

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»  
(ПГУАС)

## **ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА**

Методические указания  
для выполнения курсовой работы  
по направлению подготовки 21.03.02  
«Землеустройство и кадастры»

Пенза 2016

УДК 332.6(075.8) 3  
ББК 65.32-5я73  
О-93

Рекомендовано Редсоветом университета

Рецензенты: кандидат экономических наук, генеральный директор ООО «Центр бизнес-планирования» Р.И. Аксененко;  
кандидат экономических наук, доцент Т.В. Учинина (ПГУАС)

**Оценка** земельно-имущественного комплекса: методические указания по выполнению курсовой работы / М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 36 с.

Изложены рекомендации и пример выполнения курсовой работы по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса». Даны требования к качеству и оценке выполнения курсовой работы. Список рекомендованных источников.

Методические указания подготовлены на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначены для использования студентами, обучающимися по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», при выполнении курсовой работы по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса».

© Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства, 2016

© Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., 2016

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Курсовая работа представляет собой:

- изложение результатов исследования с учетом вопросов теории и практики в пределах выбранной темы;
- авторский труд, самостоятельное творчество студента, формирование его личной позиции и практического подхода к выбранной теме;
- проявление и показ студентом умения логично, аргументировано, ясно, последовательно и кратко излагать свои мысли.

Цель курсовой работы: систематизация, закрепление и расширение теоретических и практических знаний студента по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса».

Данные методические указания предназначены для освоения дисциплины «Оценка земельно-имущественного комплекса», в результате чего у студентов формируются следующие компетенции, необходимые в будущей практической деятельности:

- ✓ способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности;
- ✓ способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий;
- ✓ способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

## РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Курсовая работа состоит из следующих разделов:

- содержание;
- введение;
- основная часть;
- выводы и предложения;
- заключение;
- список литературы;
- приложения.

### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

1. Составить рабочую схему исследования.
2. Разработать план работы и согласовать его с преподавателем.
3. Обосновать актуальность выбранной темы.
4. Провести выбор метода решения задач.
5. Изучить научно-методическую, статистическую и специальную литературу.
6. Собрать необходимый материал и провести анализ данных объекта исследования.
7. Оформить курсовую работу в соответствии с существующими требованиями.
8. Защитить курсовую работу.

### ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ РАБОТЫ

Курсовая работа по дисциплине «Оценка земельно-имущественного комплекса» должна иметь следующую структуру:

1. Титульный лист (рис. 1).
2. Задание на выполнение работы (рис. 2).
3. Содержание (рис. 3).
4. Введение с обоснованием актуальности темы, целей, задач и предполагаемых результатов курсовой работы (1-3 страницы).
5. Основная часть (15-20 страниц).
6. Выводы и предложения (2-4 страницы).
7. Заключение (1-2 страницы).
8. Библиографический список.
9. Приложения (таблицы, графики, тесты, копии документов) с необходимыми ссылками на них по тексту.

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К КУРСОВОЙ РАБОТЕ

по дисциплине:  
**«ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА»**

на тему:  
**«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ \_\_\_\_\_»**

Автор проекта: \_\_\_\_\_

Направление: \_\_\_\_\_

Группа: \_\_\_\_\_

Обозначение: КР-2069059-21.03.02-№ зачетки-2015

Руководитель проекта: \_\_\_\_\_

Дата защиты: Оценка:

Пенза 20\_\_ год

Рис. 1. Пример оформления титульного листа

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

**ЗАДАНИЕ**

на курсовую работу по дисциплине:  
«Оценка земельно-имущественного комплекса»

Тема: \_\_\_\_\_

Выдано студенту(ке) \_\_\_\_\_

Факультет \_\_\_\_\_ Курс \_\_\_\_\_ Группа \_\_\_\_\_

Начало проектирования \_\_\_\_\_

Окончание проектирования \_\_\_\_\_

**Состав пояснительной записки и сроки выполнения**

№ п/п	Состав работы	Сроки выполнения	Составляет % от общего объема
1	2	3	4
1.	Теоретические положения оценки стоимости предприятия (бизнеса).		15
2.	Прогноз деятельности предприятия (бизнеса)		25
3	Определение стоимости предприятия (бизнеса) различными подходами		50
4	Согласование результатов оценки предприятия (бизнеса)		10

Руководитель работы \_\_\_\_\_

Дата выдачи \_\_\_\_\_

Рис. 2. Пример оформления задания

## СОДЕРЖАНИЕ:

### ВВЕДЕНИЕ

### 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

#### 1.1 Оценка предприятия (бизнеса)

#### 1.2 Методы оценки

*1.2.1 Оценка стоимости предприятия (бизнеса) затратным подходом*

*1.2.2 Доходный метод оценки предприятия (бизнеса)*

*1.2.3 Расчет стоимости предприятия (бизнеса) по сравнительному подходу*

### 2. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ И ПРОГНОЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

#### 2.2 Краткая характеристика предприятия (бизнеса)

#### 2.3 Финансовый анализ предприятия (бизнеса)

#### 2.4 Прогноз деятельности предприятия (бизнеса)

### 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

### 4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### ПРИЛОЖЕНИЯ

Рис. 3. Пример оформления содержания курсовой работы

Во введении прописывается актуальность, цель, объект и предмет оценки стоимости бизнеса.

В первой главе рассматриваются теоретические основы оценки предприятия как земельно-имущественного комплекса, доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке бизнеса.

Во второй главе показывается краткая характеристика предприятия (дается описание существующего положения на предприятии) и выполняется финансовый анализ и прогноз деятельности этого предприятия.

### **ПРИМЕР**

#### **Финансовый анализ предприятия**

Платежеспособность и финансовая устойчивость являются важнейшими характеристиками финансово-экономической деятельности предприятия в условиях рыночной экономики. Если предприятие финансово устойчиво, платежеспособное, оно имеет преимущество перед другими предприятиями того же профиля в привлечении инвестиций, в получении кредитов, в выборе поставщиков и в подборе квалифицированных кадров.

Наконец, оно не вступает в конфликт с государством и обществом, так как выплачивает своевременно налоги в бюджет, взносы в социальные фонды, заработную плату – рабочим и служащим, дивиденды – акционерам, а банкам гарантирует возврат кредитов и уплату процентов по ним.

Чем выше устойчивость предприятия, тем более оно независимо от неожиданного изменения рыночной конъюнктуры и, следовательно, тем меньше риск оказаться на краю банкротства.

Переход к рыночной экономике требует от предприятий повышения эффективности производства, конкурентоспособности продукции и услуг на основе внедрения и управления производством, преодоления бесхозяйственности, активизации предпринимательства, инициативы.

Важная роль в реализации этих задач отводится анализу платежеспособности и кредитоспособности предприятия. Он позволяет изучить и оценить обеспеченность предприятия и его структурных подразделений собственными оборотными средствами в целом, а также по отдельным подразделениям, определить показатели платежеспособности предприятия, установить методику рейтинговой оценки заемщиков и степени риска банков.

Под финансовым состоянием понимается способность предприятия финансировать свою деятельность. Оно характеризуется обеспеченностью финансовыми ресурсами, необходимыми для нормального функционирования предприятия, целесообразностью их размещения и эффективностью использования финансовыми взаимоотношениями с другими юридическими и физическими лицами, платежеспособностью и финансовой устойчивостью. Практически применяемые сегодня в России методы анализа и прогнозирования финансово-экономического состояния предприятия отстают от развития рыночной экономики.

Несмотря на то, что в бухгалтерскую и статистическую отчетность уже внесены и вносятся некоторые изменения, в целом она еще не соответствует потребностям управления предприятия в рыночных условиях, поскольку существующая отчетность предприятия не содержит какого-либо специального раздела или отдельной формы, посвященной оценке финансовой устойчивости отдельного предприятия.

В свою очередь, официально утвержденные коэффициенты платежеспособности и финансовой устойчивости, применяемые для определения несостоятельности предприятий, обнаруживают свое несовершенство.

#### *Анализ ликвидности баланса*

В процессе взаимоотношений предприятий с кредитной системой, а также с другими предприятиями постоянно возникает необходимость в проведении анализа кредитоспособности заемщика. Кредитоспособность – это способность предприятия своевременно и полностью рассчитываться со своими долгами. Анализ кредитоспособности проводят как банки, выдающие кредиты, так и предприятия, стремящиеся их получить. В ходе анализа кредитоспособности проводятся расчеты по определению ликвидности активов предприятия и ликвидности его баланса.



Ликвидность активов – это величина, обратная времени, необходимому для превращения их в деньги, то есть чем меньше времени понадобится для превращения активов в деньги, тем активы ликвиднее.

Ликвидность баланса выражается в степени покрытия обязательств предприятия его активами, срок превращения которых в деньги соответствует сроку погашения обязательств. Ликвидность баланса достигается установлением равенства между обязательствами предприятия и его активами.

Техническая сторона анализа ликвидности баланса заключается в сопоставлении средств по активу с обязательствами по пассиву. При этом активы должны быть сгруппированы по степени их ликвидности и группы расположены в порядке ее убывания, а обязательства – по срокам их погашения и расположены в порядке возрастания сроков уплаты.

Активы предприятия в зависимости от скорости превращения их в деньги делятся на четыре группы:

Наиболее ликвидные активы А1 – денежные средства и краткосрочные финансовые вложения. Используя коды строк полной формы баланса (форма № 1 по ОКУД), можно записать алгоритм расчета этой группы:

$$A1 = \text{стр.250} + \text{стр.260}. \quad (1)$$

Быстро реализуемые активы А2 – дебиторская задолженность, готовая продукция и прочие активы:

$$A2 = \text{стр.240} + \text{стр.270}. \quad (2)$$

Медленно реализуемые активы А3 – «Запасы», кроме строки «Расходы будущих периодов», а из раздела I баланса – строка «Долгосрочные финансовые вложения»:

$$A3 = \text{стр.210} + \text{стр.140} - \text{стр.216}. \quad (3)$$

Трудно реализуемые активы А4 – статьи раздела I баланса за исключением строки, включенной в группу «Медленно реализуемые активы»:

$$A4 = \text{стр.190} - \text{стр.140}. \quad (4)$$

Обязательства предприятия (статьи пассива баланса) также делятся на четыре группы и располагаются по степени срочности их оплаты.

Наиболее срочные обязательства П1 – кредиторская задолженность:

$$П1 = \text{стр.620} + \text{стр.660}. \quad (5)$$

Краткосрочные пассивы П2 – краткосрочные кредиты и займы и прочие краткосрочные пассивы:

$$П2 = \text{стр.610}. \quad (6)$$

Долгосрочные пассивы ПЗ – долгосрочные кредиты и займы:

$$ПЗ = \text{стр.590}. \quad (7)$$

Постоянные пассивы П4 – строки раздела IV баланса плюс строки 630-660 из раздела VI. В целях сохранения баланса актива и пассива итог этой группы уменьшается на величину строки «Расходы будущих периодов» раздела II актива баланса:

$$П4 = \text{стр.490} + \text{стр.630} + \text{стр.640} + \text{стр.650} - \text{стр.216}. \quad (8)$$

Для определения ликвидности баланса надо сопоставить производственные расчеты групп активов и групп обязательств. Баланс считается ликвидным при следующих соотношениях групп активов и обязательств:

$$A1 \geq П1;$$

$$A2 \geq П2;$$

$$A3 \geq П3;$$

$$A4 \leq П4.$$

Сравнение первой и второй групп активов (наиболее ликвидных активов и быстро реализуемых активов) с первыми двумя группами пассивов (наиболее срочные обязательства и краткосрочные пассивы) показывает текущую ликвидность, то есть платежеспособность или неплатежеспособность предприятия в ближайшее к моменту проведения анализа время.

Оценка кредитоспособности и расчет показателей ликвидности активов предприятия выполняются в такой последовательности: группировка активов анализируемого предприятия по классам ликвидности представляется в форме табл.1, а группировка пассивов по степени срочности оплаты приводится в табл.2.

Т а б л и ц а 1

Структура активов по степени ликвидности за 20\_\_ год

Наименование статьи актива	Строка баланса	Сумма, тыс. руб.	В % к итогу
1	2	3	4
Наиболее ликвидные активы, А1			
денежные средства	260	2450	0,8
краткосрочные финансовые вложения	250	6050	1,95
Итого		8500	2,75
Быстро реализуемые активы, А2			
дебиторская задолженность	230+240	153661	49,58
прочие активы	270	3828	1,27
Итого		157489	50,85
Медленно реализуемые активы, А3			
запасы (без расходов будущих периодов)	210	27651	8,9
долгосрочные финансовые вложения	140	-	-
Итого		27651	8,9

## Окончание табл. 1

1	2	3	4
Трудно реализуемые активы, А4			
внеоборотные активы (без долгосрочных финансовых вложений)	190	116238	37,5
Итого		116238	37,5
Всего		309878	100,0

## Т а б л и ц а 2

Структура пассивов по степени срочности их оплаты в 20\_\_ году

Наименование статьи пассива	Строка баланса	Сумма, тыс. руб.	В % к итогу
Наиболее срочные обязательства, П1			
Кредиторская задолженность	620	82180	26,5
Итого		82180	26,5
Краткосрочные пассивы, П2			
краткосрочные кредиты и займы	610	29355	9,47
прочие краткосрочные пассивы	660	-	-
Итого		29335	9,47
Долгосрочные пассивы, П3			
долгосрочные кредиты и займы	590	59906	19,33
Итого		59906	19,33
Постоянные пассивы, П4			
капитал и резервы	490	138443	44,7
расчеты по дивидендам	630	-	-
доходы будущих периодов	640	-	-
резервы предстоящих платежей	650	-	-
Итого		138443	44,7
Всего		309864	100,0

Рассмотрев данные таблиц, видно, что необходимые условия выполняются, за исключением первого:

$$8500 \leq 82180;$$

$$157489 > 29355;$$

$$181053 > 59906;$$

$$116238 \leq 138184.$$

Следовательно, баланс данного предприятия считается ликвидным.

*Показатель платежеспособности предприятия.*

Платежеспособность предприятия означает возможность погашения им в срок и в полном объеме своих долговых обязательств. В зависимости от того, какие обязательства предприятия принимаются в расчет, различают общую, текущую и долгосрочную платежеспособность.

Общая платежеспособность предприятия определяется как его способность покрыть все свои обязательства (краткосрочные и долгосрочные) всеми имеющимися активами.

Коэффициент общей платежеспособности ( $K_{о.п}$ ) рассчитывается по формуле

$$K_{о.п} = \frac{A}{ОП}, \quad (9)$$

где А – активы предприятия;

ОП – обязательства предприятия.

Нормальное ограничение этого коэффициента  $K_{о.п} \geq 2$ . В процессе анализа отслеживается динамика этого показателя и производится его сравнение с указанным нормативом.

$$K_{о.п} = 116238 + 309884 / 59906 + 111535 = 426122 / 171441 = 2,48.$$

Таким образом, данное предприятие является платежеспособным.

*Анализ показателей рентабельности деятельности предприятия.*

Важнейшим показателем, отражающим конечные финансовые результаты деятельности предприятия, является рентабельность. Она характеризует прибыль, получаемую с каждого рубля средств, вложенных в предприятие или иные финансовые операции. Расчет показателей рентабельности выполнен в табл. 3.

Т а б л и ц а 3

Расчет показателей рентабельности предприятия за 20\_\_ , 20\_\_ год

Наименование показателя	№ строки	Значение показателя	
		20__ год	20__ год
1. Прибыль (убыток) до налогообложения	140(2)	12895	31330
2. Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи	150(2)	2002	289
3. Чистая прибыль	190(2)	8181	34602
4. Выручка от реализации продукции	010(2)	206310	196976
5. Собственные средства	490(1)	173045	138443
6. Долгосрочные финансовые вложения	520(1)	6084	3803
7. Основные средства	120(1)	136016	110980
8. Запасы и затраты	210(1)	108716	27651
9. Стоимость имущества	300(1)	357904	309884
10. Операционные доходы и расходы	060(2)	5	1
11. Долгосрочные финансовые вложения	140(1)	3	-
12. Коэффициент рентабельности имущества (стр.1 или стр.3 : стр.9)		0,03	0,1
13. Коэффициент рентабельности собственного капитала (стр.1 или стр.3 : стр.5)		0,11	0,25
14. Коэффициент рентабельности производственных фондов (стр.1 или стр.3 : (стр.7+стр.8))		0,05	0,23
15. Коэффициент рентабельности финансовых вложений (стр.10 : стр.11)		1,66	-
16. Коэффициент рентабельности продаж (стр.1 или стр.3 : стр.4)		0,06	0,16
17. Коэффициент рентабельности постоянного капитала (стр.1 или стр.3 : (стр.5+стр.6))		0,07	0,22

Данная таблица показала, что рентабельность фондов довольно таки низкая. Значения всех коэффициентов рентабельности: имущества, собственного капитала, производственных фондов, продаж и перманентного капитала на 20\_\_ год стали выше, чем значения этих же коэффициентов на 20\_\_ год.

Можно определить общую рентабельность капитала предприятия; она представляет собой отношение балансовой прибыли (строка 140) к средней за отчетный период величине имущества (строка 300). В данном случае она равна:

$$\frac{31330}{(357904 + 309884) / 2} = \frac{31330}{333894} = 0,094.$$

Таким образом, используя годовые отчетные данные, общая рентабельность данного предприятия составляет 9,4 %.

### **Прогноз деятельности предприятия (бизнеса)**

На основе исследований макроэкономической ситуации осуществляется прогноз деятельности предприятия.

На основе прогнозных значений определяется рыночная стоимость предприятия и стоимость её одной обыкновенной акции методом дисконтирования денежного потока для собственного капитала на основе показателя прибыль после налогообложения (чистая) на 01.01.16 г.

Для дисконтирования денежного потока для собственного капитала (долгового денежного потока) используются два основных метода расчета ставки дисконтирования:

- модель оценки капитальных активов;
- метод суммирования или метод кумулятивного построения.

Основные этапы оценки предприятия методом дисконтированных денежных потоков:

1. Производится выбор модели денежного потока.
2. Определяется длительность прогнозного периода.
3. Осуществляется ретроспективный анализ и прогнозирование валовой выручки от реализации.
4. Определяется ставка дисконта.
5. Производится расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
6. Осуществляется расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
7. Вносятся итоговые поправки.

Рентабельность продаж является индикатором ценовой политики предприятия и её способности контролировать издержки. Различия в конкурентных стратегиях и продуктовых линейках вызывают значительное разнообразие значений рентабельности продаж в различных предприятиях.

Часто используется для оценки операционной эффективности предприятия. Однако следует учитывать, что при равных значениях показателей выручки, операционных затрат и прибыли до налогообложения у двух разных фирм рентабельность продаж может сильно различаться, вследствие влияния объемов процентных выплат на величину чистой прибыли. Рентабельность продаж определяется по формуле

$$P_{\text{пр}} = \frac{\Pi_{\text{чист}}}{V_{\text{нетто}}} \cdot 100, \quad (10)$$

где  $\Pi_{\text{чист}}$  – прибыль предприятия после налогообложения;  
 $V_{\text{нетто}}$  – выручка от реализации (валовая без акцизов и НДС).

Расчёт денежного потока для собственного капитала определяется по следующей схеме: прибыль после налогообложения + амортизационные отчисления +/- прирост (уменьшение) долгосрочной задолженности – прирост капитальных вложений (инвестиции в основе средства) +/- уменьшение (прирост) собственного оборотного капитала. В расчётах следует использовать реальный денежный поток в ценах базисного периода без учёта фактора инфляции.

Изменение (прирост/уменьшение) долгосрочной задолженности, предполагает увеличение её размера за счёт новых долговых обязательств, определяется:

$$\Delta ДЗ = ДЗ_t - ДЗ_{t-1}, \quad (11)$$

где  $\Delta ДЗ$  – изменение долгосрочной задолженности;  
 $ДЗ_t$  – текущие долговые обязательства прогнозного года;  
 $ДЗ_{t-1}$  – долговые обязательства за предшествующий прогнозируемому году период.

Изменение собственного оборотного капитала в прогнозный и постпрогнозный период определяется:

$$\Delta СОК = СОК_t - СОК_{t-1}, \quad (12)$$

где  $\Delta СОК$  – изменение собственного оборотного капитала;  
 $СОК_t$  – требуемый оборотный капитал в очередной прогнозируемый (постпрогнозный) год, определяется:

$$СОК_t = V_{\text{нетто}}^t \cdot 0,1; \quad (13)$$

здесь  $V_{\text{нетто}}^t$  – выручка-нетто за текущий прогнозируемый год;  
 $0,1$  – размер требуемого оборотного капитала, определяется исходя из анализа предпрогнозного периода или согласно установленным нормативам по отрасли.

$СОК_{t-1}$  – требуемый оборотный капитал за предшествующий прогнозируемому году период.

Для определения ставки дисконта используется метод капитальных активов или метод кумулятивного построения.

Расчёт ставки дисконта методом оценки капитальных активов:

$$r = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C, \quad (14)$$

где  $r$  – ставка дисконта;

$R_f$  – норма дохода (доходности) по безрисковым вложениям;

$R_m$  – общая доходность рынка в целом или среднерыночная норма доходности;

$(R_m - R_f)$  – рыночная премия за риск показывает, на сколько в среднем получают в настоящее время больше с рубля, инвестируемого в любой среднерисковый бизнес по сравнению с безрисковым вложениями в государственные облигации или страхуемые банковские депозиты;

$S_1, S_2$  – дополнительные нормы дохода за риск инвестирования соответственно в конкретное предприятие и в малое предприятие;

$C$  – дополнительная норма дохода, учитывающая страновой риск;

$\beta$  – мера систематического риска (нестабильности дохода).

Расчёт ставки дисконта методом кумулятивного построения:

$$r = R_0 + \Omega_1 + \Omega_2 + \dots + \Omega_n + S_1 + S_2 + S_3, \quad (15)$$

где  $R_0$  – базовая ставка;

$\Omega_1, \Omega_2, \Omega_n$  – премии за инвестирование в данное предприятие;

$S_1, S_2, S_3$  – поправки на риски (премии за риски) вложения в малый бизнес, характер (закрытость) предприятия и страны инвестирования.

Коэффициент текущей стоимости для денежного потока прогнозного периода определяется на середину года, так как отсутствует сезонный характер производства, следовательно, денежный поток предприятия не сконцентрирован на конец года, а распределён равномерно в течение года:

$$K^{t-0,5} = \frac{1}{(1+r)^{t-0,5}}. \quad (16)$$

Для определения стоимости предприятия в остаточный период рекомендуется использовать метод Гордона:

$$FV_{term} = \frac{CF_{term}}{r-g}, \quad (17)$$

$$PV_{term} = FV_{term} \cdot K^t, \quad (18)$$

где  $FV_{term}$  – ожидаемая стоимость предприятия в постпрогнозный период;

$CF_{term}$  – денежный поток постпрогнозного (остаточного) периода;

$g$  – темпы роста показателя выручка-нетто в постпрогнозный период;  
 $K^t$  – коэффициент текущей стоимости денежного потока в остаточный период, определяется по формуле:

$$K^t = \frac{1}{(1+r)^t}. \quad (19)$$

Предварительная стоимость предприятия определяется по формуле:

$$PV_{\text{комп}}^{\text{предв}} = PV_{\text{term}} + \sum_{t=1}^5 PV_{CF_t}, \quad (20)$$

где  $\sum_{t=1}^5 PV_{CF_t}$  – сумма текущих стоимостей денежных потоков прогнозного периода.

Рыночная стоимость с учётом дефицита (избытка) собственного оборотного капитала и наличия избыточных активов, определяется:

$$PV_{\text{комп}}^{\text{рыночн}} = PV_{\text{комп}}^{\text{предвар}} + V_{\text{акт}}^{\text{изб}} \pm \text{СОК}_{\text{на дату оценки}}, \quad (21)$$

где  $V_{\text{акт}}^{\text{изб}}$  – рыночная стоимость избыточных (нефункционирующих) активов;

$\text{СОК}_{\text{на дату оценки}}$  – дефицит (избыток) собственного оборотного капитала на дату оценки.

Стоимость одной обыкновенной акции, включённой в миноритарный пакет, определяется:

$$PV_{\text{акции}} = \frac{PV_{\text{комп}}^{\text{рыночн}}}{n}, \quad (22)$$

где  $n$  – количество обыкновенных акций.

Далее на примере нефтеперерабатывающей компании показан механизм расчета прогноза деятельности предприятия (табл. 4-8).

Из таблиц видно, что рыночная стоимость компании составляет 7976982000 тыс. долл. США, а стоимость одной акции 1076,2 долл. США.



Таблица 4

## Прогноз деятельности нефтеперерабатывающей компании

Показатели	Единицы измерения	Предпрогнозный период		Прогнозный период					Остат. период
		4 г.	5 г.	6 г.	7 г.	8 г.	9 г.	10 г.	
Добыча нефти	тыс. т	17199,0	20638,8	18918,9	19778,9	1348,9	19563,9	19456,4	19510,2
темпы роста добычи нефти	%		20	0	4,5	0	1,1		
Экспорт непереработанной нефти	тыс. т	5587,0	6145,7	5866,4	6006,1	5936,2	5971,2	5953,7	5962,5
темпы роста	%		10,0		2,4		0,6		0,1
Доля экспорта непереработанной нефти в общей добыче	%	32,5	29,8	31,2	30,5	30,9	30,7	30,8	30,8
Объем переработки	тыс. т	11612,0	14493,1	13053	13773	13413	13593	13502	13548
темпы роста	%		24,8		5,5		1,3		0,3
Производство нефтепродуктов при глубине переработки 82,4 %, в том числе:	тыс. т	9568,3	11942,3	10755,7	11349	11052	11200	11126	11164
на экспорт 23,7 %	тыс. т	2267,7	2830,3	2549	2690	2619	2654	2637	2646
на внутренний рынок	тыс. т	7300,6	9112,0	8206,7	8659	8433	8546	8489	8518
Добыча газа	млн. м <sup>3</sup>	1417,0	1530,4	1474	1502,2	1488	1495,1	1492	1494
темпы роста	%		8	0	1,9	0	0,4		0,1
Цена нефти (C <sub>нефти</sub> )	долл./бар	45,0	60,0	52,5	56,3	54,4	53,8	54,1	54,0
Цена нефти на внешнем рынке (без таможенных пошлин и акцизов)	долл./т	353,79	471,72	412,8	442,6	427,7	422,8	425,3	424,5
Цена нефтепродуктов, внешний рынок (без таможенных пошлин и акцизов)	долл./т	400,0	450,0	500	550	500	650	700	750
Цена нефтепродуктов (бензин), внутренний рынок (без таможенных пошлин и акцизов)	долл./т	270,0	300,0	330	360	390	420	450	480
Цена газа (без акциза)	долл./1000 м <sup>3</sup>	110,0	130,0	150	170	190	210	230	250



Таблица 6

## Оценка стоимости нефтеперерабатывающей компании методом дисконтирования денежных потоков

Показатели	Единицы измерения	Предпрогнозный период		Прогнозный период					Остат. период
		4 г.	5 г.	6 г.	7 г.	8 г.	9 г.	10 г.	
Прибыль после налогообложения (чистая)	млн. р.	76866	109071	76042	76620	57333	45208	30408	21830
Амортизация	млн. р.	6274	6901	5152	4110	3875	3550	3550	2550
Изменение долгосрочной задолженности	млн. р.		400	600	500				
Капитальные вложения	млн. р.		-2570	1500	1350	1150	1150	1150	1150
Изменение собственного оборотного капитала	млн. р.		-5739	-2673,4	1865	-447,8	699,8	154,3	435,8
Итого денежный поток $CF_t, CF_{term}$	млн. р.		108063	77620,6	81815	59610,2	48307,8	32962,3	23673,8
Ставка дисконта, г	%	19							
Коэффициент текущей стоимости для прогнозного периода				0,92	0,77	0,64	0,84	0,45	
Коэффициент текущей стоимости для остаточного периода									0,34
Дисконтированный денежный поток, $PV_{CF1}$	млн. р.			97905	73264	48123	42980	21166	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков прогнозного периода	млн. р.								
Стоимость в остаточный период	млн. р.								
Текущая стоимость в остаточный период	млн. р.								
Предварительная стоимость	млн. р.								
Рыночная стоимость компании	млн. р.								
	тыс.долл.США								
	долл. США								

Т а б л и ц а 7

График начисления износа в прогнозный и постпрогнозный периоды

Показатели			Прогнозный период					Остат. период
			6 г.	7 г.	8 г.	9 г.	10 г.	
Начисление износа по существующему оборудованию			5152	4100	3875	3550	3550	3550
Планируемые капитальные вложения, руб.								
Добавление при сроке службы оборудования 10 лет	6 г.	1500	6625	5450	5025	4700	4700	4700
	7 г.	1350						
	8 г.	1150						
	9 г.	1150						
	10 г.	1150						
Всего			6625	5450	5025	4700	4700	4700

Т а б л и ц а 8

Расчёт изменения собственного оборотного капитала

Показатели	Пред-прогнозный период	Прогнозный период					Остат. период
		6 г.	7 г.	8 г.	9 г.	10 г.	
Выручка-нетто $V_{\text{нетто}, t}$ , руб.	204254	177919	196169	191697	198695	200238	204596
Требуемый оборотный капитал, руб.	20425,4	17751,9	19616,9	19169,7	19869,5	20023,8	20459,6
Изменение собственного оборотного капитала, руб.		-2673,4	1865	-447,8	699,8	154,3	435,8

В *третьей главе* выполнена оценка стоимости предприятия.

### **ПРИМЕР**

#### **Определение стоимости предприятия методом чистых активов**

Метод чистых активов – метод определения рыночной стоимости бизнеса. Величина стоимости определяется как разность между суммами ры-

ночных стоимостей всех активов предприятия и его обязательствами. Базовая формула данного подхода:

$$\text{Чистые активы} = \text{активы} - \text{обязательства.} \quad (23)$$

При определении стоимости акции необходимо учитывать скидку на неконтрольный характер, которая, согласно международной практике, может достигать 30 %.

Т а б л и ц а 9

Расчёт рыночной стоимости нефтеперерабатывающей компании

Показатели	Код строки	Балансовая стоимость на 01.01.16, тыс.руб.	Корректировка	Рыночная (уточнённая) стоимость на 01.01.16, тыс. руб.
<b>Активы</b>				
1. Нематериальные активы	110	911679	+15	774927,15
2. Основные средства	120	335835185		
3. Незавершенное строительство	130	2570000	+10	2827000
4. Доходные вложения в материальные ценности	135	984364		
5. Долгосрочные финансовые вложения	140	341020		
6. Прочие внеоборотные активы	150	641050		
7. Запасы	210	3439144	-3	3335969,68
8. НДС по приобретённым ценам	220	0,0		
9. Дебиторская задолженность (более чем через 12 месяцев от отчётной даты)	230	6711642	-12	5905716,96
10. Дебиторская задолженность (в течение 12 месяцев от отчётной даты)	240	140432410		
11. Краткосрочные финансовые вложения	250	3391880		
12. Денежные средства	260	8176984		
13. Прочие оборотные активы	270	0		
<b>Итого активы, принимаемые к расчёту</b>		503435358		502646507
<b>Пассивы</b>				
1. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	510	2400000		
2. Прочие долгосрочные обязательства	520	0		
3. Краткосрочные обязательства	610	386520		
4. Кредиторская задолженность	620	3490184		
5. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	0		
6. Доходы будущих периодов	640	0		
7. Резервы предстоящих расходов	650	0		
8. Прочие краткосрочные обязательства	660	0		
<b>Итого пассивы, принимаемые к расчёту</b>		27876704		
<b>Стоимость чистых активов (100 % миноритарного пакета акций )</b>				<b>474769803</b>

Т а б л и ц а 10

Расчёт рыночной стоимости одной обыкновенной акции нефтеперерабатывающей компании

Показатели	Результаты расчёта
Количество акций, шт	7472199
Стоимость компании методом чистых активов, тыс.руб.	474769803
Стоимость компании методом чистых активов, тыс.долл.	11077962,07
Стоимость одной акции, тыс.руб.	44,5
Стоимость одной акции, долл.США	1480

Из табл. 10 видно, что стоимость компании равна 11077962,07 тыс. долл., стоимость одной акции равна 1480 долл. США.

### Определение стоимости предприятия с помощью ценовых мультипликаторов

При помощи ценовых мультипликаторов необходимо определить стоимость компании, если известно, что в качестве компаний аналогов по результатам отбора были определены пять предприятий, акции которых в анализируемом периоде активно участвовали в торгах и по ним были проведены не единичные сделки купли-продажи. При выборе компаний-аналогов оценщиком применяются следующие критерии сопоставимости:

- идентичность отрасли и продукции;
- размеры, сеть потребителей, степень диверсификации производства, зрелость бизнеса;
- стадии жизненного цикла и деловой активности, стратегии развития;
- финансовые характеристики и структура капитала;
- географическая близость.

Основная формула для определения стоимости компании сравнительным подходом:

$$Ц_{ок} = \text{Финансовая база}_{ок} \times \frac{P_{ка}}{\text{Финансовая база}_{ка}}, \quad (24)$$

где  $\frac{P_{ка}}{\text{Финансовая база}_{ка}}$  – ценовой мультипликатор по компаниям аналогам, определяется на основе среднего, медианного и (или) модального значений по группе компаний аналогов;

$P_{ка}$  – цена компании аналога;

$\text{Финансовая база}_{ка}$  – показатели финансовой базы соответственно оцениваемой компании и компании аналога.

Таблица 11

## Расчёт ценовых мультипликаторов по компании аналогам

Компания	Страна	Наименование и расчётная величина ценового мультипликатора компаний аналогов						
		Цена/Прибыль после налогообложения и уплаты %	Цена/Прибыль до налогообложения	Цена/Чистый денежный поток	Цена/Денежный поток до налогообложения	Цена + Долгосрочный долг/Прибыль до налогообложения и выплаты % или Инвестированный капитал/Прибыль до налогообложения и выплаты %	Цена + Долгосрочный долг/Прибыль до начисления износа, выплаты % и налогообложения или Инвестированный капитал/Прибыль до начисления износа, выплаты % и налогообложения	Цена/Балансовая стоимость
		P/E	P/EVT	P/CF	P/PTCF	IC/EBIT	IC/EBDIT	P/BV
A	Норвегия	0,0471	0,0312	0,0236	0,0188	1,7722	1,1337	0,0052
B	Канада	5,4386	3,82	3,5468	2,7774	4,1760	3,1367	1,8412
C	Норвегия	0,0404	0,0213	0,0174	0,0126	0,6480	0,3957	0,0027
D	Канада	9,7065	7,2608	5,0072	4,2660	7,6403	4,9919	1,3791
E	Россия	1,6896	1,2063	1,4300	1,0679	1,2100	1,0715	0,2966
Среднее значение		3,0803	2,4679	2,0015	1,6285	3,0893	2,1459	0,7050
Медианное значение		1,6896	1,2063	1,4300	1,0679	1,7722	1,1337	0,2966

1. Рассчитаем мультипликатор  $P/CF$  по компаниям аналогам:  
Компания аналог «А» (Норвегия):

$$CF = E + \text{отчисления в амортизационный фонд}, \quad (25)$$

где  $CF$  – чистый денежный поток;

$E$  – прибыль после налогообложения.

$$CF = 35682000 + 35520000 = 71202000 \text{ тыс.дол. США},$$

$$\frac{P}{CF} = \frac{1681769,5}{71202000} = 0,0236.$$

Компания аналог «В» (Канада):

$$CF = 195824 + 104450 = 300274 \text{ тыс.дол. США},$$

$$\frac{P}{CF} = \frac{1065001,2}{300274} = 3,5468.$$

Компания аналог «С» (Норвегия):

$$CF = 18939000 + 24992000 = 43931000 \text{ тыс.дол. США},$$

$$\frac{P}{CF} = \frac{765000}{43931000} = 0,0174.$$

Компания аналог «D» (Канада):

$$CF = 3838200 + 3602100 = 74403000 \text{ тыс.дол. США},$$

$$\frac{P}{CF} = \frac{37255324,52}{74403000} = 5,0072.$$

Компания аналог «E» (Россия):

$$CF = 5974625 + 1084611 = 7059236 \text{ тыс.дол. США},$$

$$\frac{P}{CF} = \frac{10094469,64}{7059236} = 1,4299.$$

2. Рассчитаем мультипликатор  $P/PTCF$  по компаниям аналогам:

$$PTCF = EBT + \text{отчисления в амортизационный фонд}, \quad (26)$$

где  $PTCF$  – денежный поток до налогообложения;

$EBT$  – прибыль до налогообложения и выплаты процентов

Компания аналог «А» (Норвегия):

$$PTCF = 53946000 + 35520000 = 89466000 \text{ тыс.дол. США},$$

$$\frac{P}{PTCF} = \frac{1681769,5}{89466000} = 0,0188.$$

Компания аналог «В» (Канада):

$$PTCF = 279005 + 104450 = 383455 \text{ тыс.дол. США},$$



$$\frac{P}{PTCF} = \frac{1065001,2}{383455} = 2,7774.$$

Компания аналог «С» (Норвегия):

$$PTCF = 35908000 + 24992000 = 60900000 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{P}{PTCF} = \frac{765000}{60900000} = 0,0126.$$

Компания аналог «D» (Канада):

$$PTCF = 5131000 + 3602100 = 8733100 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{P}{PTCF} = \frac{372553,52}{8733100} = 4,2659.$$

Компания аналог «E» (Россия):

$$PTCF = 8368432 + 1084611 = 9453043 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{P}{PTCF} = \frac{10094469,64}{9453043} = 1,0678.$$

3. Рассчитаем мультипликатор  $IC/EBIT$  по компаниям аналогам:

$$IC = P + \text{долгосрочный долг}, \quad (27)$$

где  $IC$  – инвестированный в компанию капитал;

$P$  – цена.

$$EBIT = E + \text{подходный налог} + \text{расходы на выплату процентов}, \quad (28)$$

где  $EBIT$  – прибыль до налогообложения и выплаты процентов;

$E$  – прибыль после налогообложения.

Компания аналог «A» (Норвегия):

$$IC = 1681769,5 + 110079000 = 111760769,5 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$EBIT = 35682000 + 18264000 + 9117000 = 63063000 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{IC}{EBIT} = \frac{111760769,5}{63063000} = 1,7722.$$

Компания аналог «B» (Канада):

$$IC = 1065001,2 + 251460 = 1316461,2 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$EBIT = 195824 + 83181 + 36241 = 315246 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{IC}{EBIT} = \frac{1316461,2}{315246} = 4,1759.$$

Компания аналог «С» (Норвегия):

$$IC = 765000 + 24638000 = 25403000 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$EBIT = 18939000 + 16969000 + 3296000 = 39204000 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{IC}{EBIT} = \frac{25403000}{39204000} = 6,4797.$$

Компания аналог «D» (Канада):

$$IC = 37255324,52 + 14619500 = 51874824,52 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$EBIT = 3838200 + 1292800 + 1658600 = 6789600 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{IC}{EBIT} = \frac{51874824,52}{6789600} = 7,6403.$$

Компания аналог «E» (Россия):

$$IC = 10094469,64 + 61125 = 10155594,64 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$EBIT = 5974625 + 2393807 + 24507 = 8392939 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{IC}{EBIT} = \frac{10155594,64}{8392939} = 1,2101.$$

4. Рассчитаем мультипликатор  $IC/EBDIT$  по компаниям аналогам:

$$EBDIT = E + \text{подходный налог} + \text{доход до налогов} + \text{отчисления в амортизационный фонд.} \quad (29)$$

Компания аналог «A» (Норвегия):

$$EBDIT = 35682000 + 18264000 + 9117000 + 35520000 = \\ = 98583000 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{IC}{EBDIT} = \frac{111760769,5}{98583000} = 1,1337.$$

Компания аналог «B» (Канада):

$$EBDIT = 195824 + 83181 + 36241 + 104450 = 419696 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{IC}{EBDIT} = \frac{1316461,2}{419696} = 3,1367.$$

Компания аналог «C» (Норвегия):

$$EBDIT = 18939000 + 16969000 + 3296000 + 24992000 = 64196000 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{IC}{EBDIT} = \frac{2540300}{64196000} = 0,0396.$$

Компания аналог «D» (Канада):

$$EBDIT = 3838200 + 1292800 + 1658600 + 3602100 = 10391700 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{IC}{EBDIT} = \frac{51874824,52}{10391700} = 4,9919.$$

Компания аналог «E» (Россия):

$$EBDIT = 5974625 + 2393807 + 24507 + 1084611 = 9477550 \text{ тыс.дол. США,}$$

$$\frac{IC}{EBDIT} = \frac{10155594,64}{9477550} = 1,0715.$$

5. Рассчитаем мультипликатор  $P/BV$  по компаниям аналогам:

$$\frac{P}{BV} = \frac{\text{Цена}}{\text{Собственный капитал}}. \quad (30)$$

Компания аналог «A» (Норвегия):

$$\frac{P}{BV} = \frac{1681769,5}{325879000} = 0,0052.$$

Компания аналог «B» (Канада):

$$\frac{P}{BV} = \frac{1065001,2}{578440} = 1,8412.$$

Компания аналог «C» (Норвегия):

$$\frac{P}{BV} = \frac{765000}{288181000} = 0,0027.$$

Компания аналог «D» (Канада):

$$\frac{P}{BV} = \frac{37255324,52}{27013700} = 1,3791.$$

Компания аналог «E» (Россия):

$$\frac{P}{BV} = \frac{10094469,64}{34037641} = 0,2966.$$

Таблица 12

Расчёт предварительной стоимости нефтеперерабатывающей компании  
на основе ценовых мультипликаторов компаний аналогов

Наименование ценового мультипликатора	Значение мультипликатора с учётом уровня странового риска		Величина финансовой базы оцениваемой компании, тыс.долл. США	Предварительная стоимость нефтеперерабатывающей компании, тыс.долл. США	
	Среднее	Медианное		По среднему значению	По медианному значению
<i>P/E</i>	1,3246	0,7265	8049933	10662941,25	5848276,325
<i>P/EVT</i>	1,0609	0,5187	10569366	11213040,39	5482330,144
<i>P/CF</i>	0,8621	0,6149	84444366	72799487,93	51924840,65
<i>P/PTCF</i>	0,7003	0,4292	95013732	66538116,52	40779893,77
<i>P/BV</i>	0,3031	0,1275	18199719	5516334,829	2320464,173

Таблица 13

Корректировки для введения в предварительную стоимость компании

Ликвидность акций (скидка/премия), %	Контроль (премия/скидка), %	Дефицит/избыток оборотного капитала, тыс.долл. США	Избыточные активы, тыс.долл. США
35	30	6369901	5459915

Таблица 14

Формирование обоснованной рыночной стоимости компании

Наименование ценового мультипликатора	Стоимость компании с учётом вводимых корректировок, тыс.долл. США		Удельные веса (коэффициенты доверия)	Итоговая стоимость компании с учётом коэффициентов доверия, тыс.долл. США		Обоснованная рыночная стоимость компании, тыс.долл. США		
	По среднему значению	По медианному значению		По среднему значению	По медианному значению	По среднему значению	По медианному значению	Итоговая величина
<i>P/E</i>	1,3246	0,7265	0,55	0,7285	0,3996	2,4043	1,4005	3,8048
<i>P/EVT</i>	1,0609	0,5187	0,48	0,5092	0,2489			
<i>P/CF</i>	0,8621	0,6149	0,71	0,6121	0,4366			
<i>P/PTCF</i>	0,7003	0,4292	0,61	0,4272	0,2618			
<i>P/BV</i>	0,3031	0,1275	0,42	0,1273	0,0536			

## Формы контроля и оценки знаний студентов

Контроль знаний, умений и навыков учащихся является важной составной частью процесса обучения. Целью контроля является определение качества усвоения учащимися программного материала, диагностирование и корректирование их знаний и умений, воспитание ответственности к учебной работе.

Защита курсовой работы по дисциплине «Оценка земельного имущественного комплекса» выполняет функцию контроля, является важнейшей формой проверки овладения учащимися теоретическими знаниями, практическими умениями и навыками.

При оценке качества курсовой работы учитывают актуальность темы, реальность работы, степень самостоятельности работы обучающихся, глубину и прочность знаний и умений по общетехническим и специальным предметам, полноту раскрытия темы, обоснованность предлагаемых решений, степень использования в курсовой работе научной и учебной литературы, производственной документации, соблюдение государственных стандартов.

Курсовая работа оценивается по пятибалльной системе.

Работа не допускается к защите, если она не носит самостоятельного характера, заимствована из литературных источников или у других авторов. Если основные вопросы не раскрыты, изложены схематично, фрагментарно, в тексте содержатся ошибки, научный аппарат оформлен неправильно.

Наряду с научным содержанием работы, при окончательной ее оценке следует также учитывать полноту формальных реквизитов (оглавление, библиография, выделение глав и разделов).

Оценка «отлично» выставляется если:

– содержание работы: проанализирована основная и дополнительная литература по проблематике курсовой работы; суждения и выводы носят самостоятельный характер; структура работы логична, материал излагается научно и доказательно; отмечается творческий подход к раскрытию темы курсовой работы.

– степень самостоятельности: авторская позиция, проявляющаяся в сопоставлении уже известных подходов к решению проблемы; предложение собственных оригинальных решений.

– формулировка выводов: выводы содержат новые варианты решений поставленной проблемы;

– уровень грамотности: владение общенаучной и специальной терминологией; отсутствие стилистических, речевых и грамматических ошибок;

– качество защиты: подготовленность устного выступления, правильность ответов на вопросы, оформление мультимедийной презентации.

Оценка *«хорошо»* выставляется если:

- содержание работы: проанализирована основная и дополнительная литература по проблематике курсовой работы, содержатся самостоятельные суждения и выводы, теоретически и опытно доказанные;
- структура работы логична, материал излагается доказательно; в научном аппарате содержатся некоторые логические расхождения.
- степень самостоятельности: отсутствует плагиат.
- формулировка выводов: выводы содержат как новые, так и уже существующие варианты решений поставленной проблемы.
- уровень грамотности: владение общенаучной и специальной терминологией; стилистические, речевые и грамматические ошибки присутствуют в незначительном количестве.
- качество защиты: подготовленность устного выступления, незначительные ошибки при ответе на вопросы, оформление мультимедийной презентации.

Оценка *«удовлетворительно»* выставляется если:

- проанализирована основная и дополнительная литература по проблематике курсовой работы, однако суждения и выводы не являются самостоятельными;
- имеются незначительные логические нарушения в структуре работы, материал излагается ненаучно и часто бездоказательно;
- содержатся существенные логические нарушения;
- актуальность слабо обосновывается во введении и не раскрывается в ходе всей работы.
- низкая степень самостоятельности. Отсутствует оригинальность выводов и предложений.
- слабое владение специальной терминологией; стилистические, речевые и грамматические ошибки.
- качество защиты: подготовленность устного выступления, незначительные ошибки при ответе на вопросы.

Оценка *«неудовлетворительно»* выставляется если:

- не проанализирована основная и дополнительная литература по проблематике курсовой работы, суждения и выводы отсутствуют; логика работы нарушена, материал излагается бездоказательно;
- актуальность работы не обосновывается;
- степень самостоятельности: наличие плагиата;
- оригинальность выводов и предложений: выводы не соответствуют содержанию работы;
- большое количество стилистических, речевых и грамматических ошибок.
- качество защиты: не уверено отвечает на поставленные вопросы при защите курсовой работы.

### Рекомендуемые источники литературы:

1. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «Об акционерных обществах» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 08.06.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
3. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.12.2014) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
4. Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 20.04.2015) «О банках и банковской деятельности» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
5. Постановление Правительства РФ от 08.11.2007 N 765 «О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» [Текст] // Российская газета. – 2007. – N 254.
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» [Текст] // Российская газета. – 2007. – N 195.
9. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
10. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
11. Приказ Минэкономки РФ от 01.10.1997 N 118 «Об утверждении Методических рекомендаций по реформе предприятий (организаций)» [Текст] // Экономика и жизнь. –1998. – N 49.
12. Приказ Минфина РФ от 27.12.2007 N 153н (ред. от 24.12.2010) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>

13. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>

14. Приказ Минфина России N 86н, МНС России N БГ-3-04/430 от 13.08.2002 (с изм. от 17.05.2012) «Об утверждении Порядка учета доходов и расходов и хозяйственных операций для индивидуальных предпринимателей» [Текст] // Российская газета. – 2002. – N 171.

15. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>

16. Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 (ред. от 14.12.2006) «Об утверждении стандартов оценки» (утратило силу) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>

17. Беленький, В.Р. Рыночная цена земельно-имущественных объектов (комплексов), расчетно-конструктивные и графо-аналитические методы моделирования [Текст] / В.Р. Беленький [и др.]. – М.: Былина, 2001. – 224 с.

18. Бондаренко, С.И. Методика анализа эффективности использования земельно-имущественного комплекса в бюджетных образовательных учреждениях [Текст]: автореф. дис.... канд. экон. наук. – М., 2012. – 22 с.

19. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса [Текст]: учебник. – М.: Проспект, 2003.

20. Есипов, В. Оценка бизнеса [Текст]: учебник. – СПб.: Питер, 2003.

21. Оценка бизнеса [Текст]: учебник /под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: ФиС, 2005.

22. Паламарчук, В.П. Оценка бизнеса [Текст]: учебное пособие. – М.: Высшая школа финансового менеджмента АНХ при Правительстве РФ, 2004. – 108 с.

23. Ронова, Г.Н. Оценка стоимости предприятий [Текст]: учебно-методический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ, 2008. – 157 с.

24. Щербаков, В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст]/ В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова. – М.: Омега-Л, 2006. – 288 с.

#### *Интернет-источники:*

1. <http://labrate.ru/> «Библиотека оценщика».
2. <http://appraiser.ru/> «Вестник оценщика».
3. <http://iovrif.ru/> «Имущественные отношения в России».
4. [http://www.consultant.ru/online/#utm\\_medium=menu](http://www.consultant.ru/online/#utm_medium=menu). Некоммерческая интернет- версия правовой системы «КонсультантПлюс».
5. <http://www.ocenchik.ru/> «Оценщик ру».
6. <http://businessval.ru/> «Правовой институт оценки бизнеса».



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 06.04.2015, с изм. от 07.04.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 05.05.2014) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
4. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «Об акционерных обществах» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
5. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 08.06.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» [Текст] // Российская газета. – 2007. – N 195.
9. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
10. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
11. Приказ Минфина РФ от 27.12.2007 N 153н (ред. от 24.12.2010) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
12. Приказ Минфина РФ от 31.10.2000 N 94н (ред. от 08.11.2010) «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйствен-

ной деятельности организаций и Инструкции по его применению» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>

13. Приказ Минфина России N 86н, МНС России N БГ-3-04/430 от 13.08.2002 (с изм. от 17.05.2012) «Об утверждении Порядка учета доходов и расходов и хозяйственных операций для индивидуальных предпринимателей» [Текст] // Российская газета. – 2002. – N 171.

14. Щербаков, В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст]/ В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова. – М.: Омега-Л, 2006. – 288 с.



Учебное издание

Акимова Мария Сергеевна,  
Улицкая Наталья Юрьевна

**ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА**  
Методические указания для выполнения курсовой работы  
по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Редактор В.С. Кулакова  
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 15.12.15. Формат 60×84/16.  
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.  
Усл.печ.л. 2,09. Уч.-изд.л. 2,25. Тираж 80 экз.  
Заказ №10.



---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.