , тыс. \$	$i V_p$ ск	
5	Избыточная прибыль ИП, тыс.\$	НЧП – $P_o$	
6	Ставка капитализации, %	Расчет п.6.1 $R_{CAPM}$	
7	Стоимость избыточной прибыли $V_{ип}$ , тыс. \$	$V_{ип} = ИП / R_{CAPM}$	
8	Стоимость гудвилла $V_{г}$ , тыс. \$	$V_{г} = V_p \cdot СК + V_{ип}$	

Таким образом, использование НОУ-ХАУ позволяет фирме получить избыточную прибыль, которая является основанием для определения стоимости гудвилла.

13. В результате проведенных расчетов выполнена оценка рыночной стоимости имущественного, производственного и нематериального потенциалов фирмы с использованием различных методов в зависимости от цели оценки. Основные итоговые показатели сведены в таблице 31.

Таблица 31 – Сводная таблица расчетных показателей

№ п/п	Показатели	Единицы	Источник	Значение		
1 Ставки дисконтирования						
1	$R_{\text{САРМ}}$	%	п. 6.1			
2	$R_{\text{WACC}}$	%	п.6.2, табл.23			
2 Текущая стоимость денежных потоков						
3	$PV_{\text{ДП ск}}$	тыс. \$	табл. 24			
4	$PV_{\text{ДП ик}}$	тыс. \$	табл.24			
3 Текущая стоимость выручки от продажи фирмы						
5	$BP^{\Gamma} \text{ ДП ск}$	тыс. \$	п. 8.1			
6	$BP^{\Gamma} \text{ ДП ик}$	тыс. \$	п. 8.1			
7	$BP \text{ прогн}$	тыс. \$	табл. 1			
8	$PV^{\Gamma} \text{ ДП ск}$	тыс. \$	табл. 25			
9	$PV^{\Gamma} \text{ ДП ик}$	тыс. \$	табл. 25			
10	$PV \text{ прогн}$	тыс. \$	табл. 25			
4 Рыночная стоимость производственного объекта						
11	$V^{\Gamma} \text{ рын. ск}$	тыс. \$	табл. 26			
12	$V^{\Gamma} \text{ рын. ик}$	тыс. \$	табл. 26			
13	$V^{\text{прогн}} \text{ рын. ск}$	тыс. \$	табл. 26			
14	$V^{\text{прогн}} \text{ рын. ик}$	тыс. \$	табл. 26			
5 Рыночная стоимость комплекса с учетом рыночной стоимости земельного участка						
	Показатель	Единицы	Источник	М. Ринга	М.Инвуда	М.Хоскольда
15	R	%	Табл. 27			
16	ЧОД зд,с	тыс. \$	табл. 27			
17	ЧОД земли	тыс. \$	табл. 27			
18	$V \text{ рын.зем}$	тыс. \$	табл. 27			
19	$V_{\text{рын.компл}}$	тыс. \$	табл. 27			
6 Рыночная стоимость НОУ-ХАУ						
20	$V \text{ рын.н-х}$	тыс. \$	табл. 28			
21	$V \text{ рын. комплекса с исп. н-х}$	тыс. \$	табл. 28			
7 Рыночная стоимость гудвилла						
22	НЧП	тыс. \$	табл. 29			
23	П о	тыс. \$	табл. 29			
24	ИП	тыс. \$	табл. 29			
25	$V_{\text{рын ип}}$	тыс. \$	табл. 29			
26	$V_{\text{рын гудв}}$	тыс. \$	табл. 29			

ДОНБАСЬКА ДЕРЖАВНА МАШИНОБУДІВНА АКАДЕМІЯ  
(повне найменування вищого навчального закладу)

Кафедра Економіки підприємства  
(повна назва кафедри, циклової комісії)

КУРСОВА РОБОТА

з дисципліни «Потенціал і розвиток підприємства»  
(назва дисципліни)

на тему: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ВАРІАНТ \_\_\_\_\_

Студента (ки) \_\_\_\_\_ курсу \_\_\_\_\_ групи

напряму підготовки \_\_\_\_\_

спеціальності \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(прізвище та ініціали)

Керівник \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(посада, вчене звання, науковий ступінь, прізвище та ініціали)

Національна шкала \_\_\_\_\_

Кількість балів: \_\_\_\_\_ Оцінка: ECTS \_\_\_\_\_

Члени комісії \_\_\_\_\_  
(підпис) (прізвище та ініціали)

\_\_\_\_\_  
(підпис) (прізвище та ініціали)

м. Краматорськ - 20 \_\_ рік

## СОДЕРЖАНИЕ

Теоретическая часть «.....»	
Расчетная часть	
Постановка задачи	
Предварительная процедура оценки	
Исходные данные для выполнения оценки	
1. Определение рыночной стоимости производственного объединения методом дисконтированных денежных потоков	
1.1 Методика определения чистого потока	
1.2. Прогнозируемый период	
1.3 Определение выплат по кредиту	
1.4. Определение объема чистой прибыли по периодам	
1.5.Определение величины денежного потока	
1.6. Ставка дисконта	
1.7. Определение приведенных денежных потоков по двум моделям	
1.8. Определение выручки от продажи фирмы в конце последнего прогнозного года	
1.9. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости	
2. Определение рыночной стоимости земельного участка	
3. Определение рыночной стоимости НОУ-ХАУ	
4. Определение рыночной стоимости гудвилла	
5. Итоговая таблица	
Литература	

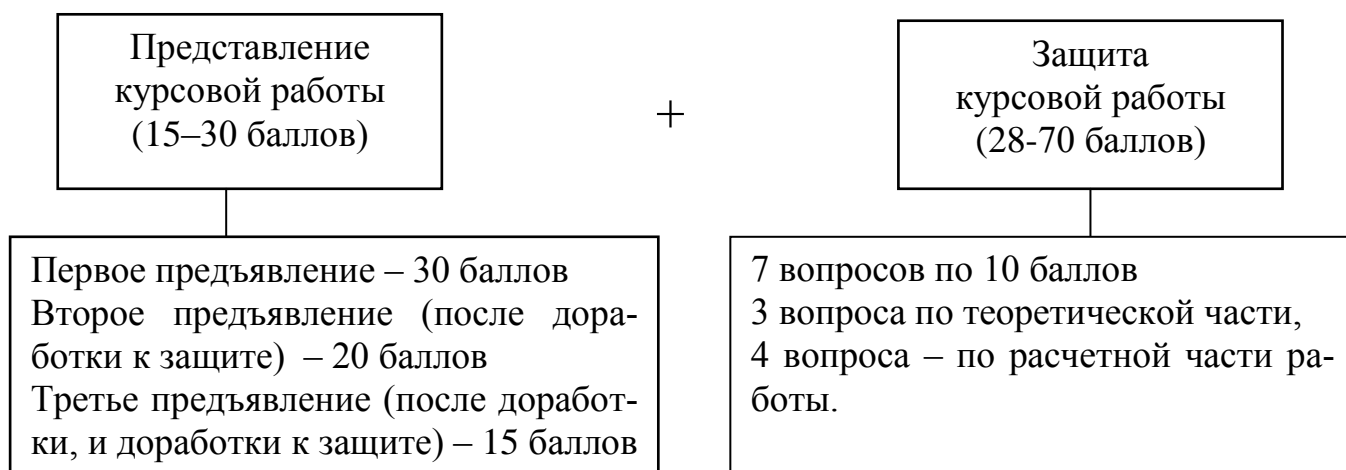
ВОПРОСЫ К ЗАЩИТЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ  
по расчетной части  
«ПОТЕНЦИАЛ И РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ»

1. Денежный поток - это
2. Обычный денежный поток – это
3. Аннуитет - это
4. Ставка дохода на инвестиции - это
5. Доходный подход оценки состоит ...
6. Рыночная стоимость недвижимости по методу ДДП определяется
7. Метод ДДП состоит –
6. Две основные задачи, которые решаются при использовании МДДД:
8. Основные этапы оценки по МДДП:
9. Износ в теории оценки –
10. Устранимый износ –
11. Неустранимый износ –
12. Определение неустранимого износа –
13. Износ капитальных вложений –
14. Стоимость воспроизводства –
15. Стоимость замещения –
16. Текущая стоимость аннуитета –
17. Взнос на погашение кредита –
18. Какие модели ДП используются в оценке бизнеса?
19. Ставка дисконта с математической точки зрения -
20. Ставка дисконта с экономической точки зрения -
20. Ставка дисконта в теории оценки –
21. Методы определения ставки дисконта в зависимости от модели ДП –
22. Ставка дисконта для ДП ск равна...
23. Ставка дисконта для ДП ик равна...
24. Ставка отдачи на заемные средства – это...
25. Средневзвешенная стоимость капитала – это...
26. Ставка дисконта в соответствии с моделью  $R_{WAACC}$
27. Ставка дисконта в соответствии с моделью  $R_{CAPM}$
28. Ставка дисконта по методу кумулятивного построения –
29. Какая функция ДЕ используется при определении суммы выплат по кредиту для погашения самоамортизирующегося кредита?
30. Прибыль чистая определяется:
31. Как определяется доля заемного капитала в структуре всего капитала?
32. Как определяется доля привилегированных акций в структуре всего капитала?
33. Как определяется доля обыкновенных акций в структуре всего капитала?
34. Стоимость объекта в постпрогнозный период по модели Гордона –
35. Остаточный доход –
36. Техника остатка для земли предполагает...
37. Алгоритм метода техники остатка для земли.

38. Рекапитализация – это...
39. Коэффициент рекапитализации –
40. Методы рекапитализации
41. Рыночная стоимость НОУ-ХАУ определяется как
42. Алгоритм определения рыночной стоимости НОУ-ХАУ
43. Метод избыточных прибылей состоит
44. Гудвилл – количественный и качественный аспект:
45. Алгоритм определения рыночной стоимости гудвилла.
46. Как определяется избыточная прибыль
47. Реверсия –

## КРИТЕРИЙ ОЦЕНКИ КУРСОВОЙ РАБОТЫ по дисциплине «Потенциал и развитие предприятия»

Оценка курсовой работы базируется на комплексном подходе и осуществляется по следующей схеме:



Перечень основных вопросов, относящихся к расчетной части, приведен в приложении 3 методических указаний по выполнению курсовой работы.

В ходе защиты студент должен ответить не менее чем на 4 вопроса, независимо от количества полученных баллов за выполнение работы.

Если приводится исчерпывающий ответ (четко сформулированное определение, алгоритм, формулы), то такой ответ оценивается в 10 баллов.

Если приводится не точный ответ, с незначительными замечаниями, но суть вопроса отражена, такое выполнение оценивается в 5 баллов.

Если ответ содержит значительные ошибки, замечания, не раскрывает суть вопроса или приведен не верный ответ, то такое выполнение оценивается 0 – 3 балла.

В итоге после представления и защиты работы студент должен набрать в сумме не менее 55 баллов.

Критерий оценки выполнения и защиты курсовой работы:

Рейтинговая оценка (в баллах)	Рейтинговая оценка в национальной шкале	В ESTS
90-100	Отлично	A
81-89	Хорошо	B
75-80	Хорошо	C
65-74	Удовлетворительно	D
55-64	Удовлетворительно	E
30-54	Неудовлетворительно	FX
1-29	Неудовлетворительно	F



## Рекомендуемая литература

- 1 Добикіна О.К., Рижиков В.С. Потенціал підприємства: формування та оцінка: Навчальний посібник. – К.: ЦУЛ, 2007. – 208 с.
2. Федонін О.С., Репіна І.М. Потенціал підприємства: формування та оцінка: Навч. Посібник. – К.: КНЕУ, 2004. – 316с.
3. Авдеенко В.Н. Котлов В.А. Производственный потенциал промышленного предприятия. – М.: Экономика, 1998, - 240 с.
- 4 Ковалев В.В., Волкова О.Н. Анализ хозяйственной деятельности. М: Проспект, 2001,- 421 с.
- 5 Б. Райан. Стратегический учет для руководителя. М: Аудит, ЮНИТИ, 1998, 616 с.
- 6 Градов А.П. Экономическая стратегия фирмы. С-Пб, 2000, – 439с.
- 7 Ансефф И. Новая корпоративная стратегия. С-Пб, 1999, 414с.
- 8 Економіка виробничого підприємства. Під ред. Й.М. Петровича. Київ, “Знання”, 2002, 405 с.
- 9 Фатхутдинов Р.А. Стратегический менеджмент. М: «Дело», 2001, 448 с.
- 10 Немцов В.Д., Довгань Л.Є. Стратегічний менеджмент. Київ, 2001, 560с.
- 11 Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. С-Пб, Питер, 2001. 415 с.
- 12 Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. М, Финансы и статистика, 2000, 510 с.
- 13 Репіна І.М. Підприємницький потенціал: методологія оцінки та управління. Вісник Української Академії державного управління при Президенті України. – 1998, №2, стр. 262-271.
- 14 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М, Дело Лтд, 1995, 480 с.
- 15 опов Е.В. Планирование маркетинговых исследований на предприятии // Маркетинг. 1999. № 1.
- 16 Попов Е.В. «Потенциал маркетинга предприятия» // Маркетинг в России и за рубежом. 99, №5, стр 3-29
- 17 Гавва В. Н. Божко Е.А. Потенціал підприємства: формування та оцінювання: Навч. Посібник. – К.: ЦНЛ, 2004. – 224 с
- 18 Грязнова А.Г. Оценка бизнеса. М, Финансы и статистика, 2000 – 510 с
- 19 Добикіна О.К., Рижиков В.С. та ін. Потенціал підприємства: формування та оцінка: Навч. посібник. – Київ.: ЦУЛ, 2007.– 208 с.
- 20 Добикіна, О.К. Потенціал і розвиток підприємства : навчальний посібник для самостійного вивчення / О. К. Добикіна, Г. В. Ростовська. – Краматорськ : ДДМА 2009. – 92 с.
- 21 Федонін О.С., Репіна І.М. Потенціал підприємства: формування та оцінка: Навч. Посібник. – К.: КНЕУ, 2004. – 316с.
- 22 Краснокутська Н.С. Потенціал підприємства: формування та оцінка: Навч. Посібник. – К.: ЦНЛ, 2005. – 352 с.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к выполнению курсовых работ по дисциплине  
**«Потенциал и развитие предприятия»**

для студентов экономической специальности  
дневной и заочной формы обучения

Составители: Добыкина Елена Константиновна  
Касьянюк Сергей Владимирович  
Кокотько Михаил Евгеньевич

Редактор Хахина Нелли Александровна

Подп. в печать  
Офсетная печать  
Уч. изд. л.

Формат 60\*90/16  
Усл. печ. л.  
Тираж экз.