

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО  
ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего  
образования «Национальный исследовательский Нижегородский государственный  
университет им. Н.И. Лобачевского»

Ю.А. Макушева

И.А. Павлова

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО НАПИСАНИЮ И  
ОФОРМЛЕНИЮ КУРСОВЫХ РАБОТ**

**по дисциплине**

**«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА»**

**Учебно-методическое пособие**

Рекомендовано методической комиссией института экономики и  
предпринимательства для студентов ННГУ, обучающихся по специальности  
38.05.01 «Экономическая безопасность»

Нижегород

2019

УДК 338.45

ББК 65.05

Т-55

Макушева Ю.А., Павлова И.А. Методические указания по написанию и оформлению курсовых работ по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса». Учебно - методическое пособие. - Нижний Новгород: Нижегородский госуниверситет, 2019 - 43 с.

Рецензент: д.э.н., профессор Н.И. Яшина

Методические указания содержат требования и рекомендации кафедры «Экономика предприятий и организаций» по написанию и оформлению курсовых работ по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса», выполняемые студентами специальности 38.05.01 специалитет «Экономическая безопасность». В методических указаниях изложены цели и задачи курсовой работы, структура и содержание разделов, правила оформления работы и приведена примерная тематика курсовых работ по изучаемой дисциплине.

Ответственный за выпуск:  
председатель методической комиссии ИЭП ННГУ,  
к.э.н., доцент Едемская С.В.

УДК 338.45

ББК 65.05

© **Национальный исследовательский  
Нижегородский государственный  
университет им. Н.И.Лобачевского, 2019**

## Содержание

	Стр.
1. Подходы к оценке стоимости бизнеса.....	4
2. Общие указания по выполнению курсовой работы.....	24
3. Структура и содержание курсовой работы.....	25
4. Общие требования к оформлению курсовых работ.....	28
5. Примерные темы курсовых работ .....	35
6. Порядок проверки и собеседования по курсовой работе.....	37
Приложения.....	40

## 1. Подходы к оценке стоимости бизнеса

Стоимость бизнеса – объективный показатель результатов его функционирования. По сути, оценка стоимости бизнеса – это финансовый, организационный и технологический анализ текущей деятельности и перспектив предприятия.

Бизнес - это предпринимательская деятельность, направленная на производство и реализацию товаров, услуг, ценных бумаг, денег или других видов разрешенной законом деятельности с целью получения прибыли. Для достижения такой цели должно быть создано предприятие.

Предприятие (организация, фирма) - производственно-экономический и имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. При осуществлении оценочной деятельности предприятие рассматривается как единое целое (товар), в состав которого входят все виды имущества, функционирующие в его организационно-правовых рамках при осуществлении предпринимательской деятельности, и право на это имущество. Предприятие рассматривается как юридическое лицо, самостоятельный хозяйствующий субъект, производящий продукцию (товары), оказывающий услуги и занимающийся различными видами коммерческой деятельности.

Оценка стоимости бизнеса — процесс определения гипотетической суммы денежных средств, за которую объект оценки может быть реализован.

В процессе оценки компании объектом является деятельность по получению прибыли и осуществляемая на базе функционирования имущественного комплекса компании.

В состав имущественного комплекса фирмы входят все виды имущества в задачи которой входит реализация ее целей, для осуществления хозяйственного процесса, для получения прибыли, в т.ч. недвижимость (земельные участки, сооружения, здания), оборудование, машины, транспорт, инвентарь, продукция, сырье + имущественные обязательства,

нематериальные активы, ценные бумаги, а так же объекты интеллектуальной собственности, в том числе патенты, знаки обслуживания, фирменное наименование, товарные знаки, ноу-хау, лицензии.

Исходя из вышесказанного при оценивании бизнеса оценщик рассматривает предприятие в целом, определяя цену как его собственного капитала, так и различные части имущественного комплекса (Обязательства, активы).

Субъектами рыночных услуг являются:

- оценщики: юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели), имеющие право профессионально заниматься оценочной деятельностью и определяющие стоимость объектов оценки и объема прав на них;

- профессиональные объединения оценщиков;

- заказчики (потребители услуг оценщиков), т.е. юридические и физические лица, которым для ведения хозяйственной деятельности или совершения сделок необходимо иметь аргументированную, документально подтвержденную величину стоимости объекта собственности;

- органы законодательной власти РФ, создающие законодательную базу для осуществления оценочной деятельности;

- органы исполнительной власти РФ, которые, с одной стороны, выполняют функции регулирования оценочной деятельности (регистрация, арбитраж и т.д.), а с другой - могут быть участниками сделки с объектами оценки.

Являются субъектами оценочной деятельности - с одной стороны, юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели) - оценщики, а с другой - заказчики (потребители их услуг).

Цели оценки стоимости организации можно сгруппировать в пять различных блоков:

1. Оценка стоимости предприятия для увеличения эффективности управленческой деятельности, определения стоимости ценных бумаг. Оценка

организации реструктурированных производств, разработка плана развития производственной деятельности, определения платежеспособности компании и стоимости залога при кредитовании, страхования имущественного комплекса, оптимизация и реализации инвестиционного проекта а так же налогообложения.

2. Оценка стоимости развития недвижимости организации (реализация земли и строительных объектов, получение кредитов под залог объектов недвижимости, передача недвижимости в арендное пользование, определение базы налогообложения для исчисления налогов на имущ. и т. д.).

3. Оценка стоимости развития движимого имущества компании (для продажи, получения кредита, сдачи в аренду и т. д.).

4. Оценка стоимости нематериальных активов (фирменного знака, лицензии, гудвилла, ноу-хау и др.).

5. Оценка долгов организации (формирование рынка долговых обязательств, позволяющее организации реализовать на публичных торгах просроченную задолженность, повысить оборачиваемость капитала). Процедура проведения торгов предусматривает оценку долговых обязательств для определения их рыночной стоимости.

Основными причинами продажи предприятия являются- неплатежеспособность, банкротство или ликвидация, переход к другим видам экономической деятельности, потребность в денежных средствах и изменение маркетинговой ситуации, а также принудительная продажа компании.

Возможен и вариант, в котором фирма специально создавалась с целью последующей продажи. В каждой из таких ситуаций в качестве роли покупателя могут выступать предприниматели различных организационных форм. Продажа фирмы - как объекта недвижимости с значительно отличается от продажи его акций. В первом случае – компания особый объект недвижимости, имущественный комплекс предприятия, переходит в

собственность покупателя. При покупке акций, независимо от их числа, бывшие работники приватизированного предприятия и акционеры приобретают собственность лишь на акции, но не на имущественный комплекс.

В целях упорядочения отношений между оценщиками и потребителями оценочных услуг, принят и действует 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», являющийся основным нормативно правовым актом, регулирующим оценочную деятельность в России. Закон об оценочной деятельности определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении имущества, принадлежащего Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам для целей совершения сделок с этим имуществом, а также для иных целей.

Исходя из закона об оценочной деятельности, деятельность, направленная на установление рыночной стоимости, осуществляемая не лицензированным оценщиком, не подпадает под регулирование законодательства об оценочной деятельности, не может иметь доказательственного значения и не является рекомендуемой для совершения сделок с имуществом.

Из вышесказанного следует - одним из важнейших условий признания доказательственной силы суждения о стоимости объектов оценки (отчета об оценке) является осуществление этой работы полномочным субъектом оценочной деятельности, где оценщиками являются члены само регулируемой организации оценщиков.

В законе об оценочной деятельности так же приведен перечень ситуаций, когда оценка стоимости объекта является обязательной, перечислены права и обязанности оценщика и заказчика оценки, указаны обязательные требования к договору на проведение оценки и к отчету об оценке и сформулированы условия осуществления оценочной деятельности, соблюдение которых для специалистов-оценщиков обязательно.

На уровне нормативных актов, оценочная деятельность в нашей стране регулируется, в основном, двумя Постановлениями Правительства РФ:

- 1) О саморегулировании оценочной деятельности в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- 2) «Об утверждении стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности»

А так же федеральными стандартами оценки (таблица 1). Данный перечень стандартов оценки предназначен, прежде всего, для оценщиков, осуществляющих свою деятельность на территории РФ. В Стандартах приведены определения основных видов стоимости, определяемых при оценке, даны указания о применении различных подходов и методов оценки, а также установлен срок, в течение которого величина стоимости объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, может быть рекомендована для проведения сделки с объектом оценки - шесть месяцев от даты составления отчета об оценке.

Таблица 1 - Перечень Федеральных Стандартов Оценки

N стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298
ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299
ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508
ФСО N 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 N 328
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611
ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326
ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327



ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328
ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385
ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721
ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722

Данный перечень стандартов оценки предназначен, прежде всего, для оценщиков, осуществляющих свою деятельность на территории РФ.

В Стандартах приведены определения основных видов стоимости, определяемых при оценке, даны указания о применении различных подходов и методов оценки, а также установлен срок, в течение которого величина стоимости объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, может быть рекомендована для проведения сделки с объектом оценки - шесть месяцев от даты составления отчета об оценке.

Таким образом, оценочная деятельность в Российской Федерации регулируется государством как на уровне федерального законодательства, так и на уровне исполнительной власти и наличие у оценочной компании лицензированных оценщиков- членов СРО, является обязательным условием для оказания услуг по оценке.

Процесс оценки бизнеса представляет собой последовательность этапов, выполняемых специалистом оценщиком для определения стоимости бизнеса (предприятия).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 1 декабря 2007 г. № 60 «О порядке опубликования федеральных стандартов оценки» оценка проводится в несколько этапов:

- 1) заключение договора об оценке с заказчиком;
- 2) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- 3) анализ рынка, на котором представлен объект оценки;
- 4) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к

оценке и осуществление необходимых расчетов;

5) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

6) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Рассмотрим перечисленные этапы процесса учетом особенностей оценки бизнеса (таблица 2).

Таблица 2 - Этапы оценки стоимости компании



На этапе «Определение объекта» осуществляется постановка задачи:

— описывается объект оценки на основе соответствующих

юридических документов, подтверждающих права на имущество, учитывается состав имущества, его местоположение, особенности бизнеса;

— устанавливаются связанные с объектом имущественные права, отношения собственности; определяется дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую следует выяснить стоимость объекта оценки;

— указывается цель оценки, которая заключается в определении оценочной стоимости, необходимой заказчику для принятия им обоснованных решений относительно инвестирования, переоценки, продажи, взятия кредита под залог и т.д.;

— устанавливается вид стоимости, который необходимо определить в соответствии с поставленной целью;

— формулируются ограничивающие условия — заявления в отчете, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

Стоимость бизнеса и любого другого имущества меняется со временем, поэтому важным является установление даты оценки. Возможно проведение оценки на уже прошедшую дату, а вот дата составления отчета об оценке в соответствии с законодательством должна быть только текущей.

Фактором, определяющим дату оценки, может быть дата проведения инвентаризации имущества предприятия, так как именно данные о составе и состоянии имущества, определяемые актом инвентаризации, являются основной информационной базой для оценки. Учитывается также дата осмотра объекта оценки экспертом-оценщиком.

Если к предприятию применена процедура банкротства, дата оценки может устанавливаться на момент подачи в арбитражный суд заявления о признании должника банкротом. Применительно к отдельным этапам банкротства при определении состава и размера обязательств должника Федеральный закон от 8 января 1998 г. № 6-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» придает юридическое значение не дате подачи в суд

заявления, а моменту принятия судом решения или определения о введении соответствующей процедуры.

На этапе «Заключение договора об оценке» проводится предварительный осмотр объекта; определяются необходимые и достаточные данные для оценки предприятия, устанавливаются источники их получения; подбирается персонал, специализирующийся на оценке заданного класса объекта; проводится осмотр объекта; составляется план выполнения работ по оценке и заключается договор между оценщиком и заказчиком в письменной форме. Требования к договору содержатся в ст. 10 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения. Договор должен содержать:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор обязательно включаются сведения о наличии у оценщика лицензии, точное указание объекта оценки (группы объектов оценки), а также его (их) описание.

Оценка объекта может проводиться оценщиком только при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством РФ. Если это требование не соблюдается, оценщик обязан сообщить об этом заказчику и отказаться от заключения договора об оценке. При заключении договора оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства РФ об оценочной деятельности: о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, стандартах оценки, требованиях к договору об

оценке. Факт предоставления такой информации должен быть зафиксирован в договоре об оценке.

Оплата работ на начальном этапе процесса оценки, во-первых, способна защитить оценщика от возможного воздействия заказчика относительно желаемой им величины стоимости объекта оценки и, во-вторых, обеспечивает оценщика денежными средствами, необходимыми для проведения работ по оценке. Это могут быть затраты на покупку информации (например, в отделе статистики), привлечение сторонних (аудиторов для проверки финансовой отчетности, специалистов по технической экспертизе для определения физического износа, сметчиков для определения стоимости строительства объектов оценки и др.).

На этапе «Сбор и проверка данных» опрашивают владельцев, менеджеров и других специалистов, способных предоставить информацию о реальном состоянии оцениваемого бизнеса.

Анализируемая информация делится на внешнюю (макроэкономические, отраслевые и региональные данные) и внутреннюю (об оцениваемом предприятии).

При описании отрасли, в которой функционирует оцениваемое предприятие, необходимо отразить состояние отрасли, рынки и особенности сбыта продукции, условия конкуренции в отрасли, основных конкурентов, производящих товары-заменители (их цены, качество обслуживания, каналы сбыта, объемы продаж, рекламу).

При установлении количественных и качественных характеристик оцениваемого предприятия необходимо исследовать направления его деятельности, ретроспективные данные об истории предприятия, характеристики поставщиков, сведения о производственных мощностях, рабочем и управленческом персонале, внутреннюю финансовую информацию (данные бухгалтерского баланса, отчетов о финансовых результатах и движении денежных средств за три-пять лет).

После сбора информации начинается этап «Финансовый анализ». Сначала проводится корректировка финансовой отчетности в целях оценки, затем на основе полученных данных, подготавливается баланс и скорректированные отчеты о прибылях и убытках, реально отражающие ситуацию на предприятии. В зависимости от целей оценки анализ финансового положения предприятия может проводиться с различной степенью подробности: в форме экспресс-анализа финансового состояния предприятия или детализированного анализа. Независимо от степени детализации финансовый анализ состояния предприятия проводится в два этапа:

- 1) анализ финансовых отчетов;
- 2) анализ финансовых коэффициентов.

Рекомендуется проводить сравнительный анализ данных, полученных по результатам финансового анализа, с данными статистической отчетности, характеризующими состояние подобного бизнеса.

На этапе «Выбор и применение подходов к оценке» выбирается один или несколько подходов к оценке, применимых в конкретной ситуации. Традиционных подходов к оценке:

- 1) сравнительный — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- 2) затратный — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа;
- 3) доходный — совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

На этапе «Приведение результатов к итоговой оценке стоимости» обобщаются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке, и определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение оценщика

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов результатов определяет итоговую величину объекта оценки, при этом согласно требованиям стандартов, итоговая величина стоимости оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное

На заключительном этапе выполняется составление и передача заказчику отчета об оценке.

Как уже было сказано выше, в профессиональной практике принято разбивать все известные методы оценки стоимости предприятий на три группы - три подхода (таблица 3):

- 1) затратный;
- 2) доходный;
- 3) сравнительный.

Таблица 3 - Подходы и методы оценки стоимости организации

	Подходы	Методы
1	Доходный	Метод дисконтированных денежных потоков Метод капитализации прибыли
2	Затратный	Метод чистых активов Метод ликвидационной стоимости
3	Сравнительный	Метод отраслевых коэффициентов Метод рынка капитала Метод сделок

Доходный подход основан на принципе, что потенциальный покупатель не заплатит за предприятие сумму, больше, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса, то есть принципа предвидения (ожидания).

Доходный подход считается наиболее приемлемым с позиции инвестиционных мотивов, так как каждый инвестор, вкладывающий средства в действующее предприятие, в конечном итоге, приобретает не набор активов, а потоки будущих доходов, позволяющих ему окупить вложенные в бизнес средства, как следствие повысить свое благосостояние.

Доходный подход включает: метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации прибыли

Метод дисконтированных денежных потоков основан на приведении прогнозируемых денежных потоков к текущей стоимости. Стоимость любого актива будет равна суммарной приведенной стоимости ожидаемых денежных потоков, приходящихся на данный актив.

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}, \quad (1)$$

где PV — текущая стоимость актива;

CF — денежный поток, генерируемый активом в t-й момент времени;

r — ставка дисконтирования;

n — длительность прогнозного периода.

В зависимости от целей оценки кредитной организации применяется одна из трех моделей.

1. Модель свободного денежного потока на фирму FCFF (Free Cash Flowforthe Firm), денежный поток для всего капитала компании (доступен акционерам и кредиторам компании).

2. Модель свободного денежного потока на собственный капитал FCFE (Free Cash-Flowto Equity), денежный поток для собственного капитала компании, доступен для акционеров (собственников) компании.

3. Модель дисконтированных дивидендов.

Модель свободного денежного потока на фирму в математической форме имеет следующий вид:



$$C = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{TV}{(1+WACC)^n}, \quad (2)$$

где  $C$  — стоимость оцениваемой организации;  $FCFF$  — свободный денежный поток, формируемый в каждый год прогнозного периода;  $WACC$  (Weighted Average Cost of Capital) — средневзвешенная стоимость капитала;  $TV$  — стоимость организации в постпрогнозном периоде;  $n$  — длительность прогнозного периода.

Модель свободного денежного потока на собственный капитал (FCFE) позволяет оценить стоимость собственного капитала организации путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков, приходящихся на собственный капитал.

В качестве ставки дисконтирования используется стоимость привлечения собственного капитала.

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1+c_e)^t} + \frac{TV}{(1+c_e)^n}, \quad (3)$$

где  $C$  — стоимость оцениваемой организации;  
 $FCFE$  — свободный денежный поток, формируемый в каждый год прогнозного периода;  
 $c_e$  — коэффициент стоимости привлечения собственного капитала;  
 $TV$  — стоимость организации в постпрогнозном периоде;  
 $n$  — длительность прогнозного периода.

Стоимость организации в постпрогнозном периоде ( $TV$ ) рассчитывается по формуле:

$$TV = \frac{FCFE_{n+1}}{c_e - g} \quad \text{Для FCFE} \qquad TV = \frac{FCFF_{n+1}}{WACC_{st} - g_{st}} \quad \text{для модели FCFF} \quad (4)$$

где  $g_{st}$  — темп прироста денежного потока в пост прогнозном периоде

Модель дисконтированных дивидендов является одним из подвидов модели свободного денежного потока на собственный капитал (FCFE). Рассматриваемая модель предполагает, что стоимость собственного капитала банка — это приведенная стоимость ожидаемых дивидендов, которые

получают акционеры. Стоимость фирмы определяется по следующей формуле

-

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{Div_t}{(1 + c_e)^t} + \frac{TV}{(1 + c_e)^n}$$
$$TV = \frac{Div_{n+1}}{c_e - g},$$
(5)

где  $c_e$  — коэффициент стоимости привлечения собственного капитала;  
 $g$  — коэффициент темпа роста денежного потока в постпрогнозном периоде.  
Коэффициент выплаты дивидендов для кредитных организаций невысок по сравнению с промышленными предприятиями (значительная часть чистой прибыли у кредитных организаций направляется на реинвестиции в собственный капитал).  $Div = EAT$  — нераспределенная прибыль.

Метод капитализации прибыли основан на предпосылке, в соответствии с которой стоимость компании пропорциональна стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного подхода выражается соотношением:

$$S = Q \cdot K, \tag{6}$$

где  $S$  — оцененная стоимость;  $Q$  — чистая прибыль компании;  $K$  — коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации может быть определен несколькими способами. Самый простой и надежный из них — определение общей ставки капитализации. Ставкой капитализации называется величина, обратная коэффициенту капитализации. Исходя из этого, ставка капитализации равна отношению дохода, полученного в первый год функционирования компании (владения недвижимостью), к цене объекта (компании или собственности). При этом за показатель дохода чаще всего принимается чистый операционный доход, но может выступать и любой показатель дохода. Для определения общей ставки капитализации сравнивается отношение дохода к цене сравниваемых объектов с учетом необходимых правок.

Метод капитализации прибыли, как отмечалось, используется для ситуаций, когда ожидается, что компания в течение длительного времени будет получать примерно одинаковые величины прибыли или темпы ее роста будут постоянными. В отличие от оценки недвижимости, в оценке стоимости компании данный метод применяется достаточно редко из-за значительных колебаний величин прибылей или денежных потоков по годам, характерных для большинства оцениваемых компаний.

Суть доходного подхода к оценке - учет ожиданий от инвестиционной деятельности и экономического старения предприятия. Доходный подход дает возможность оценить будущие доходы с учетом рыночной конъюнктуры.

Процедура оценки компании затратным подходом заключается в выявлении неучтенных (функционирующих и/или нефункционирующих) обязательств и активов. Балансовая стоимость активов и обязательств подвергается переоценке по рыночной стоимости вследствие инфляции, изменений рыночной конъюнктуры, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости.

Основной формулой в затратном подходе является: Собственный капитал = Активы — Обязательства

Затратный подход включает: метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости

Расчет методом чистых активов включает несколько этапов:

- 1) Определяется обоснованная рыночная стоимость недвижимого имущества предприятия;
- 2) Оценивается рыночная стоимость машин и оборудования;
- 3) Рассчитывается стоимость нематериальных активов;
- 4) Оценивается рыночная стоимость финансовых вложений (как срочных, так и краткосрочных);
- 5) Товарно-материальные запасы переводятся в текущую стоимость;
- 6) Оцениваются расходы будущих периодов;
- 7) Оценивается дебиторская задолженность;

8) Обязательства предприятия переводятся в текущую стоимость;

9) Определяется стоимость собственного капитала путем вычитания обоснованной рыночной стоимости суммы активов текущей стоимости обязательств

Метод чистых активов применяется в той ситуации, когда оценщик имеет обоснованную уверенность касательно функционирования фирмы в будущем.

Метод ликвидационной стоимости применяется в тех случаях, когда у оценщика имеются обоснованные сомнения касательно продолжения деятельности фирмы в будущем

База для определения ликвидационной стоимости предприятия - ликвидационная стоимость активов и обязательств

При осуществлении оценки ликвидационной стоимости активов оценщик определяет цену активов учитывая ограниченный срок экспозиции при их продаже за вычетом затрат, которые связаны с ликвидацией организации. Обязательства рассчитываются по рыночной стоимости. При определении ликвидационной стоимости бизнеса стоимость нематериальных активов и деловой репутации, связанных с получением доходов в будущих периодах, обесценивается и принимается = нулю. Касательно прочих процедур метода ликвидационной стоимости применяют правила оценки бизнеса, установленные для затратного подхода

При проведении процесса оценки методами затратного подхода, должны соблюдаться следующие условия: при использовании данных бухгалтерского баланса, профессиональный оценщик должен предпринять соответствующие процедуры, чтобы удостовериться, что на дату оценки нет активов и обязательств, которые были не учтены в бухгалтерском балансе; далее, при корректировке приведения статей баланса к рыночной стоимости не должно возникать двойного счета с другими статьями в балансе

Сравнительный подход применяется в том случае, когда имеется доступная и достоверная информация о характеристиках и ценах предприятий -аналогов.

При применении сравнительного подхода, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки с каждым объектом-аналогом по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу могут быть выбраны несколько единиц сравнения. Выбор единиц для сравнения должен быть обоснованным. Оценщик должен дать четкое обоснование для отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) Подвергнуть корректировки значения единицы сравнения для компаний-аналогов в каждом элементе сравнения с учетом соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному критерию сравнения. При внесении корректировок оценщик обязан обосновать и ввести шкалу корректировок, привести объяснение того, при каких условиях значения приведенных корректировок будут иными. Процедура и шкала корректирования единиц сравнения не должна меняться от одного аналога-объекта к другому;

в) согласовать результаты корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. В задачи оценщика входит обоснование схемы согласования значений единиц сравнения подверженных корректировки и скорректированных цен компаний-аналогов.

Сравнительный подход предполагает, что стоимость организации определяется тем, по какой цене он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Используют его в том случае: когда имеется достаточное количество аналогичных компаний или сделок для определения мультипликатора оценки; имеется достаточно данных по сопоставимым компаниям или сделкам для проведения соответствующего финансового анализа и внесения поправок.

Сравнительный подход включает в себя: метод рынка капиталов; метод сделок; метод отраслевых коэффициентов.

Метод рынка капитала основан на использовании цен акций аналогичных компаний, сформированных открытым фондовым рынком (рынком ценных бумаг).

Информация о ценах на акции компаний, находящиеся в свободной продаже, после соответствующих корректировок дает ориентир для определения цены акции оцениваемого предприятия.

Стоимость, полученная при помощи метода рынка капитала, представляет собой стоимость неконтрольного пакета акций данного предприятия при условии высокой ликвидности акций. Для нахождения стоимости контрольного пакета добавляют премию за контроль.

Если акции оцениваемого предприятия низколиквидны, необходимо вычесть скидку на недостаточную ликвидность. Метод рынка капитала дает наиболее точные результаты при оценке неконтрольных пакетов акций

Метод сделок основан на использовании в качестве информационной базы реальных рыночных цен купли-продажи контрольных пакетов либо 100%-ного пакета акций предприятий (компаний), сходных с оцениваемым.

Метод позволяет определить стоимость оцениваемой доли акционерного капитала с учетом премии за контроль. Метод сделок целесообразнее использовать в том случае, если объектом оценки является весь бизнес или контрольный пакет.

Величина стоимости, найденная по методу сделок, сопоставима с результатами, полученными при использовании методов, свойственных доходному подходу и затратному подходу к оценке стоимости бизнеса.

Метод отраслевых коэффициентов, или метод отраслевых соотношений, основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой бизнеса предприятия и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими

институтами за ценой продажи различных действующих предприятий и их важнейшими производственно-финансовыми характеристиками. В результате многолетних обобщений, в странах с развитой рыночной экономикой разработаны достаточно простые формулы определения стоимости бизнеса предприятия.

Метод отраслевых коэффициентов может применяться, когда есть необходимые данные по отрасли и рекомендуется как вспомогательный метод.

На практике подходы могут давать совершенно различные показатели стоимости. В чем причины? Во-первых, рынки являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии; во-вторых, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, производители могут быть неэффективны и др.

Каждый подход имеет сильные и слабые стороны. При определении конечной стоимости организации каждому из подходов дается свой удельный вес.

Преимуществом доходного подхода является учет инвестиционных ожиданий и экономического старения предприятия. Доходный подход позволяет оценить будущие доходы с учетом ситуации на рынке

Главным недостатком является то, что в основе подхода лежит прогнозирование, а не четкие факты. Возможны ошибки в расчете ставки дисконта из-за неполноты данных и отсутствия стабильности в экономике.

Основное преимущество затратного подхода в том, что он в своей большей части основан на достоверной фактической информации о состоянии имущественного комплекса предприятия и поэтому менее абстрактен.

Главный недостаток состоит в том, что подход не учитывает будущие возможности компании в получении чистого дохода. Кроме этого, ряд методов, к примеру, метод ликвидационной стоимости, довольно сложен и трудоемок для практического использования.

Сравнительный подход отражает действительные результаты работы организации. Показывает величину предложения и спроса на конкретный объект с учетом ситуации на рынке. В этом заключается его сильная сторона

Слабая сторона сравнительного подхода заключается в том, что расчеты основаны на ретроспективных данных. Не учитывается потенциал предприятия. Расчеты предполагают большое количество корректировок и крайне трудоемки. Методы эффективны лишь при наличии обширной финансовой информации по конкретной компании и ее аналогам.

## **2. Общие указания по выполнению курсовой работы**

Курсовая работа – это комплексное, самостоятельное, объемное учебно–научное исследование, базирующееся на творческом подходе к проработке его содержания при соблюдении стандартов и грамотности оформления. Выполняя курсовую работу, обучающийся систематизирует, углубляет и закрепляет полученные знания. Курсовая работа проверяется, рецензируется преподавателем и защищается студентом.

Основная тема курсовой работы — определение стоимости бизнеса (на примере ...). Хотя тема может быть выбрана студентом из предложенного списка и утверждается преподавателем. Объект исследования студенты выбирают самостоятельно, исходя из личных предпочтений и наличия информации. В качестве объектов исследования можно брать государственные учреждения, банки, страховые компании, но при анализе финансового состояния предприятия необходимо будет использовать другие методики оценки.

Цель написания курсовой работы - закрепить и систематизировать знания, сформировавшиеся при изучении оценки стоимости бизнеса, научить студентов применять знания анализа, расчета стоимости бизнеса тремя подходами, формулированию выводов об итоговой рыночной стоимости.

Задачами подготовки курсовой работы является:



- поиск и обработка первичной информации о деятельности организации-объекта исследования;
- описание деятельности предприятия;
- анализ финансово-экономических показателей деятельности предприятия;
- расчет стоимости бизнеса тремя подходами;
- формирование заключения об итоговой рыночной стоимости;
- составление и оформление списка использованных источников и сносок на него по тексту работы;
- оформление и сдача курсовой работы.

Качество выполнения курсовой работы и уровень защиты отражает понимание студентом категориального аппарата дисциплины.

Рекомендуемый объем курсовой работы – 35-40 страниц машинописного текста.

Содержание работы проверяется на уникальность по средствам системы антиплагиат. Рекомендуемая уникальность работы должна быть более 50%.

### **3. Структура и содержание курсовой работы**

В каждой работе, независимо от темы, предусматривается «Введение», «Основная часть», «Заключение», «Список используемой литературы», «Приложения».

В содержании представленной работы выделяются следующие разделы:

Введение;

1. Исследование теоретических вопросов по оценке стоимости бизнеса.

2. Характеристика объекта оценки – организации (фирмы):

- краткое описание деятельности предприятия;
- анализ финансово-экономических показателей деятельности предприятия;

- обоснование методики проведения оценки.

3. Расчет стоимости бизнеса тремя подходами:

- доходный подход;

- затратный подход;

- сравнительный подход;

- формирование заключения об итоговой рыночной стоимости.

Заключение

Список использованных источников

Приложения

Во введении необходимо обосновать актуальность выбранной темы, ее значимость в управлении деятельностью предприятия; сформулировать цель курсовой работы, отразить объект исследования и основные методы оценки охарактеризовать структуру работы. Введение по объему должно укладываться в 1 – 2 страницы.

В первом разделе работы необходимо привести теоретические аспекты оценки стоимости бизнеса, то есть обозначить роль оценки стоимости предприятия, рассмотреть нормативную базу оценочной деятельности, изучить виды стоимости, факторы, на нее влияющие, изучить подходы и методы оценки, последовательность этапов проведения оценочных работ.

Во втором разделе приводится описание объекта оценки. Здесь необходимо рассмотреть историю развития предприятия, отрасль его функционирования, организационно-управленческую структуру, экономические результаты деятельности, провести комплексный финансовый анализ, а также описать методику проведения расчетов, то есть обосновать выбор подходов и методов к расчету стоимости бизнеса.

В третьем разделе производится расчет стоимости объекта-оценки. В оценочной практике применяются три подхода: доходный, затратный и сравнительный. В курсовой работе желательно применить все три при расчете стоимости, но допускается использование двух подходов. При этом в разделе 2 должен быть мотивированный отказ от использования одного из

подходов. В данном разделе для расчета итоговой рыночной стоимости необходимо провести процедуру согласования результатов оценки.

Практическая часть работы выполняется на материалах конкретной организации. В качестве объекта оценки следует выбрать производственное или торговое предприятие, являющееся юридическим лицом.

В заключении работы кратко описывается значение проведенной работы, а также излагаются основные выводы, обоснованные в работе. Заключение по объему должно укладываться в 1 – 2 страницы.

Список литературы должен быть составлен в соответствии с библиографическими требованиями.

В перечень использованной литературы включаются все источники, использованные при выполнении теоретической части работы, в том числе и те, на которые имеются ссылки в тексте. Перечень использованной литературы должен составляться в алфавитном порядке, начиная с заглавной буквы фамилии автора книги, журнальной статьи, картографического издания и т.д. Перечень начинается с нормативных документов (вначале законы, затем подзаконные акты), затем научные издания (первоначально книги, затем периодические издания), далее – статистические данные, затем отечественные интернет-источники и заканчивается перечень использованной литературы зарубежными источниками (включая интернет-источники), текстовое оформление которых осуществлено на иностранных языках. Этот способ формирования перечня использованной литературы является обязательным при написании теоретической части работы. Примеры описания использованных литературных источников представлены в *приложении А*.

При составлении списка необходимо иметь в виду следующее:

- нумерация источников производится арабскими цифрами;
- название книги или статьи пишут с прописной (заглавной) буквы и в конце ставят точку;
- места издания Москва и Санкт-Петербург пишут сокращенно,

остальные – полностью и в конце ставят запятую;

– год издания указывают после запятой без слова «год» или сокращения «г»;

В приложении следует привести документы бухгалтерской и статистической отчетности, на основе которых выполняется работа.

Приложения включают материал, дополняющий основной текст. Приложениями могут быть, например, графический материал, таблицы большого формата, расчеты, описания аппаратуры и приборов, описания алгоритмов и программ задач, решаемых на ЭВМ, распечатки этих программ и инструкций по пользованию ими, а также иной вспомогательный материал, например, допускается в качестве приложения использовать самостоятельно выпущенные конструкторские документы (габаритные чертежи, схемы и др.).

Приложения не должны иметь нумерацию страниц. В тексте основной части на все приложения должны быть даны ссылки. Приложения располагают в порядке ссылок на них в тексте. Согласно правилам оформления отчетов по научно-исследовательским работам (ГОСТ 7.32-2001) в работах научно-исследовательского характера каждое приложение начинается с новой страницы с указанием наверху посередине страницы слова «Приложение» и его обозначения условными буквами русского алфавита, начиная с А, за исключением букв Ё, З, Й, О, Ч, Ь, Ы, Ъ. После слов «Приложение» следует буква, обозначающая его последовательность.

#### **4. Общие требования к оформлению курсовых работ**

Выполнять курсовую работу (далее для сокращения – КР) необходимо аккуратно, согласно методическим указаниям по ее оформлению. Работы, выполненные с отступлениями от данных методических указаний, небрежно, к проверке не принимаются.

Курсовая работа должна быть выполнена в машинописном виде, т.е. набрана на компьютере (с использованием MS WORD, MS EXCEL) согласно

правилам оформления отчетов по НИР (ГОСТ 7.32-2001) и общим требованиям к текстовым документам Единой системы конструкторской документации (ГОСТ 2.105-2001). Текст должен быть выполнен 14 шрифтом, через 1,5 интервала, аккуратно, на одной стороне листа стандартного формата А4, оставляя поля: левое – 25 мм, правое – 15 мм, верхнее – 20 мм, и нижнее – 20 мм.

Нумерация страниц является сквозной по всему тексту КР и начинается со страницы 2, поскольку первая страница – это титульный лист, который хотя и входит в общую нумерацию страниц КР, но не нумеруется. Номер страницы проставляется внизу в середине страницы арабскими цифрами шрифтом 12 без точки в конце.

Рубрикация делит текст КР на главы (разделы), параграфы (подразделы) и пункты.

Главы (разделы) КР должны иметь порядковую нумерацию в пределах всей ее основной части и обозначаться арабскими цифрами с точкой, например, 1., 2., 3 и т.д. Слово «глава» в заголовке не пишется, а ставится только обозначающая главу цифра, за которым пишется наименование главы, которое оформляется в виде заголовков прописным жирным шрифтом (заглавными буквами), тем же размером, что и весь текст (14 пт). Каждый раздел должен начинаться с новой страницы.

Номер параграфа (подраздела) включает номер главы и порядковый номер самого параграфа в пределах каждой главы, разделенные точкой. Например, 1.1., 1.2., 1.3. Слово «параграф» в заголовке не пишется, а ставится только обозначающая параграф цифра, за которым пишется наименование параграфа, которое оформляется в виде заголовков строчным жирным шрифтом (обычными, но жирными буквами), тем же размером, что и весь текст (14 пт). Параграф (подраздел) с новой страницы не начинается, а оформляется после последней строки текста предыдущего параграфа.

Уравнения и формулы представляют собой математическое описание (в виде математических символов) различных отношений процессов,

величин. Уравнения и формулы должны располагаться непосредственно после текста, в котором они упоминаются впервые (т.е. сразу после ссылок на них в тексте). При написании уравнений и формул, их необходимо выделять из текста в отдельную строку. Выше и ниже каждой формулы или уравнения должна быть оставлена одна свободная строка.

Номер формулы ставят с правой стороны листа на уровне формулы, в конце строки и в круглых скобках, например:

$$OA_{\text{пок}} = Z + ДЗ_{\text{кр}}, \quad (1)$$

где  $OA_{\text{пок}}$  – оборотные активы для покрытия, тыс. руб.;

$Z$  – запасы, тыс. руб.;

$ДЗ_{\text{кр}}$  – краткосрочная дебиторская задолженность, тыс. руб.

Количество иллюстраций в тексте должно быть достаточным для пояснения излагаемого текста. Иллюстрации могут быть в компьютерном исполнении, в том числе и цветные и все они должны быть органически связаны с текстом.

Иллюстрации, за исключением иллюстрации приложений, следует нумеровать арабскими цифрами в пределах всего текста (насквозь, сквозной нумерацией). Если в тексте только одна иллюстрация, ее нумеровать не следует. Иллюстрации должны иметь наименование, которое помещают в одну строку со словом «Рисунок», его номером и через тире от номера. Слово «рисунок» его номер и наименование располагают посередине строки. В конце наименования точку не ставят. Пример оформления иллюстрации представлен на рисунке 1.

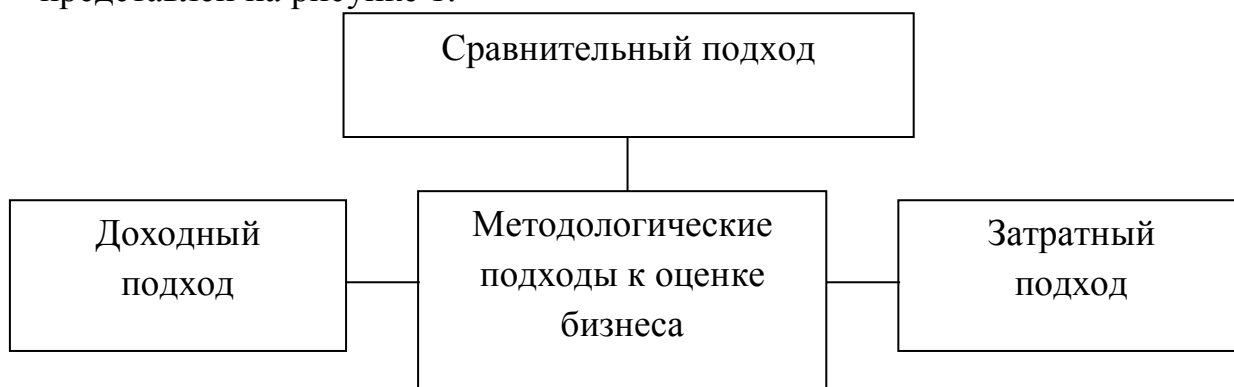


Рисунок 1 – Методологические подходы, используемые при оценке недвижимости

Иллюстрации должны располагаться непосредственно после текста, в котором они упоминаются впервые (т.е. сразу после ссылок на них в тексте) или на следующей странице. Иллюстрации, не используемые для пояснения существа вопроса, в текст КР включать не должны. Кроме того, иллюстрации не должны содержать лишних изображений и данных, которые не поясняются в тексте или подписью под иллюстрациями.

Иллюстрацию следует выполнять на одной странице. Если иллюстрация не помещается на странице после ее упоминания, то она переносится на следующую страницу. При этом пробела в тексте на месте перенесенной иллюстрации быть не должно. В случае переноса иллюстрации на другую страницу, текст после упоминания иллюстрации должен продолжаться обычным образом.

Таблицы применяются, как правило, для оформления цифрового материала. Иногда допускается оформление в виде таблиц текстового материала.

Таблицы, в зависимости от их размера и значения, должны располагаться непосредственно после текста, в котором они упоминаются впервые (т.е. сразу после ссылок на них в тексте), на следующей странице или в приложении.

Все таблицы должны быть пронумерованы арабскими цифрами в пределах всей основной части пояснительной записки (насквозь). Название таблицы помещают над таблицей слева без абзачного отступа вместе с ее номером и через тире от него. При этом слово «Таблица» в тексте пишут полностью.

При переносе части таблицы на другой лист (делении на части) головку таблицы повторяют и над ней указывают «Продолжение таблицы» с указанием номера (обозначения) таблицы, например, «Продолжение таблицы 1». Допускается при делении таблицы на части ее головку заменять соответственно номером граф и строк. При этом нумеруют арабскими цифрами графы и (или) строки первой части таблицы.

В случае переноса на другую страницу всей таблицы (полностью без деления на части) пробела в тексте на месте перенесенной таблицы быть не должно. Текст после упоминания таблицы продолжается обычным образом.

В таблице допускается применять размер шрифта и пробел меньший, чем в тексте контрольной работы. Если повторяющийся в разных строках графы таблицы текст состоит из одного слова, то его после первого написания допускается заменять кавычками; если из двух и более слов, то при первом повторении его заменяют словами «То же», а далее – кавычками. Ставить кавычки вместо повторяющихся цифр, марок, знаков, математических и химических символов не допускается. Если цифровые или иные данные в какой-либо строке таблицы не приводят, то в ней ставят прочерк.

Все таблицы оформляются по ширине страницы (функция «автоподбор таблицы» в редакторе WORD).

Пример оформления и переноса части таблицы на другой лист (деления таблицы на части) представлены на рисунке 2.

Таблица 1 – Сведения о заемщиках

Наименование собственника	Сумма выданного кредита (тыс. руб.)	Сумма обес- печения (тыс. руб.)	Коэффициент покрытия (безразм.)	Коэффициент ликвидности (безразм.)
1. ОАО «Русь»	100	140	1,4	3,4
2. ОАО «Удача»	80	200	2,5	5,6

Продолжение таблицы 1

Наименование заемщика	Сумма выданного кредита (тыс. руб.)	Сумма обес- печения (тыс. руб.)	Коэффициент покрытия (безразм.)	Коэффициент ликвидности (безразм.)
3. ООО «Мир»	150	200	1,2	3,9
4. ФГУП «Пози- трон»	120	200	1,7	4,1

Рисунок 2 – Пример оформления и переноса части таблицы в тексте



Ссылки на литературные источники, отображенные в перечне использованной литературы, указываются порядковым номером по списку источников и выделяются в тексте двумя квадратными скобками. Если в тексте идет ссылка на несколько источников, то они перечисляются одним списком.

*Пример 1.* В [29] слово «объект недвижимости» является синонимом понятия «недвижимость». *Пример 2.* В своей работе Асаул А.Н. выделил несколько методологических подходов к оценке недвижимости [33]. *Пример 3:* Наиболее успешные девелоперские компании никогда не прекращают инвестировать денежные средства в такую ключевую сферу рынка недвижимости, как жилищная, что отмечается в [1,4,5,13].

В случае заимствования (цитирования материала, использования статистического материала, формул, рисунков, таблиц и т.д.) в ссылке необходимо указывать номер тома (если издание многотомное) и номер страницы (страниц) используемого источника, на которой находится цитата, формула, рисунок и т.д., например, [12, с.35] или [39, т.1, с.102]. Если в тексте идёт дальнейшее заимствование из того же источника (цитирование материала, использование формул, рисунков и т.д.), то ссылка указывается аналогично предыдущей. Например, [39, т.1, с.437] или [33, с.102].

Ссылки на стандарты, инструкции и другие документы (кроме заводских) допускаются при условии, что они полностью и однозначно определяют рассматриваемые требования или отвечают на поставленный вопрос.

Ссылки на разделы, подразделы, пункты, подпункты, иллюстрации, таблицы, формулы, уравнения, перечисления, приложения следует указывать их порядковым номером, например: «... в разд.4», «... по п. 3.3.4», «... по формуле (3) », «... в уравнении (4) », «... на рис. 8», «... в приложении б». Если в текстовой части работы одна иллюстрация, одна таблица, одна формула, одно уравнение, одно приложение, то при ссылках следует писать «на рисунке», «в таблице», «по формуле», «в уравнении», «в приложении».

Ссылаться следует на документ в целом или на его разделы с указанием обозначения раздела. Ссылки на отдельные подразделы, пункты и иллюстрации не допускаются.

Перечисления, при необходимости, могут быть приведены внутри пунктов или подпунктов. Количество перечислений в параграфах не должно быть большим (1-2 перечислений на 2 страницы печатного текста).

Перед каждым перечислением следует ставить дефис, а, при необходимости ссылки в тексте документа на одно из перечислений, то ставится строчная буква (за исключением ё, з, о, г, ь, и, ы, ъ), после которой ставится скобка.

*Пример 1.* Рынок недвижимости выполняет следующие функции [8, с. 224]:

- посредническую;
- координирующую;
- регулирующую;
- ценовую.

*Пример 2.* Субъектами рынка недвижимости являются [18, с. 224]:

- а) продавцы и арендодатели.
- б) покупатели и арендаторы.
- в) государственные профессиональные участники рынка недвижимости, к которым относятся:
  - 1) федеральные и территориальные органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;
  - 2) органы, регулирующие градостроительную деятельность, землеустройство и землепользование;
  - 3) органы, осуществляющие инвентаризацию объектов недвижимости;
  - 4) органы строительной, технической, пожарной и иных инспекций, занимающиеся надзором за строительством и эксплуатацией объектов недвижимости;

5) органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;

б) государственные нотариусы.

г) негосударственные профессиональные участники рынка недвижимости, к которым относятся:

1) проектировщики и строители, работающие на коммерческой основе;

2) юридические организации и частные юристы, занимающиеся юридическим сопровождением операций на рынке недвижимости.

Примечания следует помещать при необходимости пояснения содержания текста, таблицы или иллюстрации. Примечания размещают непосредственно после пункта, подпункта, таблицы, иллюстрации, к которым они относятся и печатают с прописной буквы с абзацного отступа шрифтом 10. Слово «примечание» следует печатать с прописной буквы с абзацного отступа и не подчеркивать. Одно примечание не нумеруют. Несколько примечаний следует нумеровать порядковой нумерацией арабскими цифрами с точкой.

## **5. Примерные темы курсовых работ**

Примерные темы курсовых работ по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»:

1. Оценка стоимости предприятия (на примере).

2. Методы оценки имущества фирмы (на примере конкретного актива).

3. Оценка бизнеса как имущества фирмы (на примере).

4. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (на примере).

5. Оценка машин и оборудования (на примере).

6. Оценка транспортных средств (на примере).

7. Оценка объектов недвижимости (на примере).

8. Оценка и управление дебиторской задолженностью (на примере).

9. Оценка и управление кредиторской задолженностью (на примере).
10. Оценка степени риска и расчет ставки дисконтирования в оценке бизнеса.
11. Оценка параметров риска, стоимости финансирования и премий за риск.
12. Анализ и оценка денежного потока.
13. Определение стоимости собственного капитала на одну акцию.
14. Особенности оценки кредитных организаций и банков.
15. Особенности оценки фирм с отрицательной прибылью.
16. Особенности оценки молодых начинающих фирм в условиях неопределенности.
17. Особенности оценки фирм на разных стадиях жизненного цикла (эксплеренты, виоленты, пациенты, леталенты).
18. Особенности оценки фирм в зависимости от специфики бизнеса (на примере).
19. Оценка фирм в условиях реструктуризации.
20. Увеличение стоимости бизнеса: границы оценки дисконтированных денежных потоков.
21. Увеличение стоимости бизнеса с помощью EVA, CFROI и прочих инструментов.
22. Методология оценки ценных бумаг.
23. Оценка акций (на примере).
24. Оценка облигаций (на примере).
25. Оценка векселей (на примере).
26. Оценка фьючерсных и форвардных контрактов.
27. Особенности оценки малых частных фирм.

## **6. Порядок проверки и собеседования по курсовой работе**

Выполненная и представленная студентом курсовая работа проверяется в срок до 10 дней преподавателем - руководителем работы, который дает письменное заключение по работе - отзыв.

Работа вместе с отзывом выдается студенту для ознакомления и возможного исправления. Затем работа возвращается преподавателю. Следует помнить, что в проверенный вариант исправления вносить нельзя. Доработку необходимо осуществлять на дополнительно подшитых листах. Если же курсовая работа по заключению преподавателя является неудовлетворительной и подлежит переработке, то после исправления она представляется на повторную проверку.

Оценка курсовой работы формируется с учетом собеседования по ней. Собеседование по курсовой работе является одной из форм проверки знаний у студента по конкретному вопросу.

Цель собеседования:

- показать высокий уровень требований к качеству работы;
- выяснить степень глубины, прочности понимания и усвоения студентом разработанной им темы;
- проверить уровень самостоятельности в написании и осмыслении рассмотренных вопросов;
- обнаружить степень свободы в освоении изученного материала, ориентации в литературе.

Во время собеседования должна быть создана атмосфера научного обсуждения, в которой студент может показать не только глубину своих знаний, но и умение высказать собственное мнение и отстаивать свои убеждения. Таким образом, в ходе собеседования студент учится приобретать навыки выступления, научного подхода к изложению содержания работы, ведения дискуссии.

Во время собеседования студент отвечает на заданные ему вопросы, касающиеся проработанной темы курсовой работы. Ответ должен быть четким и по существу.

Каждый студент оценивается по следующим параметрам:

1. Срок сдачи работы
2. Степень раскрытости темы и владения изученным материалом
3. Ответы на вопросы во время собеседования
4. Оформление работы
5. Предварительная оценка научного руководителя.

Каждый показатель оценивается по пятибалльной шкале, а затем выводится итоговая оценка.

Собеседование по курсовым работам происходит в соответствии с графиком и в заранее определенное время. Перенос собеседования по курсовой работе допускается только с разрешения заведующего кафедрой.

В случае получения студентом неудовлетворительной оценки за курсовую работу, тема курсовой работы может быть изменена. Изменение темы осуществляется с разрешения заведующего кафедрой.

Работ оценивается в соответствии со следующими критериями оценки.

Оценка «отлично» выставляется студенту, представившему курсовую работу, которая имеет исследовательский характер, содержит реальные выводы и предложения, вытекающие из проделанного анализа, соответствует требованиям настоящих методических рекомендаций, а также, в случае собеседования по курсовой работе, продемонстрировавшему свободное владение материалом.

Оценка «хорошо» выставляется студенту, представившему курсовую работу, соответствующую требованиям настоящих методических рекомендаций, содержащую выводы и предложения, вытекающие из проделанного анализа, и, в случае собеседования по курсовой работе,

продемонстрировавшему владение материалом, но имеющему отдельные мелкие недочеты по тем или иным аспектам написания курсовой работы.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, представившему курсовую работу, в целом соответствующую установленным требованиям, содержащую общие выводы и предложения, вытекающие из проделанного анализа, но с неточностями и ошибками, свидетельствующими о недостаточном понимании исследуемых вопросов. Также оценка «удовлетворительно» выставляется в случае, если в ходе собеседования по курсовой работе студентом продемонстрировано слабое владение материалом, либо курсовая работа не сдана в установленные сроки на кафедру.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется в том случае, если представленная курсовая работа не соответствует требованиям, студент не владеет материалом, не выполнены сроки сдачи курсовой работы на кафедру.

Оценка «неудовлетворительно» используется в случае, если студент не приступал к выполнению курсовой работы, а также при обнаружении нарушений, таких как списывание, двойная сдача, плагиат, подлоги, фабрикация данных и результатов работы.

*После успешной собеседования курсовой работы студент обязан в течение трех дней предоставить на кафедру электронную версию работы. К файлу с курсовой работой должен быть приложен скан титульного листа, отзыва преподавателя, а также справка из системы антиплагиат, характеризующая уникальность работы.*

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

### Примеры оформления списка использованной литературы

*Оформление нормативно-правовых актов органов законодательной и исполнительной власти*

1. Указ Президента Российской Федерации от 17 мая 2000 г. № 867 «О структуре федеральных органов исполнительной власти» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2000 г. – № 21. – Ст. 2168.

2. Приказ Министерства Российской Федерации по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства от 17 ноября 1999 г. № 441 «Об утверждении Положения о территориальном управлении МАП России» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2000 г. – № 9. С. 117-123.

*Оформление государственных стандартов*

3. Библиографическое описание документа. Общие требования и правила составления. ГОСТ 7.1.84. Введ. 01.01.86. – М., 1984. – 75 с.

*Оформление источника статистических данных*

4. Бюллетень банковской статистики. – М.: ЦБ РФ. – 2017. – № 1. – С. 33-37.

5. Текущие тенденции в денежно-кредитной сфере: статистико-аналитические оперативные материалы. – М.: ЦБ РФ – 2017. – № 3. – С. 23.

6. Документы по открытию расчетных, текущих бюджетных счетов и по оформлению полномочий на распоряжение счетами ОАО КБ «Успех» / ОАО КБ «Успех». – 2017. – № 38. Т. 1. – С. 35.

*Оформление произведения из многотомного издания*

7. Гражданское право: В 3-х ч. Ч. III / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2013. – 1592 с.

8. Финансово-кредитный словарь: В 3-х т. Т. III. – Р-Я / Гл. редактор Н.В. Гаретовский. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 512 с.

*Оформление книг одного-двух-трех авторов*

9. Аникин, А.В. Защита банковских вкладчиков. Российские проблемы в свете мирового опыта / А.В. Аникин. – М.: Дело, 2015. – 144 с.



10. Вощанов, Г.П. История экономики. Учебное пособие / Г.П. Вощанов, Г.С. Годзина. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 232 с. – (Серия "Вопрос – ответ").

11. Амосова, В.В. Экономическая теория. Учебное пособие для подготовки к государственному экзамену / В.В. Амосова, Г.М. Гукасьянц, Г.А. Маховикова, – 4-е изд. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2014. – 287 с.

*Оформление книг четырех и более авторов*

12. Дробозина, Л.А. Финансы, денежное обращение, кредит: Учебник для вузов / Л.А. Дробозина, Л.П. Окунева, Л.Д. Андросова и др. – М.: Финансы, 2016. – 479 с.

*Оформление диссертаций*

13. Бирюкова З.А. Внутрихозяйственный финансовый контроль в производственном объединении: Дис... канд. экон. наук: 08.00.10. — Защищена 13.12.85. – Л., 1985. 190 с.

*Оформление статей из периодических изданий и сборников*

14. Амбарцумян В. А., Казютинский В. А. Естественно-научный поиск: Методологические проблемы // Наука и жизнь. Научно-популярный журнал. – 2015. – № 6. С. 28-36.

15. Аганбегян А.Г. На путях обновления // Литературная газета. – 2013. – 18 февраля. – С.13.

16. Морозова Т. Г. Некоторые вопросы внутриобластного районирования // Сборник научных трудов Всесоюз. заоч. фин.-экон. ин-та. – 2014. – Вып. 19. – С. 56-69.

*Оформление источников из Интернета*

17. Пикунов Н.И. Организация работы налоговых органов США // <http://www.lexaudit.ru>.

18. Интеллектуальная собственность. Правовое регулирование. Практика. Документы (под ред. Семенихина В.В.): [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://www.pravo.vuzlib.org/book\\_z1830\\_page\\_6.html](http://www.pravo.vuzlib.org/book_z1830_page_6.html)

19. <http://www.nalog.ru>.

Образец титульного листа курсовой работы

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО  
ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»

Институт экономики предпринимательства

Кафедра экономики фирмы

**КУРСОВАЯ РАБОТА**  
*по дисциплине «Оценка стоимости бизнеса»*

Тема \_\_\_\_\_

Выполнил \_\_\_\_\_

(Фамилия И.О.)

Студент \_\_\_ курса, группа \_\_\_\_\_

№ зачетной книжки \_\_\_\_\_

Вариант \_\_\_\_\_

Преподаватель \_\_\_\_\_

(Фамилия И.О.)

Должность \_\_\_\_\_

уч. степень, уч. звание \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_

Нижний Новгород

201\_\_ г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

### Образец отзыва на курсовую работу

студента группы \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ф.И.О.

по дисциплине \_\_\_\_\_

ТЕМА РАБОТЫ \_\_\_\_\_

#### 1. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

№	Критерии	Соответствует требованиям (соответствует/ частично соответствует/ не соответствует)
1.	Обоснованность актуальности темы	
2.	Соответствие структуры работы выбранной теме, наличие логической связи между разделами работы	
3.	Взаимосвязь объекта, цели и задач с выбранной темой	
4.	Обзор основных теоретических терминов по теме работы	
5.	Характеристика и анализ объекта исследования (предприятия, организации, учреждения, сферы деятельности) по выбранной проблематике	
6.	Аргументация выявленных проблем на объекте исследования	
7.	Обоснование реализуемости и целесообразности предлагаемых путей решения проблем (в том числе использование расчетных элементов)	
8.	Актуальность использования источников литературы (по теме и году издания)	
9.	Выполнение требований по оформлению курсовой работы (титульный лист, разметка страницы, размер шрифта, междустрочный интервал, ссылки на литературные источники, список литературы, приложения)	

#### 2. ОЦЕНКА СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ

В результате выполнения курсовой работы у обучающегося сформированы знания, умения, владения по компетенциям, представленным в рабочей программе дисциплины, на данный вид работы. Уровень сформированности \_\_\_\_\_ (низкий, средний, высокий)

#### 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ РУКОВОДИТЕЛЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ \_\_\_\_\_

(допускается/не допускается)

Научный руководитель \_\_\_\_\_ И.О. Фамилия

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.