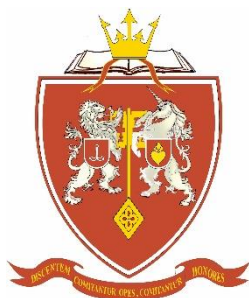


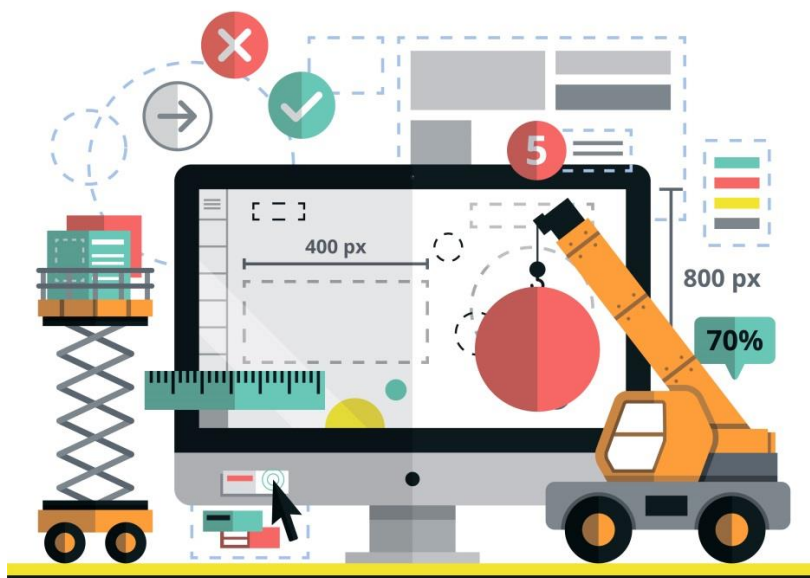
Міністерство освіти і науки України
ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ



Кафедра «Економіки та підприємництва»

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до виконання розрахунково-графічної роботи
з дисципліни «Оцінка будівельного бізнесу»
для студентів освітнього рівня «Бакалавр»
спеціальності 073 «Менеджмент» та «Магістр»
спеціальності 076 «Підприємництво, торгівля та біржова діяльність»



Методичні вказівки розглянуті і рекомендовані до друку на засіданні науково-методичної комісії «Інституту бізнесу та інформаційних технологій» (Прот. №2 від 31.10.2018 р.).

Методичні вказівки розглянуті і рекомендовані до друку на засіданні кафедри «Економіки та підприємництва» (Прот. №2 від 27.09.2018 р.).

Укладач:

Пандас Анастасія Валеріївна, кандидат економічних наук, доцент кафедри «Економіки та підприємництва» Одеської державної академії будівництва та архітектури

Рецензенти:

Білега Олена Вікторівна, кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту і маркетингу Одеської державної академії будівництва та архітектури

Продіус Юлія Іванівна, кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту зовнішньоекономічної та інноваційної діяльності Одеського національного політехнічного університету

Приведені варіанти індивідуальних завдань з виокремленням теоретичної та практичної частини в розрахунково-графічній роботі; технічні вимоги до оформлення розрахунково-графічної роботи. Описані теоретичні положення до підходів оцінювання будівельного бізнесу та підприємств різних організаційно-правових форм. Наведені формули для математичних розрахунків визначення показників діяльності будівельного бізнесу (підприємств) та його ринкової вартості.

Відповідальна за випуск:

Окландер Тетяна Олегівна, доктор економічних наук, професор, завідувача кафедрою «Економіки та підприємництва» Одеської державної академії будівництва та архітектури

ЗМІСТ

стор.

ВСТУП	4
1. СТРУКТУРА ТА ЗМІСТ РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНОЇ РОБОТИ	5
1.1. Структура та порядок виконання розрахунково-графічної роботи	5
1.2. Технічні вимоги до оформлення розрахунково-графічної роботи.....	7
2. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ДО ОЦІНЮВАННЯ БУДІВЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ (ПІДПРИЄМСТВ)	8
2.1. Підходи до оцінки вартості будівельного бізнесу (підприємства).....	8
2.2. Погодження отриманих результатів в підсумкову оцінку вартості.....	16
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ	17
Додаток 1 Зразок титульного листа розрахунково-графічної роботи.....	18
Додаток 2 Індивідуальні завдання до теоретичного блоку розрахунково-графічної роботи.....	19

ВСТУП

Виконання розрахунково-графічної роботи є підсумковим етапом вивчення дисципліни «Оцінка будівельного бізнесу».

Метою виконання розрахунково-графічної роботи є перевірка засвоєних теоретичних і практичних знань студента в області оцінки будівельного бізнесу, а саме визначення обґрунтованої ринкової вартості бізнесу (підприємства).

Оцінка вартості бізнесу – широкий комплекс оціночних процедур, що дозволяє визначити реальну ринкову вартість підприємства у грошовому вираженні на момент оцінки, а також його ефективність, стабільність, безбитковість, перспективність для оптимізації, інвестування, покупки / продажу або реструктуризації. Крім того, проведення оцінки вартості бізнесу дає змогу отримати достовірну інформацію про ринкову стійкість, кредитоспроможність та платоспроможність, ефективність системи управління та менеджменту. Ці дані допомагають більш точно визначати тактичні і стратегічні завдання компанії на перспективу.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

- вивчити теоретичний аспект підходів і методів, що застосовуються при оцінці бізнесу;
- проаналізувати технологію визначення ринкової вартості будівельного підприємства трьома підходами на прикладі одного підприємства.

Об'єктом оцінки є вартість діючого функціонуючого будівельного підприємства з його майновим комплексом, речовими правами, з підібраним і навченим персоналом, з рівнем організації виробництва, праці та управління, з іміджем підприємства в ділових колах і його ділової репутації та іншими факторами.

Предметом оцінки є вартість будівельного бізнесу, під якою розуміється сума грошових коштів, яку найбільш ймовірно гіпотетичний покупець заплатить за оцінюваний об'єкт при здійсненні угоди купівлі-продажу.

Робота складається з двох блоків:

1. Теоретичний блок. Розглядаються теоретичні аспекти оцінки бізнесу.
2. Практичний блок. Проводиться безпосередня оцінка реального чи змодельованого будівельного бізнесу (підприємства) з визначенням його ринкової вартості, що представляє собою використання стандартних підходів і методів з оцінки бізнесу відповідно до чинного законодавства.

1. СТРУКТУРА ТА ЗМІСТ РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНОЇ РОБОТИ

1.1. Структура та порядок виконання розрахунково-графічної роботи

Структура розрахунково-графічної роботи

Титульний лист (зразок – Додаток 1)

Зміст

Вступ

Розділ 1. Теоретичний блок

Розділ 2. Практичний блок

2.1. Опис оцінюваного підприємства

2.2. Характеристика зовнішніх факторів функціонування будівельного бізнесу (підприємства)

2.3. Аналіз фінансового стану будівельного бізнесу (підприємства)

2.4. Вибір підходів до оцінки

2.5. Визначення вартості будівельного бізнесу (підприємства) на основі вибраних підходів

2.6. Узгодження результатів

Висновок

Перелік нормативно-методичних документів та літератури

Додатки. Графічний матеріал

Розрахунково-графічна робота повинна містити в собі наступні розділи

Вступ. В даному розділі необхідно відобразити актуальність питання, що надається в теоретичному блоці та переходячи до практичного блоку розглянути: суть завдання, вид вартості, який слід визначити в процесі оцінки.

Розділ 1. Теоретичний блок

Завдання обирається за останньою цифрою в заліковій книжці (див. Додаток 2). При описі теоретичних положень потрібна наявність посилань на використані джерела (книги, Інтернет-ресурси та ін.). **Обсяг до 10 сторінок.**

Розділ 2. Практичний блок

Об'єкт оцінки студент обирає самостійно. Об'єктом оцінки є реальний чи змодельований будівельний бізнес (підприємство).

2.1. Опис оцінюваного будівельного бізнесу (підприємства). При описі будівельного бізнесу (підприємства), обраного в якості об'єкта дослідження, відображаються, наприклад, адреса розташування, історія підприємства, перелік товарів, що випускаються і послуг, основні виробничі потужності, умови збуту, наявність постачальників, робочий і управлінський персонал, менеджмент та ін. Закінчується цей розділ узагальненням факторів, які, на погляд студента, роблять позитивний і негативний вплив на вартість підприємства.

Обов'язково: знайти місце розташування об'єкту оцінки на карті і докласти скріншот у роботу. Рекомендовано: додати, по можливості, графічний матеріал пов'язаний з об'єктом оцінки.

2.2. Характеристика зовнішніх факторів функціонування будівельного бізнесу (підприємства). Короткий виклад макроекономічних факторів і опис галузі, в якій функціонує досліджуване підприємство. Наводяться лише ті дані по ситуації в країні або регіоні, які безпосередньо впливають на розвиток бізнесу (підприємства).

При описі галузі відображаються стан і перспективи розвитку галузі, ринки збуту і особливостей збуту продукції, умови конкуренції в галузі, наявність основних конкурентів, які виробляють товари-замінники (ціни, якість обслуговування, канали збуту, обсяги продажів, реклама) і ін.

2.3. Аналіз фінансово-господарської діяльності підприємства стану будівельного бізнесу (підприємства) проводиться в два етапи:

- 1) аналіз балансу та звіту про фінансові результати);
- 2) аналіз основних фінансових коефіцієнтів.

2.4. Вибір підходів до оцінки. На даному етапі вибирається один або кілька підходів до оцінки, які можна застосувати в конкретній ситуації. Вибір методу і відмова від використання будь-якого підходу необхідно обґрунтувати.

2.5. Визначення вартості будівельного бізнесу (підприємства) на основі вибраних підходів. На цьому етапі проводяться розрахунки по визначенню вартості підприємства з застосуванням підходів і методів оцінки, обраних на попередньому етапі.

2.6. Узгодження результатів. Проводиться узгодження результатів, отриманих різними методами оцінки. При необхідності відображаються основні

висновки і рекомендації за результатами проведеної оцінки вартості підприємства.

Висновок. У висновку наводяться підсумки по роботі і найбільш значущі рекомендації з антикризового управління будівельним підприємством і зростанню вартості бізнесу з урахуванням отриманих результатів оцінки.

Список використаної літератури включає не менше 10 джерел, включаючи Інтернет-ресурси.

Додатки. В цей розділ включається документи, на основі яких проводився аналіз: балансу (форма №1), звіт про фінансові результати (форма № 2) та інші документи за бажанням студента.

1.2. Технічні вимоги до оформлення розрахунково-графічної роботи

1. Варіант вихідних даних для виконання розрахунково-графічної роботи визначається за останньою цифрою залікової книжки студента. Для розрахунків рекомендується використовувати дані форм 1 і 2 реального чи змодельованого будівельного бізнесу (підприємства).
2. Кожна робота виконується чітким почерком або друкується на окремих аркушах (А4). Розміри полів: верхнє і нижнє – 2 см; лівє – 3 см; правє – 1,5 см. Шрифт – Times New Roman. Кегль (розмір шрифту): 14; в таблицях і малюнках – 12; в формулах – 12. Міжрядковий інтервал – полуторний. Вирівнювання тексту – по ширині. Нумерація сторінок – у правому нижньому кутку. Перша сторінка (титульний лист) не нумерується, але враховується в загальній кількості сторінок роботи.
3. Титульний лист повинен бути виконаний згідно прикладу (див. Додаток 1).
4. При написанні розрахунково-графічної роботи, **необхідно вказувати посилання на джерело, яке було використано в тексті.** Посилання на літературу в тексті необхідно подавати в квадратних дужках, наприклад, [1, с. 35; 2, с. 56–59].

2. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ДО ОЦІНЮВАННЯ БУДІВЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ (ПІДПРИЄМСТВ)

2.1. Підходи до оцінки вартості будівельного бізнесу (підприємства)

Оцінку бізнесу здійснюють з позицій трьох загальноприйнятих методичних підходів (valuation approaches). За визначенням Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», *методичні підходи* – це загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки. В цілому всі три підходи (доходний, витратний, порівняльний) взаємопов'язані, однак кожен з яких дозволяє підкреслити певні характеристики об'єкта. Для практичної реалізації підходів оцінки існують декілька методів оцінки. *Метод оцінки* (valuation method) – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур які дають змогу реалізації певних методичних підходів.

Для оцінки бізнесу найбільш прийнятний доходний підхід, але в деяких випадках витратний або порівняльний підходи є більш точними і ефективними. Використовувані в конкретній ситуації підходи і методи вибираються в залежності від особливостей оцінюваного об'єкта і цілей оцінки.

ДОХОДНИЙ ПІДХІД

Доходний підхід – сукупність методів оцінки вартості об'єкта оцінки, заснованих на визначенні очікуваних доходів від використання об'єкта оцінки. При оцінці з позиції доходного підходу основним фактором, що визначає величину вартості об'єкта, вважається дохід. Чим більший дохід, принесений об'єктом оцінки, тим більше величина ринкової вартості підприємства при інших рівних умовах. Дохідний підхід заснований на принципі очікування, тобто визначається вигодами, які пов'язані з даним бізнесом.

Таблиця 1

Переваги і недоліки доходного підходу

Переваги	Недоліки
Враховує майбутні очікування	Трудомісткий прогноз
Враховує ринковий аспект (ринковий дисконт)	Частково носить імовірнісний характер
Враховує економічне старіння	

Основні методи дохідного підходу представлені в таблиці 2.

Таблиця 2

Методи дохідного підходу

<p>Метод капіталізації доходів (метод прямої капіталізації)</p>	<p>Метод дисконтування грошових потоків (метод непрямої капіталізації)</p>
<p>Доходи підприємства стабільні, що обґрунтовується ретроспективним аналізом фінансової звітності за 3-5 років і стабільністю галузі.</p> <p>Вартість бізнесу (V) визначається за формулою $V = \frac{I}{R}$, де I – річний чистий операційний дохід; R – ставка капіталізації.</p> <p><i>Чистий операційний дохід</i> – прогнозована сума надходжень від використання об’єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов’язаних з отриманням цієї суми.</p> <p><i>Ставка капіталізації</i> – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об’єкта з оглядом на очікуваний дохід від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому.</p>	<p>Доходи підприємства істотно змінюються по роках, дисконтуються окремо.</p> <p>Вартість бізнесу отримують на основі прогнозування потоків доходу від нього і їх дисконтування відповідно ставки доходу.</p> <p>Доходи постпрогнозного періоду (вартість реверсії) можуть розраховуватися за моделлю Гордона.</p>

Розрахунок вартості власного капіталу підприємства методом дисконтування майбутніх грошових потоків представляється в формі таблиці 3

Таблиця 3

Оцінка власного капіталу підприємства методом дисконтування грошових потоків

Найменування позицій	Прогнозний період		Пост-прогнозний період
	1 год	2 год	
1. Виручка від реалізації, тис. грн.			
2. Темпи зростання виручки, %			
3. Собівартість проданих товарів, продукції, робіт, послуг (може бути дорівняна середній частці собівартості в виручці за минулі періоди і далі аналогічно)			
4. Валовий прибуток			
5. Інші доходи-видатки (рядки переписуються з форми 2 відповідно до специфіки діяльності підприємства)			
6. Податок на прибуток, тис. грн.			
10. Чистий прибуток, тис. грн.			
Розрахунок грошового потоку			
11. Чистий прибуток, тис. грн.			
12. Амортизаційні відрахування, тис. грн. (якщо немає даних, то 10% від вартості основних засобів)	+		
13. Приріст (зменшення) власного оборотного капіталу (якщо потрібно)	- (+)		
14. Зменшення (приріст) довгострокової заборгованості, тис. грн.	- (+)		
15. Капітальні вкладення (дохід від продажу активів), тис. грн.	- (+)		
16. Грошовий потік, тис. грн.			
17. Вартість реверсії, тис. грн.	-	-	
18. Коефіцієнт поточної вартості (ОС)			
19. Поточна вартість грошових потоків і реверсії, тис. грн.			
20. Вартість підприємства, тис. грн.			

Далі наведені пояснення до таблиці 3.

Темпи зростання виручки (рядок 2, табл.3). Для обґрунтування темпів зростання виручки можна використовувати тенденції розвитку галузі, темпи зростання попиту на продукцію, динаміку доходів підприємства, характеристики передбачуваних до реалізації інвестиційних проектів, рішення керівництва підприємства та ін. При прогнозуванні темпів зростання доходу допускається побудова трендів і застосування інших методів прогнозування.

Амортизаційні відрахування (рядок 12, табл.3). При відсутності даних береться умовна величина – 10% від балансової вартості основних засобів.

Вартість реверсії (рядок 12, табл.3) – вартість об’єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним. Розрахунок вартості реверсії проводять відповідно до моделі Гордона за формулою:

$$V_{rev} = \frac{CF_{(n+1)}}{(r-t)}, \text{ де} \quad (1)$$

V_{rev} – вартість реверсії;

$CF_{(n+1)}$ – грошовий потік доходів за перший рік постпрогнозного періоду;

r – ставка дисконтування;

t – очікувані довгострокові темпи зростання.

Обмеження для моделі Гордона:

- очікувані довгострокові темпи зростання $t \leq 3\%$;
- величини амортизаційних відрахувань і капіталовкладень співпадають.

Коефіцієнт поточної вартості (рядок 18, табл.3). Даний коефіцієнт (фактор дисконтування, r) розраховують за формулою:

$$r = 1/(1 + r)^n \quad (2)$$

де n – номер прогнозного періоду (для реверсії $n = 2$, так як прогнозний період в даному завданні дорівнює двом рокам).

Ставка дисконтування (r). Ставку дисконтування можна визначити, наприклад, методом кумулятивного побудови за формулою:

$$r = R_f + \sum_{i=1}^n R_i \quad (3)$$

де R_f – безризикова ставка доходу (ставка доходу по найбільш надійним банкам або цінних паперів, забезпечених державою);

R_i – премія за i -вид ризику;

n – кількість премій за ризик.

Ризик – це можливість того, що доходи можуть відрізнятись від прогнозованих та інвестиції у бізнес не забезпечать очікуваних доходів.

Розрахунок ставки дисконтування слід занести в таблицю 4.

Таблиця 4

Розрахунок ставки дисконтування

Складові ставки дисконтування	Значення, %
Безризикова ставка доходу (без урахування інфляції)	
Надбавки за ризик	
Керівний склад: якість управління	
Розмір підприємства	
Фінансова структура (джерела фінансування підприємства)	
Товарна і територіальна диверсифікація	
Диверсифікованість клієнтури	
Доходи: рентабельність і прогнозованість	
Інші особливі ризики	
Разом ставка дисконтування	

ВИТРАТНИЙ ПІДХІД

Витратний підхід (cost approach) до оцінки бізнесу заснований на визначенні вартості підприємства з урахуванням понесених витрат. В результаті постає завдання проведення коригування балансу підприємства. Для здійснення цього попередньо проводиться оцінка обґрунтованої ринкової вартості кожного активу балансу в окремо, потім визначається поточна вартість зобов'язань і, нарешті, з обґрунтованої ринкової вартості суми активів підприємства віднімається поточна вартість всіх його зобов'язань.

Таблиця 5

Переваги і недоліки витратного підходу

Переваги	Недоліки
Ґрунтується на реально існуючих активах	Часто не враховує вартість нематеріальних активів і гудвілу
Можна застосувати не для всіх підприємств	Не враховує майбутніх очікувань

Базовою формулою в витратному підході є:

$$\text{Власний капітал} = \text{Активи} - \text{Зобов'язання} \quad (4)$$

Таблиця 6

Витратний підхід і властиві йому методи

<i>Метод вартості чистих активів</i>	<i>Метод вартості ліквідації (Метод накопичення активів)</i>
Вартість бізнесу дорівнює ринковій вартості всіх активів підприємства за вирахуванням поточної вартості зобов'язань.	Вартість бізнесу дорівнює сумарній вартості всіх активів підприємства за вирахуванням зобов'язань і з урахуванням витрат на його ліквідацію.

Таблиця 7

Розрахунок вартості чистих активів

Найменування показника	Величина показника по балансу, тис. грн.	Величина показника за оцінкою, тис. грн.
I. Активи		
1. Нематеріальні активи	Величини показників переписуються з балансу підприємства на останню звітну дату (дату, максимально наближену до дати оцінки)	Величини вартостей визначаються оцінювачем. Отримувані значення можуть як збігатися, так і істотно відрізнятися від значень, вказаних в балансі
2. Основні засоби		
3. Незавершене будівництво		
4. Прибуткові вкладення в матеріальні цінності		
5. Довгострокові і короткострокові фінансові вкладення		
6. Інші необоротні активи		
7. Запаси		
8. ПДВ по придбаним цінностям		
9. Дебіторська заборгованість		
10. Грошові кошти		
11. Інші оборотні активи		
12. Разом активи, що приймаються до розрахунку (сума рядків 1-11)		
II. Пасиви		
13. Довгострокові зобов'язання за позиками і кредитами		
14. Інші довгострокові зобов'язання		

15. Короткострокові зобов'язання за позиками і кредитами		
16. Кредиторська заборгованість		
17. Заборгованість учасникам (засновникам) по виплатах доходів		
18. Резерви майбутніх витрат		
19. Інші короткострокові зобов'язання		
20. Разом пасиви, що приймаються до розрахунку (сума рядків 13-19)		
21. Вартість чистих активів (с.12-с.20)		

ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД

Порівняльний підхід – сукупність методів оцінки, заснованих на порівнянні об'єкта оцінки з об'єктами - аналогами, щодо яких є інформація про ціни. Для порівняння вибираються конкуруючі з оцінюваним бізнесом об'єкти, проводиться відповідне коригування даних. В основу приведення поправок покладено принцип внеску.

Таблиця 8

Переваги і недоліки порівняльного підходу

Переваги	Недоліки
Ціна визначається ринком	Підхід ігнорує перспективи розвитку підприємства
Підхід відображає фактично досягнуті результати виробничо-фінансової діяльності підприємства	Підхід можливий тільки при наявності різнобічної фінансової інформації по оцінюваного підприємству і по аналогам
Підхід реально відображає попит і пропозиція на даний об'єкт	Необхідно робити складні коригування та вносити поправки, так як на практиці не існує абсолютно однакових підприємств

Порівняльний підхід реалізується за допомогою трьох методів (таблиця 9).

Таблиця 9

Методи порівняльного підходу

Назва методу	Особливості розрахунку вартості підприємства
1. Метод ринку капіталу	Вартість бізнесу визначається на основі аналізу ринкових цін акцій аналогічних підприємств.
2. Метод угод	Вартість бізнесу визначається з урахуванням цін придбання контрольних пакетів акцій підприємств-аналогів.
3. Метод галузевих коефіцієнтів	Вартість бізнесу розраховується на основі галузевої статистики. Метод не дає точних результатів.

Для розрахунків за методами 1 і 2 необхідно використання оціночних мультиплікаторів, які визначаються за формулою:

$$M = \frac{Ц}{ФБ_i} \quad (5)$$

де M – оціночний мультиплікатор; $Ц$ – ціна продажу підприємства – аналога; $ФБ$ – фінансова база.

Таблиця 10

Розрахунок оціночних мультиплікаторів підприємств-аналогів

Найменування оціночного мультиплікатора	Бізнес (підприємство) 1	Бізнес (підприємство) 2	Бізнес (підприємство) 3	Середнє значення
Ціна / чистий прибуток				
Ціна / вартість активів				
Ціна / ... *				

* Перелік мультиплікаторів продовжується в залежності від наявності інформації по порівнюваним підприємствам.

Таблиця 11

Розрахунок вартості підприємства на основі оціночних мультиплікаторів

Найменування показника для об'єкта оцінки	Величина показника, тис. грн.	Значення мультиплікатора	Орієнтовна вартість підприємства, тис. грн.	Вага, %
Чистий прибуток				
Вартість активів				
...				
Разом вартість підприємства				

2.2. Погодження отриманих результатів в підсумкову оцінку вартості

Узгодження результатів оцінки – це отримання підсумкової оцінки майна шляхом зважування і порівняння результатів, отриманих із застосуванням різних підходів до оцінки. Через нерозвиненість ринку, специфічності об'єкта або недостатності доступної інформації деякі з підходів в конкретній ситуації неможливо застосувати.

Узгодження результатів, отриманих різними підходами до оцінки, проводиться за формулою:

$$V_{\text{під}} = C_{\text{вп}} * K_1 + C_{\text{дп}} * K_2 + C_{\text{пп}} * K_3, \quad (6)$$

де $V_{\text{під}}$ – підсумкова вартість об'єкта оцінки;

$V_{\text{вп}}$, $V_{\text{дп}}$, $V_{\text{пп}}$, – вартості, визначені витратним, дохідним і порівняльним підходами відповідно;

K_1 , K_2 , K_3 – відповідні вагові коефіцієнти, обрані для кожного підходу до оцінки. Відносно цих коефіцієнтів виконується рівність:

$$K_1 + K_2 + K_3 = 1 \quad (7)$$

При виборі вагових коефіцієнтів враховуються достатність і достовірність інформації, відповідність підходу цілям оцінки, особливостям конкретної ситуації.

Дані про узгодження результатів оцінки записуються в таблицю 12.

Таблиця 12

Узгодження результатів, отриманих різними підходами до оцінки

Підхід до оцінки	Вартість, тис. грн.	Вага, %	Виважене значення, тис. грн.
Витратний			
Порівняльний			
Дохідний			
Разом:	–	100	
Ринкова вартість об'єкта оцінки становить округлено			

Виважена значення вартості об'єкта оцінки розраховується шляхом множення отриманого за допомогою кожного підходу результату на «вагу» підходу. Підсумкове значення вартості округляється.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», №2568-III.
2. Бусів В.І. Оцінка вартості підприємства (бізнесу) / В.І. Бусів, О.А. Землянський, А.П. Поляков. – М.: Дашков і Ко, 2014. – 256 с.
3. Касьяненко Т.Г. Оцінка стоимости бизнеса / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – М.: Юрайт, 2014. – 420 с.
4. Комплексна оцінка вартості підприємства: монографія / За ред. д.е.н. М.Г. Чумаченка. – Х.: Фактор, 2008. – 278 с.
5. Оценка бизнеса: учебное пособие / И. В. Лотоцкая, З. М. Чередова; Сыкт. лесн.ин-т. – Сыктывкар: СЛИ, 2013. – 76 с.
6. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазикина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с.
7. Оцінка земель. Навчальний посібник. – Дніпропетровськ: Літограф, 2016. – 454 с.
8. Покрытан Л.А. Оценка бизнеса: учебно-методическое пособие. / Л.А. Покрытан – М., 2013. – 74 с.
9. Посібник з оцінки бізнесу в Україні. Навч. посіб. для вищ. навч. закл. / За ред. Я.І. Маркуса. – К.: Міленіум, 2002. – 320 с.
10. Практика оцінка имущества. Специализованные активы / Под общ. ред. Я.И. Маркуса. – К.: ООО «Украинская инвестиционная газета», 2010. – 178 с.

Зразок титульного листа розрахунково-графічної роботи

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

Кафедра економіки та підприємництва



РОЗРАХУНКОВО-ГРАФІЧНА РОБОТА

з дисципліни:

«Оцінка будівельного бізнесу»

Варіант №___

Студента(ки)_____ курсу_____ групи

_____ (прізвище та ініціали)

шифр залікової книжки _____

кількість сторінок _____

Викладач кафедри економіки та підприємництва

к.е.н., доц. Пандас А.В.

Одеса – 20__

**Індивідуальні завдання до теоретичного блоку
розрахунково-графічної роботи**

Варіант	Назва теоретичного питання	Пояснення до змісту відповіді на питання
1	Організаційно-управлінські та правові аспекти оціночної діяльності	Органи управління і оцінки. Правові основи проведення аналізу та оцінки вартості бізнесу, стандарти оцінки. Інформаційна база оцінки.
2	Методологічні основи оцінки вартості підприємства	Поняття і основні цілі оцінки вартості підприємства. Види вартості підприємства. Фактори, що впливають на оцінку вартості підприємства. Основні принципи оцінки вартості підприємства. Етапи процесу оцінки.
3	Облік ризиків бізнесу	Облік ризиків бізнесу за допомогою підвищення ставки дисконту по оцінюваного бізнесу. Модель оцінки капітальних активів. Метод кумулятивного побудови ставки дисконту. Інші методи визначення ставки дисконту, що враховує ризики бізнесу.
4	Оцінка ринкової вартості нерухомого майна підприємства	Розгляд поняття «нерухоме майно». Об'єкти нерухомості. Класифікація нерухомості. Витратний, дохідний порівняльний підхід в оцінці вартості нерухомого майна підприємства.
5	Оцінка ринкової вартості машин і обладнання	Застосування витратного, порівняльного, дохідного підходу. Метод прямої калькуляції. Метод трендів. Метод розрахунку за ціною однорідного об'єкта. Метод по компонентного розкладання. Методи цілісної оцінки. Метод питомих економічних показників з використанням лінійного коефіцієнта гальмування. Метод параметр-ціна з використанням

		ступеневого коефіцієнта. Методи кореляційного моделювання.
6	Оцінка ринкової вартості нематеріальних активів	Місце нематеріальних активів у майновому стані підприємства, їх класифікація. Сутнісна характеристика нематеріальних активів. Особливості оцінки нематеріальних активів. Методи оцінки нематеріальних активів.
7	Оцінка вартості цінних паперів	Цінні папери як об'єкт оцінки. Класифікація цінних паперів з метою вартісної оцінки. Оцінка вартості акцій. Методи аналізу та оцінки вартості пайових цінних паперів. Методологія використання методів оцінки вартості при управлінні портфелем цінних паперів. Боргові цінні папери як об'єкт оцінки.
8	Оцінка ліквідаційної вартості підприємства	Визначення ліквідаційної вартості підприємства при швидкій його ліквідації. Оцінка ліквідованого підприємства при тривалому терміні його ліквідації.
9	Реструктуризація підприємства на основі оцінки ринкової вартості	Поняття реструктуризації. Місце і роль оцінки при проведенні реструктуризації бізнесу. Специфіка оцінки довгострокових фінансових вкладень і непрофільного бізнесу як об'єктів реструктуризації. Специфіка оцінки бізнесу в разі злиття, поглинання, розукрупнення.
10 (0)	Оцінка бізнесу в системі антикризового управління	Місце і роль оцінки бізнесу в системі антикризового управління. Практична реалізація основних принципів оцінки в процесі антикризового управління. Оцінка бізнесу на різних стадіях арбітражного управління.