

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Курганский государственный университет»

Кафедра «Экономическая безопасность, финансы и учет»

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Методические указания к выполнению практических заданий и
самостоятельной работы студентов направления 38.03.01 «Экономика»,
специальности 38.05.01 «Экономическая безопасность»

Курган 2026

Кафедра: «Экономическая безопасность, финансы и учет».

Дисциплина: «Оценка стоимости бизнеса», «Оценка стоимости предприятия».

Направление 38.03.01 «Экономика», специальность 38.05.01 «Экономическая безопасность».

Составитель: канд. экон. наук, доцент Н. Д. Гуценская.

Печатается в соответствии с планом издания, утвержденным методическим советом университета «13» декабря 2024 г.

Утверждены на заседании кафедры «23» октября 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Теоретические основы оценки бизнеса. Нормативно-правовая база оценочной деятельности.....	5
Доходный подход к оценке бизнеса.....	9
Сравнительный подход к оценке бизнеса.....	15
Затратный подход к оценке бизнеса.....	18
Составление отчета об оценке.....	27
Список рекомендуемой литературы.....	30

ВВЕДЕНИЕ

Методические указания составлены в соответствии с рабочими программами дисциплин «Оценка стоимости бизнеса» и «Оценка стоимости предприятия» для студентов направления 38.03.01 «Экономика» и специальности 38.05.01 «Экономическая безопасность», предназначены для освоения и закрепления практических умений и навыков использования аналитического инструментария в оценке стоимости бизнеса (предприятия).

Целью освоения дисциплины «Оценка стоимости бизнеса» является формирование комплексных знаний о целях, принципах, подходах и этапах проведения оценки стоимости бизнеса, использование полученных данных при принятии управленческих решений.

Задачами дисциплины являются:

- изучение нормативно-правовой базы регулирования оценочной деятельности и приобретения навыков использования данных знания в профессиональной деятельности;
- освоение основных подходов и методов оценки стоимости бизнеса (доходный, сравнительный, затратный);
- приобретение навыков поиска и анализа финансовых и нефинансовых факторов, влияющих на стоимость предприятия (бизнеса);
- приобретение навыков составления отчетов об оценке и обоснования полученных результатов, а также навыков выработки самостоятельного мышления для принятия управленческих решений.

Методическая разработка представляет собой перечень заданий, которые позволят изучить аналитический инструментарий, используемый в оценке стоимости бизнеса; методику и условия применения каждого подхода в оценочной процедуре; способы согласования результатов оценки.

Содержание методических рекомендаций направлено на формирование знаний о принципах и стандартах оценочной деятельности, об основных методах оценки, о факторах стоимости бизнеса; на формирование умений сбора и анализа необходимых исходных данных, применения соответствующих методик и интерпретации результатов, а также навыков расчета стоимости бизнеса различными подходами, составления отчетов, аргументации выводов.

Методические указания станут необходимой составляющей при изучении дисциплины и подготовке обучающегося к сдаче промежуточной аттестации.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Задание 1. Из предложенных вариантов выберите требования, которые предъявляются к оценщику.

Требования	Верно	Неверно
Оценщик должен быть членом одной саморегулируемой организацией		
Оценщик может быть членом двух и более саморегулируемых организаций		
Оценщик для осуществления оценочной деятельности может иметь любое высшее образование экономической направленности		
Оценщик не должен иметь неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики		
Оценщик должен соблюдать только требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 (ред. от 14.02.2024)		
Оценщик должен учитывать в своей деятельности правила оценочной деятельности не только СРО, членом которой он является, но и других СРО, зарегистрированных на территории РФ		
Оценщик может быть освобожден от уплаты взносов в СРО в случае, если его деятельность будет признана удовлетворительной		
Оценщик не вправе отказаться от проведения оценки предприятия, даже если в составе учредителей предприятия находится его близкий родственник		
Оценщик обязан предоставить заказчику информацию о том, членом какой СРО он является		
Страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является добровольным		
Оценщик обязан предъявлять договор страхования ответственности только СРО		
Оценщик должен предоставлять информацию об оценке стоимости бизнеса только заказчику, СРО и уполномоченным органам по их требованию		

Задание 2. Соотнесите цель оценки и его инициатора (государственные органы, страховая компания, собственник, инвестор, кредитор).

Цель оценки	Инициатор оценки
Ликвидация организации	
Выбор наиболее эффективного варианта распоряжения собственностью	
Установление размера кредита, выдаваемого под залог	
Увеличение величины страхового взноса	
Подготовка приватизации организации	

Задание 3. Стоимость земельного участка равна 500 тыс. р. и повышается на 12 % в год. Сколько земля будет стоить через пять лет?

Задание 4. Банковская процентная ставка по вкладам составляет 12 % в год. Начальная сумма 1000 р. Начисление процентов производится в конце месяца. Определите накопленные суммы через пять лет.

Задание 5. Банк начисляет 8 % годовых по депозитам. Определите эффективную ставку при поквартальном начислении процентов.

Задание 6. Через 4 года требуется накопить 5 млн. р. на покупку квартиры. Какую сумму надо депонировать сегодня в банке, начисляющем 6 % годовых два раза в год?

Задание 7. Какую сумму надо положить родителям на счет в банке, начисляющем 10 % годовых по депозиту, чтобы студент мог снимать ежегодно по 100 тыс. р. в течение 4 лет?

Задание 8. Какими должны быть ежемесячные выплаты по ипотеке, выданной на сумму 4800 тыс. р. и предоставленной на 25 лет, при номинальной годовой ставке 12 %?

Задание 9. Платежи по аренде помещения поступают в начале каждого года на счет собственника в размере 950 тыс. р. Какова стоимость этих платежей к концу пятого года при ставке дисконта 7 %?

Задание 10. В течении 10 лет требуется накопить 7 млн. р., депонируя ежегодно равные суммы. Ставка по вкладу 10 % в год. Каким должен быть годовой депозит?

Задание 11. По данным бухгалтерского баланса коммерческой организации определите учетную стоимость имущества организации, собственного капитала, инвестированного капитала.

Проведя краткий анализ платежеспособности, финансовой устойчивости и деловой активности, предположите, будет ли рыночная стоимость предприятия выше учетной стоимости имущества (всего инвестированного капитала).

Показатель	На нач. года	На кон. года	Темп роста, %
Учетная стоимость имущества организации, тыс. р.			
Учетная стоимость инвестированного капитала – всего, тыс. р.			
в т. ч. собственного капитала			
Коэффициент финансовой независимости			
Коэффициент маневренности собственного капитала			
Коэффициент абсолютной ликвидности			
Коэффициент промежуточной ликвидности			
Коэффициент текущей ликвидности			
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами			
Коэффициент оборачиваемости оборотных активов, об			
Капиталоотдача, р.			
Уровень рентабельности продаж, %			
Уровень рентабельности капитала, %			

Задание 12. Определите остаточную восстановительную стоимость офисного здания, имеющего следующие характеристики:

- площадь здания составляет 2000 м^2 ;
- здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни равен 60 годам;
- из нормативной практики строительных организаций следует, что затраты на строительство 1 м^2 точно такого же нового здания составляют 50 тыс. р.

Задание 13. Определите остаточную стоимость замещения для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

- проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составляют 450 млн р.;
- в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью 15 млн р.;
- экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы – 80 лет.

Задание 14. Оцените капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра, используя следующую информацию:

- площадь центра – 20 тыс. м^2 ;
- годовая арендная плата за 1 м^2 – 5 тыс. р.;
- среднегодовой уровень наполняемости производственно-технических модулей арендаторами – 90 %;
- налоговые платежи собственника за землю под центром в год – 7 млн р.;
- расходы на содержание, охрану центра и прочие затраты в год – 28 млн р.;
- показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12 %.

Задание 15. Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40 % перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания:

- фундамент – 10 %;
- стены – 15 %;
- перекрытия – 20 %;
- крыша – 15 %;
- прочие элементы – 40 %.

Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

Задание 16. Рассчитайте стоимость единого объекта недвижимости (коттедж и земельный участок), если известно, что аналог был продан за 6 млн р., но его площадь больше на 40 м² и у этого аналога был гараж. Наличие гаража увеличивает стоимость на 600 тыс. р., а каждый 1 м² общей площади увеличивает стоимость на 25 тыс. р.

Задание 17. Оценивается объект – двухэтажное офисное здание площадью 100 м², требующее косметического ремонта.

Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 80 м², в котором проведён косметический ремонт. Аналог предлагается на продажу за 6 млн р. Среднерыночная корректировка на уторговывание для подобных объектов составляет 10 %.

Имеются также данные по продажам для корректировки стоимости на ремонт здания.

Этажность объекта	Назначение	Площадь, м ²	Наличие ремонта	Цена, млн р.
2	офисное	30	нет	1,8
1	офисное	40	есть	1,6
2	офисное	40	есть	3,1
2	торгово-офисное	30	есть	3,8

Рассчитайте рыночную стоимость объекта.

Вопросы для самостоятельного изучения

- 1 Правовое регулирование оценочной деятельности.
- 2 Информационное обеспечение оценочной деятельности.
- 3 Принципы оценочной деятельности.
- 4 Виды стоимости объектов бизнеса (предприятия).
- 5 Характеристика рынка оценочной деятельности.
- 6 Элементы финансовой математики: способы начисления процентов, виды и расчет аннуитетов, способы расчета возврата вложенного капитала.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

Задание 18. Рассчитайте величину будущих денежных потоков компании, используя следующие данные:

- чистая прибыль фирмы в первый год прогнозного периода – 100 тыс. р.;
- ожидаемый темп прироста чистой прибыли в год – 10 %;
- прогнозный период – 3 года;
- амортизация в год – 5 тыс. р.

Задание 19. Чистая прибыль, полученная предприятием составила 150 тыс. р. За год было начислено амортизации 15 тыс. р., задолженность поставщикам возросла на 23 тыс. р., запасы увеличились на 5 тыс. р., а долги покупателей – на 2 тыс. р. Рассчитайте чистый денежный поток.

Задание 20. Определите чистый денежный поток для двух организаций, если у первой организации сумма чистой прибыли в отчетном периоде составила 100 тыс. р., а у второй организации величина чистого убытка равна 300 тыс. р.

Показатель	Предприятие 1		Предприятие 2	
	на начало года	на конец года	на начало года	на конец года
Сумма износа основных средств, тыс. р.	430	510	300	420
Материальные запасы, тыс. р.	1210	1270	1400	1460
Дебиторская задолженность, тыс. р.	800	945	315	360
Кредиторская задолженность, тыс. р.	510	590	700	780
Доходы будущих периодов, тыс. р.	150	70	550	580
Расходы будущих периодов, тыс. р.	270	310	170	110

Какая организация наращивает сумму денежных средств, а у какой наблюдается отток?

Задание 21. Определите ставку дисконтирования для оцениваемого предприятия, имея следующие данные:

- оценивается непубличное акционерное общество среднего размера, находящееся на территории Китая, имеющее репутацию необязательного партнера;
- ставка по валютным депозитам ПАО «Сбербанк России» – 8,5 %;
- среднерыночная доходность акций на фондовом рынке – 23 %;
- коэффициент β для оцениваемого предприятия – 1,4.

Задание 22. Определите, используя исходные данные задания 21, как изменится уровень ставки дисконтирования, если будет оцениваться непубличное акционерное общество при таких же характеристиках, но находящееся в России?

Задание 23. Рассчитайте ставку дисконта для оцениваемого предприятия, если номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 12 %, среднерыночная доходность на фондовом рынке – 19 %, коэффициент β для оцениваемого предприятия – 1,4.

Задание 24. Определите ставку дисконтирования для оцениваемого предприятия, имея следующие данные:

- оценивается небольшое, финансово благополучное предприятие, производящее один вид продукции;
- номинальная ставка дохода по государственным облигациям – 9 %;
- темп инфляции – 11 %.

Задание 25. Определите ставку дисконтирования для оцениваемого предприятия, если номинальная ставка дохода по государственным облигациям – 9 %, а экспертная оценка рисков имеет следующие характеристики:

Вид риска	Обоз.	Характеристика
Ключевая фигура, качество и глубина управления	r_1	Структура управления распределения между 11 членами Совета директоров.
Размер предприятия и конкуренция на рынке	r_2	Относится к крупным стратегическим предприятиям, уровень конкуренции низкий.
Финансовый анализ компании	r_3	Финансовое состояние нестабильное: высокая доля поддержки государства (субсидии), высокая доля заемного капитала, выручка имеет неравномерное поступление.
Товарная и территориальная диверсификация	r_4	Предприятие имеет контракты с международными партнерами, функционирует как на региональном, так и международном рынке. Ассортимент продукции широкий.
Диверсификация клиентуры (объем рынка)	r_5	Развит как корпоративный, так и потребительский сегмент потребления.
Устойчивость прибыли	r_6	Наблюдается положительный тренд роста чистой прибыли за последние 4 года. Поступление прибыли неравномерно. Высокий процент изменения прибыли.

Диапазон изменения рисков – от 0 до 5 % (где 0 – минимальный уровень риска, 5 – максимальный уровень).

Задание 26. Определите ставку дисконтирования для оцениваемого предприятия, имея следующие данные:

- рыночная стоимость обыкновенных акции фирмы – 950 тыс. р.;
- рыночная стоимость привилегированных акций – 320 тыс. р.;
- стоимость заемного капитала – 600 тыс. р.;
- размер дивидендов по привилегированным акциям – 10 %;
- размер дивидендов на обыкновенным акциям – 9 %;
- ставка кредитования – 14 %.

Задание 27. Определите оптимальный вариант структуры капитала, при которой средневзвешенная ставка дисконтирования будет минимальной по следующим данным.

Показатель	Вариант структуры капитала и его стоимости			
	1	2	3	4
Доля собственного капитала, %	95	90	80	70
Доля заемного капитала, %	5	10	20	30
Стоимость собственного капитала, %	13,0	13,3	14	15
Стоимость заемного капитала, %	7,0	7,0	7,1	7,5

Задание 28. Вычислите средневзвешенную ставку дисконтирования капитала компании, если ее собственный капитал составляет 50 млрд р. Оцениваемая рыночная стоимость совокупной задолженности равна 1,5 млрд р. Коэффициент β – 1. Рыночная премия за риск – 5 %. Ставка налога на прибыль – 25 %, стоимость заемного капитала – 5,5 %, доходность государственных облигаций с 30-летним сроком погашения – 6,25 %.

Задание 29. Определите стоимость предприятия (бизнеса) в постпрогнозном периоде, используя модель Гордона, если известны следующие данные:

- денежный поток в первый год постпрогнозного периода – 3750 тыс. р.;
- ставка дисконта – 28 %;
- долгосрочные темпы роста денежного потока – 3 %.

Задание 30. Рассчитайте стоимость компании на основе следующих данных:

- прогнозный период – 4 года;
- денежный поток в последний год прогнозного периода составляет 600 тыс. р.;
- ставка дисконтирования – 25 %;
- темп роста денежного потока в постпрогнозном периоде – 2 %.

Задание 31. Имеется склад площадью 1000 м², который сдается по ставке 20 тыс. р. за 1 м² в год, расходы на обслуживание склада на 1 м² площади – 3 тыс. р. в год, ставка дисконтирования – 12 %. Рассчитайте стоимость склада по модели Гордона.

Задача 32. Определите рыночную стоимость предприятия методом дисконтирования денежных потоков, если имеются следующие данные:

- предприятие малого бизнеса, которое существует на рынке 2 года;
- предприятие выпускает уникальный вид продукции, не имеющий пока аналогов на рынке;
- предприятие находится в г. Екатеринбурге (Россия).
- прогноз денежных потоков по годам (периодам):
 - 1 год – 450 тыс. р.;
 - 2 год – 510 тыс. р.;
 - 3 год – 550 тыс. р.;

- 4 год – 590 тыс. р.;
- 5 год – 625 тыс. р.
- ежегодный темп роста денежных потоков в постпрогнозном периоде – 3 %;
- безрисковая ставка доходности – 7 %;
- среднерыночный уровень доходности на рынке – 12 %;
- коэффициент β – 1,1.

Задание 33. Определите рыночную стоимость предприятия методом дисконтирования денежных потоков, если имеются следующие данные:

- имеется среднее предприятие, производящее широкий ассортимент хлебо-булочных и кондитерских изделий, но реализующих их только на территории одного региона (области);
- предприятие занимает уверенную долю рыночной ниши на рынке хлебо-булочных и кондитерских изделий региона при среднем уровне конкуренции;
- предприятие имеет одного учредителя, генеральный директор имеет в подчинение руководителей структурных подразделений, сформированных по центрам финансовой ответственности;
- предприятие имеет удовлетворительное финансовое состояние из-за высокой доли заемных средств, но при этом обеспечивает себе средний уровень рентабельности и получение чистой прибыли от бизнеса;
- премии за риск должны быть в пределах от 0 до 5 % и включать следующие виды рисков:
 - r_1 – руководящий состав; качество управления;
 - r_2 – размер предприятия и уровень конкуренции;
 - r_3 – финансовое состояние организации;
 - r_4 – диверсификация ассортимента и клиентской базы
 - r_5 – доходы и рентабельность.
- прогноз денежных потоков по годам (периодам):
 - 1 год – 915 тыс. р.;
 - 2 год – 945 тыс. р.;
 - 3 год – 980 тыс. р.;
 - 4 год – 1015 тыс. р.;
 - 5 год – 1060 тыс. р.
- ожидается, что к концу прогнозного периода темп роста денежных потоков стабилизируется и составит на уровне среднего темпа роста доходов в прогнозируемом периоде.
- безрисковая ставка доходности – 7 %;
- годовой темп инфляции – 12 %.

Задание 34. Определите рыночную стоимость предприятия методом дисконтирования денежных потоков, если имеются следующие данные:

- сумма инвестированного капитала организации – 25415 тыс. р.,
- в т. ч. собственный капитал – 14230 тыс. р.,
- долгосрочный заемный капитал – 9800 тыс. р.,

- краткосрочный заемный капитал – 1385 тыс. р.;
- ставка дивидендов на собственный капитал – 8 %;
 - ставка кредитования по долгосрочному кредиту – 13 %;
 - ставка кредитования по краткосрочному кредиту – 11 %;
 - прогноз денежных потоков по годам (периодам):
 - 1 год – 600 тыс. р.;
 - 2 год – 645 тыс. р.;
 - 3 год – 695 тыс. р.;
 - 4 год – 730 тыс. р.;
 - 5 год – 800 тыс. р.
 - ежегодный темп роста денежных потоков в постпрогнозном периоде – 4 %.

Задание 35. Требуется оценить стоимость фирмы, имеющей чистый операционный доход 2,6 млн р. На рынке было выявлено 3 компании-аналога со следующими данными:

- первая фирма имела чистый операционный доход 2,2 млн р. и была продана за 94 млн р.;
- вторая фирма имела чистый операционный доход 3,4 млн р. и была продана за 114 млн р.;
- третья фирма имела чистый операционный доход 2,9 млн р. и была продана за 107 млн р.

Задание 36. Определите коэффициент капитализации при расчете стоимости АО «Дальсвязь», если известно, что ставка дисконтирования для отрасли составляет 15 % и предприятие получало в 2022-2024 гг. чистую прибыль в размере:

- 2022 г. – 12,0 млн р.;
- 2023 г. – 13,7 млн р.;
- 2024 г. – 13,9 млн р.

Задание 37. Определите рыночную стоимость организации методом капитализации чистой прибыли, если чистый операционный доход организации составил – 3415 тыс. р.

На рынке имеются предприятия-аналоги со следующими данными.

Показатель	Предприятие 1	Предприятие 2	Предприятие 3
Цена продажи, тыс. р.	12800	19100	14600
Усредненная величина чистого операционного дохода, тыс. р.	3640	4610	3915
Весовой коэффициент	0,4	0,4	0,2

Задание 38. Площадь помещения, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 1500 м² и сдается в аренду по цене 30 тыс. р. за 1 м² в месяц. Потери от недозагрузки и неплатежей равны 10 %. Операционные расходы составляют 20 % от чистого валового дохода. Ставка капитализации 17 %. Рассчитайте рыночную стоимость объекта недвижимости.

Задание 39. Площадь здания составляет 2000 м², из которой 600 м² занято арендодателем, а остальная площадь сдается в аренду по цене 80 тыс. р. за 1 м² в месяц. Эксплуатационные расходы составляют 25 % от валового дохода. Определите стоимость объекта недвижимости, если известно, что ставка капитализации для подобных объектов равна 12 %.

Задание 40. Оцените капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 2000 м² с годовой арендной платой 20 тыс. р. за 1 м². Среднегодовой процент заполняемости производственно-технических модулей арендаторами составляет 90 %, сумма налоговых платежей собственника за землю под центром равна 3,8 млн р. в год, расходы на содержание, охрану центра – 15 млн р. в год. Показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12 %.

Вопросы для самостоятельного изучения

- 1 Этапы и методы оценки стоимости бизнеса доходным подходом.
- 2 Сбор, анализ и подготовка внешней и внутренней информации. Определение величины потока доходов.
- 3 Способы прогнозирования будущих денежных потоков компании.
- 4 Способы определения коэффициента капитализации (ставки дисконтирования).
- 5 Метод дисконтирования денежных потоков.
- 6 Метод капитализации чистой прибыли (дохода).

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

Задание 41. Требуется оценить стоимость газетного киоска, находящегося в историческом центре города и приносящего доход 300 тыс. р. ежемесячно. На этапе сбора информации выявлено четыре недавно проданных объекта:

- киоск «Табак» в историческом центре города, приносящий 310 тыс. р. ежемесячно;
- киоск «Союзпечать» в микрорайоне, приносящий 90 тыс. р. ежемесячно;
- киоск «Книги» в пригороде, приносящий 80 тыс. р. ежемесячно;
- киоск «Книги, газеты» в деловом центре города, приносящий 410 тыс. р. ежемесячно.

Необходимо выбрать такой объект, который можно признать аналогом для сравнения с оцениваемым киоском.

Задание 42. Методом отраслевых коэффициентов требуется оценить стоимость аудиторской фирмы, имеющей годовой доход 8500 тыс. р.

Задание 43. Методом отраслевых коэффициентов определите стоимость бизнеса розничной торговли по следующим данным:

- выручка от продаж – 10 000 тыс. р.;
- себестоимость проданных товаров – 6 000 тыс. р.;
- прочие доходы – 1000 тыс. р.;
- прочие расходы – 2000 тыс. р.;
- стоимость оборудования на дату оценки – 2 000 тыс. р.;
- запасы готовой продукции – 3 000 тыс. р.;
- налог на прибыль – 25 %.

Задание 44. Методом отраслевых коэффициентов определите стоимость заправочной станции, если имеются следующие данные по выручке.

Месяц	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Выручка, тыс. р.	750	620	690	820	950	900	870	960	970	990	750	620

Задание 45. Требуется оценить стоимость салона-парикмахерской ООО «Ardds» для последующей продажи. Оценщик выявил три объекта, подходящих для сравнения: косметический салон ООО «Миллениум», детская парикмахерская ООО «Зайка» и маникюрный салон ООО «Магнолия». Финансовые показатели по предприятию и объектам-аналогам представлены в таблице.

Показатель	ООО «Ardds»	ООО «Миллениум»	ООО «Зайка»	ООО «Магнолия»
Цена продажи, тыс. р.	-	250	60	150
Выручка от продаж, тыс. р.	100	57	20	120
Стоимость собственных средств, тыс. р.	15	8	10	12

Задание 46. Выявлено три предприятия той же отраслевой принадлежности, что и объект оценки, по акциям которых недавно были совершены сделки. После анализа их финансовых результатов рассчитаны оценочные мультипликаторы.

Мультипликатор	Предприятие 1	Предприятие 2	Предприятие 3	Вес мультипликатора, %
Цена / Чистая прибыль	6,547	5,302	7,264	30
Цена / Стоимость активов	3,215	5,237	4,285	50
Цена / Выручка	1,686	3,584	2,493	20

При этом по объекту оценки известны следующие данные:

- чистая прибыль – 1940 тыс. р.;
- стоимость активов – 4990 тыс. р.;
- выручка от продаж – 6200 тыс. р.

Определите рыночную стоимость предприятия.

Задание 47. Определите стоимость предприятия с помощью сравнительного подхода, если известно, что по предприятиям-аналогам получены следующие значения мультипликаторов.

Наименование мультипликатора	Значение	Вес (значимость), %
Цена / Прибыль	18,9	25
Цена / Денежный поток	6,5	25
Цена / Выручка	1,4	50

Финансовые показатели оцениваемого предприятия имеют следующие значения:

- прибыль предприятия – 50000 тыс. р.;
- выручка от продаж – 900000 тыс. р.,
- денежный поток – 200000 тыс. р.

Задание 48. Для оценки ООО «Путь» были отобраны 5 предприятий-аналогов, по которым были рассчитаны следующие мультипликаторы.

Мультипликатор	Вес, %	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена/Чистая прибыль	75	-1,58	4,27	3,06	9,85	3,15
Цена / Чистые активы	25	1,5	0,75	1,12	1,05	1,84

Финансовые показатели ООО «Путь» имеют следующие значения:

- чистая прибыль – 1 млн р.;
- чистые активы – 5 млн р.

Усреднение мультипликаторов должно быть проведено медианным способом. Определите рыночную стоимость ООО «Путь».

Задание 49. Базовая стоимость предприятия, рассчитанная оценщиком, составляет 370 млн р. Оценщиком также выявлены следующие поправки, которые должны быть учтены в оценке:

- корректировка за низкую ликвидность – 15 %;
- наличие непрофильных активов (антикварное кресло) стоимостью 450 тыс. р.;

- недостаток собственных оборотных средств – 902 тыс. р.

Определите рыночную стоимость предприятия.

Задание 50. Выявлено три предприятия той же отраслевой принадлежности, что и объект оценки, по акциям которых недавно были совершены сделки. После анализа их финансовых результатов рассчитаны оценочные мультипликаторы.

Мультипликатор	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Вес мультипликатора, %
Цена / Чистая прибыль	9,125	8,826	9,664	30
Цена / Стоимость активов	3,205	2,945	3,456	40
Цена / Выручка	4,115	4,068	4,524	30

При этом по объекту оценки известны следующие данные:

- чистая прибыль – 9022 тыс. р.;
- стоимость активов – 22450 тыс. р.;
- выручка от продаж – 18350 тыс. р.

Кроме того, в составе активов были выявлена их неоперационная часть на сумму 315 тыс. р. На момент оценки бизнеса собственником был приобретен патент на изобретение, который может (по мнению оценщика) увеличить базовую стоимость бизнеса на 3 %. Определите рыночную стоимость предприятия.

Задание 51. Акционер АО «Элита» желает определить по какой цене он может продать свои акции. Доходность акций аналогичных фирм, зафиксированная на фондовом рынке, составила 15 %. В отчетном году АО «Элита» получило чистую прибыль 25 млн р. Акционерный капитал АО «Элита» составляет 10 тыс. ед. простых акций.

Задание 52. Оцените стоимость контрольного пакета акций, если чистая прибыль компании АО «Восток» составляет 550000 тыс. р., износ основных средств – 160000 тыс. р., балансовая стоимость имущества – 1800000 тыс. р., нефункционирующие активы – 150000 тыс. р. В отчетном периоде предприятие заплатило налоги в размере 250000 тыс. р. Мультипликаторы у компаний-аналогов представлены в таблице.

Мультипликатор	Значение	Вес
Цена / Чистая прибыль	12	0,5
Цена / Прибыль до налогообложения	9	0,2
Цена / Денежный поток	7	0,2
Цена / Балансовая стоимость	2	0,1

При определении рыночной стоимости контрольного пакета акций АО «Восток» учесть премию за контроль в размере 30 %.

Вопросы для самостоятельного изучения

- 1 Правовое определение, этапы и методы проведения сравнительного подхода оценки стоимости бизнеса.
- 2 Метод отраслевых коэффициентов;
- 3 Метод рынка капитала;
- 4 Метод рыночной привлекательности;
- 5 Дивидендный метод;
- 6 Метод сделок.
- 7

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

Задание 53. Требуется определить стоимость земельного участка, если известны следующие характеристики земельного участка-аналога:

- цена земельного участка-аналога – 300000 р.;
- условия финансирования – на 6 % лучше, чем у оцениваемого участка;
- дата продажи – 0,5 года назад (каждые полгода прирост стоимости земельного участка на 2 %);
- местоположение – на 10 % лучше оцениваемого;
- удобства – на 5 % хуже, чем у оцениваемого;
- топография – на 15 % лучше, чем у оцениваемого.

Задание 54. Определить стоимость земельного участка, если известно, что:

- свободные участки в данной местности давно не продавались;
- цена типового дома с участком колеблется от 7200 до 8100 тыс. р.;
- стоимость аналогичного по размерам земельного участка в ближних окрестностях объекта оценки составляет 1100 тыс. р.;
- прямые издержки на строительство типового дома – 4000 тыс. р.;
- прибыль предпринимателя и косвенные издержки – 2500 тыс. р.

Задание 55. Определить стоимость земельного участка, если имеются следующие исходные данные:

- рыночная стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок + здание) – 100000 тыс. р.;
- полная восстановительная стоимость здания, находящегося на земельном участке (стоимость строительства) – 80000 тыс. р.;
- общий износ здания – 50 %.

Задание 56. Определить стоимость земельного массива, если известно, что застройщик планирует его разделить на 30 участков и затем продать каждый за 250 тыс. р. в течение 4 лет (предполагается, что чистый доход будет поступать равномерно). Ставка дисконтирования по аналогичным сделкам составляет 10 %.

При определении стоимости земельного массива предусмотреть следующие издержки застройщика:

- затраты на планировку, очистку участка, проектирование инженерных сетей – 1800 тыс. р.;
- управленческие расходы – 100 тыс. р.;
- накладные расходы и прибыль подрядчика – 600 тыс. р.;
- маркетинговые расходы – 200 тыс. р.;
- налоговые платежи и страхование – 100 тыс. р.;
- прибыль предпринимателя – 400 тыс. р.

Задание 57. Определите стоимость земельного участка, если земельная рента по оцениваемому участку равна 3,2 млн р. Имеются данные по продажам земельных участков-аналогов.

Сделка	Чистый доход (земельная рента), млн р.	Цена продажи, млн р.
1	5,25	125
2	9,63	185
3	10,01	155
4	11,75	210
5	12,80	200,4

Задание 58. Стоимость здания составляет 500000 тыс. р., срок эксплуатации здания равен 50 лет при ставке дохода 12 % годовых. Коэффициент капитализации для земли – 0,102. Чистый годовой операционный доход от всего объекта недвижимости равен 83 млн р. Определите стоимость земельного участка методом остатка.

Задание 59. Рассчитайте остаточную стоимость здания, если площадь здания – 5000 м², стоимость воспроизводства 1 м² – 100 тыс. р. В результате осмотра конструктивных элементов здания экспертно определена степень их износа.

Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Износ, %
Фундамент	20	25
Стены	40	25
Кровля	15	90
Перекрытия	10	20
Дверные и оконные проемы	5	10
Инженерные системы	10	50

Задание 60. Рассчитайте процент физического износа здания по следующим данным:

- площадь здания – 500 м²;
- стоимость воспроизводства 1 м² – 90 тыс. р.;
- износ конструктивных элементов: фундамента – 450 тыс. р., стен – 180 тыс. р., перекрытий – 350 тыс. р., кровли – 800 тыс. р.

Задание 61. Определите остаточную стоимость здания, построенного в

2000 г., срок службы которого 100 лет. Площадь здания – 5000 м², стоимость воспроизводства 1 м² – 100 тыс. р., дата оценки – 2024 г.

Задание 62. Определите остаточную стоимость здания, построенного в 1986 г., срок службы которого 100 лет. Площадь здания – 1000 м², стоимость воспроизводства 1 м² – 90 тыс. р., дата оценки – 2024 г.

Задание 63. Владелец принял решение о продаже застроенного дачного участка. Стоимость воспроизводства дачного дома – 5000 тыс. р., его эффективный возраст – 11 лет, стоимость земельного участка – 600 тыс. р.

Известно также, что недавно за 6000 тыс. р. продан расположенный в том же районе аналогичный объект, эффективный возраст которого 10 лет, а стоимость нового строительства – 6500 тыс. р. В результате проведения отдельной оценки земельного участка проданного объекта установлено, что его стоимость составляет 500 тыс. р. Определите стоимость оцениваемого участка.

Задание 64. Оцените функциональное устаревание гостиницы, номера которой не оборудованы душевыми кабинами. Коэффициент капитализации равен 20 %. Чистый годовой операционный доход оцениваемого объекта – 800 млн р., а чистый годовой операционный доход аналогичной гостиницы, оснащенной душевыми кабинами, – 820 млн р.

Задание 65. Рассчитайте величину внешнего устаревания офиса, не имеющего парковки. Площадь оцениваемого офиса – 1000 м². Рыночная ставка арендной платы за 1 м² офиса, имеющего парковку, – 5 тыс. р. в месяц, без парковки – 3,5 тыс. р. в месяц. Коэффициент капитализации – 18 %.

Задание 66. После строительства нового шоссе возле объекта оценки его заполняемость снизилась на 10 %, а годовая арендная ставка 1 м² уменьшилась с 50 до 40 тыс. р. Операционные расходы составили 10 тыс. р. за 1 м². Площадь объекта – 180 м². Среднерыночная ставка капитализации для подобного типа объектов равна 10 %. Предполагается, что негативное влияние внешней среды относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределенно долгого периода времени. Определите внешний износ.

Задание 67. Рассчитайте общий накопленный износ здания, если известно, что объект продан за 120000 тыс. р. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость 10500 тыс. р. Информация, полученная от службы анализа затрат, показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 124500 тыс. р.

Задание 68. Физический износ объекта оценки составляет 10 %, функциональное устаревание – 15 %, внешнее устаревание – 5 %. Определите процент накопленного износа.

Задание 69. Определите процент общего накопленного износа объекта недвижимости (земля + здание) на основе следующих данных:

- объект продан за 120000 тыс. р.
- оценочная стоимость земельного участка – 45000 тыс. р.
- полная стоимость воспроизводства здания составляет 100000 тыс. р.

Задача 70. Определить остаточную стоимость недвижимости, если стоимость земельного участка оценена в 600 тыс. р., площадь здания составляет 600 м², полная восстановительная стоимость здания – 350000 тыс. р. Стоимость выявленного физического износа и функционального устаревания равна 35000 тыс. р. Строительство аналогичных объектов привело к снижению ставок арендной платы с 28 до 20 тыс. р. за 1 м² в год. Операционные расходы на 1 м² – 7 тыс. р. Коэффициент капитализации – 27 %.

Задание 71. Рассчитайте рыночную стоимость станка затратным подходом по следующим исходным данным.

Показатель	Значение
Наименование станка	Станок токарно-винторезный 1А-62
Стоимость нового оборудования с НДС, р.	289000
Коэффициент поправки на техническую сопоставимость	0,983
Стоимость доставки, р.	34850
Износ физический устранимый и неустранимый (по экспертной шкале), %	80
Сумма внешнего износа, р.	3571

Задание 72. Используя поэлементный (поагрегатный) метод расчета, определите восстановительную стоимость специальной электросварочной установки, состоящей из электросварочного агрегата, металлической конструкции, ограждающей рабочее место сварщика, прожектора (мощного светильника).

Исходные данные для расчета:

- габаритные размеры специальной установки – 2000 x 1200 x 2500 мм;
- общая масса конструкции – 405 кг;
- ставка налога на прибыль – 0,25;
- планируемая ставка рентабельности – 5 %;
- сумма собственных затрат от стоимости однородных объектов – 40 %.

Однородными объектами для каждой составной части электросварочной установки являются:

- функции электросварочного агрегата могут выполнять четыре переносные установки для термической резки металлов, стоимость каждой установки составляет 5300 р.;
- металлическая конструкция, ограждающая рабочее место сварщика, представляет собой металлический шкаф, масса которого около 230 кг. Цена 1 кг холоднокатаного стального листа равна 800 р. Дополнительно к этой

конструкции нужно учесть 2 м² стекла. Стоимость 1 м² стекла составляет 150 р.

- прожектор аналогичен светильнику ЛПО 2x40, цена которого 5000 р.

Задание 73. Балансовая стоимость зубонарезного станка по состоянию на апрель 2021 г. составила 365000 р. Используя индексный метод оценки, определите восстановительную стоимость станка по состоянию на январь 2024 г. Исходная структура себестоимости изготовления станка (в процентах) по экономическим элементам следующая:

- материалы – 48 %;
- энергоресурсы – 15 %;
- оплата труда с начислениями – 30 %;
- амортизация – 7 %.

Ценовой индекс на момент оценки, то есть отношение цены в январе 2024 г. к апрелю 2021 г. составляет по данным, взятым из справочников:

- материалы – 1,08;
- энергоресурсы – 1,06;
- оплата труда с начислениями – 1,12;
- амортизация – 1,03.

Коэффициент рентабельности изготовления станка – 20 %. Ставка налога на прибыль – 25 %.

Задание 74. Определите восстановительную стоимость шкафа для хранения деталей в обеспыленной среде. Шкаф изготовлен по индивидуальному проекту и аналогов на рынке не имеет. Размер шкафа – 600 х 600 х 1800 мм. В качестве однородного объекта выбран медицинский шкаф с размером 500 х 400 х 2000 мм и ценой 54 тыс. р. Ставка НДС – 20 %. Ставка налога на прибыль – 25 %. Коэффициент рентабельности – 12 %. Полученные укрупненные нормативы оценщик использует для расчета полной себестоимости оцениваемого объекта.

Задание 75. Необходимо определить рыночную стоимость токарно-винторезного станка КА 280 2010 г. выпуска с максимальным обрабатываемым диаметром деталей 400 мм. В качестве объекта-аналога выбран токарно-винторезный станок 2013 г. выпуска с максимальным обрабатываемым диаметром деталей 500 мм, рыночная стоимость которого 300000 р. Ставка НДС – 20 %. Налог на прибыль – 25 %. Коэффициент рентабельности – 10 %. Срок службы станков 15 лет.

Задание 76. Определите рыночную стоимость автотранспортного средства ГАЗ 330210, если известно, что его восстановительная стоимость составляет 2185 тыс. р., физический износ – 25 %, функциональный износ – 10 %, внешний износ отсутствует.

Задание 77. Определите рыночную стоимость оборудования, если известно, что его восстановительная стоимость в ценах 2000 г. 391 тыс. р., индекс

изменения цен 2000 г. к дате оценки составляет 2,81, совокупный износ – 33 %.

Задание 78. На предприятии было разработано изобретение, которое используется в производстве продукции. На его разработку были осуществлены следующие затраты:

- затраты на проведение научно-исследовательских работ – 150 тыс. р.;
- затраты на разработку конструкторско-технической, технологической и проектной документации – 200 тыс. р.;
- затраты на правовую охрану составили – 20 тыс. р.

Рентабельность производства, в котором используется изобретение, составляет 20 %. Изобретение запатентовано, срок действия патента 10 лет. На момент оценки охранный документ действует 1 год.

Определить стоимость изобретения, если ставка дисконта равна 22 %, инфляция – 12 % в год, а коэффициент технико-экономической значимости – 1,0.

Задание 79. На предприятии было разработано уникальное изобретение, которое используется в производстве продукции. На его разработку были осуществлены следующие затраты:

- затраты на поисковые работы – 45 тыс. р.;
- затраты на проведение теоретического исследования – 12 тыс. р.;
- затраты на проведение экспериментов – 90 тыс. р.;
- затраты на составление, рассмотрение и утверждение отчета НИР – 7 тыс. р.;
- затраты на выполнение эскизного, технического и рабочего проекта – 150 тыс. р.;
- затраты на проведение расчетов – 66 тыс. р.;
- затраты на выполнение авторского надзора – 19 тыс. р.;
- затраты на дизайн – 30 тыс. р.;
- затраты на правовую охрану объекта – 15 тыс. р.

Уровень рентабельности производства – 23 %. Изобретение запатентовано, срок действия патента 15 лет. На момент оценки охранный документ действует три года.

Определите стоимость изобретения, если ставка дисконта составляет 25 %, инфляция – 7 % в год, а коэффициент технико-экономической значимости равен 4.

Задание 80. Оцениваемый объект – электролитический способ получения нитрила. Существующая технология – периодический процесс получения нитрила, осуществляемый с использованием амальгам. Преимущества предполагаемого технологического процесса – это более высокая производительность, исключение использования амальгам, упрощение процесса очистки конечного продукта.

Электролитический способ получения нитрила имеет правовую охрану, а именно имеются патенты на способ электролитического получения нитрила, на электролизер и на электроды. Оставшиеся сроки действия патентов составляет 10 лет. Выпуск нитрила будет осуществляться в следующих объемах.

Год	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объем производства, т	0	1500	2000	4000	4000	4000	6500	5800	5000	4500

В течение срока освоения и производства предполагается снижение цены 1 тонны нитрила: с 1 по 5 год цена составит 1500 р., в 6, 7 году – 1300 р., с 8 по 10 год – 1100 р.

Себестоимость 1 тонны нитрила при производстве по технологии периодического процесса получения нитрила – 1000 р., а при электролитическом способе производства себестоимость 1 тонны нитрила равна 800 р.

Определите стоимость новой технологии (электролитической способ получения нитрила) при ставке дисконта 25 %.

Задание 81. Предприятие владеет ноу-хау при производстве комплектующих изделий для хлебопекарного оборудования. Затраты на производство 1 изделия без использования ноу-хау составляют 650 р., при этом 45 % себестоимости представляют собой затраты труда. Рассматриваемое предприятие продает 30000 изделий в год. Ноу-хау дает предприятию возможность экономить на каждом выпускаемом изделии 120 р. за счет используемых материалов и 40 % трудовых затрат.

Однако, за счет реконструкции производства увеличилась стоимость основных фондов, что привело к росту амортизации на 20 р. в расчете на каждую единицу комплектующего изделия. По прогнозам это преимущество сохранится в течение пяти лет. Необходимо оценить стоимость ноу-хау при ставке дисконта 20 %.

Задание 82. Предприятие имеет патент на изобретение «Способ переработки алунитовой руды на глинозем». К началу отчетного года изобретение было освоено в производстве и позволило предприятию сэкономить на каждой тонне выпускаемого продукта (глинозема) 300 р. за счет снижения расхода топлива по сравнению с конкурентами. По прогнозу, это преимущество сохранится в течение шести лет. Среднегодовой объем производства продукта – 100000 т. Ставка дисконта – 30 %. Ставка налога на прибыль – 25 %. Рассчитайте стоимость патента.

Задание 83. Оцените стоимость гудвилла, если стоимость собственного капитала организации составляет 10200 тыс. р., сумма чистой прибыли – 2200 тыс. р., средний уровень рентабельности собственного капитала по отрасли равен 9 %, ставка капитализации – 20 %.

Задание 84. Определите текущую стоимость облигации с оставшимся сроком погашения 6 лет, номинальной стоимостью 100000 р., купонным доходом 6000 р. и купонной ставкой 10 %.

Задание 85. Определите текущую стоимость облигации с оставшимся сроком погашения пять лет, номинальной стоимостью 50000 р. Купонные доходы

распределены по годам следующим образом: 1 год – 3000 р., 2 год – 3500 р., 3 год – 3800 р., 4 год – 4200 р., 5 год – 5000 р. Купонная ставка – 7 %.

Задание 86. Определите текущую стоимость бессрочной облигации, по которой выплачивается годовой купонный доход в размере 3000 р., а ставка доходности равна 17 %.

Задание 87. Рассчитайте стоимость привилегированной акции, если по ней предприятие выплачивается ежегодный дивиденд в размере 800 р. при уровне доходности 3,5 %.

Задание 88. Определить текущую стоимость обыкновенной акции, если сумма дивиденда составляет 500 р., при ставке доходности 8 %. Ожидается, что темп роста дивидендов будет стабилен и составит 2,5 % в год.

Задание 89. Проведите оценку ликвидационной стоимости предприятия «Альфа» на 01.01.2024 г. по следующим исходным данным.

Показатель	Значение
Стоимость производственного здания, тыс. р.	15600
Стоимость автотранспорта, тыс. р.	2450
Стоимость лицензии на перевозку грузов, тыс. р.	600
Стоимость производственных запасов – всего, тыс. р.	3600
в т.ч. подлежащие списанию	500
Площадь земельного участка, га	0,8
Базовая ставка арендной платы за 1 га, р.	1500
Коэффициент перевода базовой арендной платы к фактической цене продажи	40
Дебиторская задолженность – всего, тыс. р.	1950
в т.ч. безнадежная	500
Кредиторская задолженность, тыс. р.	555
Календарный график ликвидации активов (срок ликвидации), мес.:	
здание с земельным участком	6
автотранспорт	6
нематериальные активы	6
производственные запасы	6
дебиторская задолженность	6
Проценты корректировки стоимости активов, %	
здание с земельным участком	-25
автотранспорт	-40
нематериальные активы	-50
производственные запасы	-15
дебиторская задолженность	x
Ставка дисконтирования, для расчета ликвидационной стоимости, %	
здание с земельным участком	35
автотранспорт	25
нематериальные активы	35
производственные запасы	20
дебиторская задолженность	20
Затраты на ликвидацию в месяц, тыс. р.	

охрана здания	15
охрана автотранспорта	6
охрана запасов	9
управленческие расходы	45
выходные пособия и выплаты работникам	80
Период затрат, связанных с ликвидацией предприятия, мес.	
охрана здания	6
охрана автотранспорта	6
охрана запасов	6
управленческие расходы	6
выходные пособия и выплаты работникам	6
Ставка дисконтирования, используемая для расчета затрат, связанных с ликвидацией предприятия, %	
охрана здания	35
охрана автотранспорта	35
охрана запасов	35
управленческие расходы	25

Вопросы для самостоятельного изучения

- 1 Этапы и методы оценки стоимости бизнеса затратным подходом.
- 2 Определение рыночной стоимости недвижимости.
- 3 Определение рыночной стоимости машин и оборудования.
- 4 Определение рыночной стоимости нематериальных активов.
- 5 Определение рыночной стоимости финансовых вложений.
- 6 Определение рыночной стоимости запасов.
- 7 Определение рыночной стоимости обязательств организации.
- 8 Метод чистых активов.
- 9 Метод ликвидационной стоимости.

СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Задание 90. Проведите согласование результатов оценки предприятия по следующим данным.

Подход	Стоимость предприятия, млн р.	Вес (значимость)
Доходный	120,5	0,3
Затратный	130,8	0,5
Сравнительный	160,7	0,2

Задание 91. Проведите согласование результатов оценки предприятия по следующим данным.

Подход	Стоимость предприятия, млн р.
Доходный	330,7
Затратный	380,2
Сравнительный	420,4

Определите итоговую величину стоимости бизнеса методом согласования по следующим критериям (баллы от 1 до 5):

- 1) Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты:
 - доходный подход – доступность информации средняя, часть данных носит субъективный характер, точность проведения расчетов средняя;
 - затратный подход – доступность информации высокая, большая часть из которой носит объективный характер. Методика расчета не отличается высоким уровнем сложности, но отвечает требованиям точности и объективности;
 - сравнительный подход – доступность информации средняя и ниже средней, т. к. статистическая база по аналогичным сделкам не является репрезентативной. Методика расчета отвечает требованиям объективности.
- 2) Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта:
 - доходный подход – учитывает структуру ценообразующих факторов, но с учетом определенной доли вероятности;
 - затратный подход – учитывает структуру ценообразующих факторов, но только в составе затрат, без учета существующей конъюнктуры;
 - сравнительный подход – учитывает структуру ценообразующих факторов и их рыночный характер.
- 3) Способность подхода отразить мотивацию и/или действительные намерения типичного покупателя/продавца:
 - доходный подход – учитывает возможную доходность бизнеса, а значит наиболее полно отражает мотивации продавца/покупателя;
 - затратный подход – не учитывает возможность получения дохода в будущем от бизнеса, а значит такая оценка не может иметь высокую мотивацию для будущих продаж;
 - сравнительный подход – учитывает доходность бизнеса, но только в текущем промежутке времени.

4) Соответствие подхода рыночной стоимости бизнеса:

- доходный подход – определяет возможную (вероятностную) рыночную стоимость бизнеса;
- затратный подход – определяет текущую стоимость бизнеса по произведенным затратам;
- сравнительный подход – текущую рыночную стоимость бизнеса, но без учета ее изменений в будущем.

Задание 92. Проведите согласование результатов оценки предприятия, используя метод анализа иерархий. Для согласования требуется учесть следующие критерии оценки: достоверность и доступность информации, учет ценообразующих факторов, соответствие целям оценки.

По результатам проведенной оценки были получены следующие результаты для определения рыночной стоимости бизнеса (предприятия).

Подход	Стоимость предприятия, млн р.
Доходный	50,7
Затратный	42,6
Сравнительный	47,1

Оценка критериев должна проводиться балльным методом – от 1 до 9 баллов. При этом следует учесть следующие характеристики подходов по выбранным критериям.

1) Достоверность и доступность информации.

- доходный подход – доступность информации средняя, часть данных носит субъективный характер, точность проведения расчетов средняя;
- затратный подход – доступность информации высокая, большая часть из которой носит объективный характер. Методика расчета не отличается высоким уровнем сложности, но отвечает требованиям точности и объективности;
- сравнительный подход – доступность информации средняя и ниже средней, т. к. статистическая база по аналогичным сделкам не является репрезентативной. Методика расчета отвечает требованиям объективности.

2) Учет ценообразующих факторов:

- доходный подход – учитывает структуру ценообразующих факторов, но с учетом определенной доли вероятности;
- затратный подход – учитывает структуру ценообразующих факторов, но только в составе затрат, без учета существующей конъюнктуры;
- сравнительный подход – учитывает структуру ценообразующих факторов и их рыночный характер.

3) Соответствие целям оценки:

- доходный подход – определяет возможную (вероятностную) рыночную стоимость бизнеса;
- затратный подход – определяет текущую стоимость бизнеса по произведенным затратам;

- сравнительный подход – текущую рыночную стоимость бизнеса, но без учета ее изменений в будущем.

Вопросы для самостоятельного изучения

- 1 Общие подходы к согласованию результатов оценки.
- 2 Метод логического анализа.
- 3 Метод сопоставления подходов по критериям.
- 4 Метод анализа иерархий.

Библиографический список

- 1 Богатырев С. Ю. Международная практика оценочной деятельности : учеб. пособие / С. Ю. Богатырев. – Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2026. – 96 с. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2222956> (дата обращения: 17.05.2025).
- 2 Землянский О. А. Оценочная деятельность. Оценка стоимости бизнеса и активов : учебник / О. А. Землянский. – Москва : ИНФРА-М, 2025. – 599 с. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2170477> (дата обращения: 12.08.2025).
- 3 Кузин Н. Я. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности : учебное пособие / Н. Я. Кузин, Т. В. Учинина, Ю. О. Толстых. – Москва : ИНФРА-М, 2024. – 160 с. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2125184> (дата обращения: 18.06.2025).
- 4 Кукукина И. Г. Оценка имущества : материальные и нематериальные активы, бизнес : учебное пособие / И. Г. Кукукина, М. В. Мошкарина. – 2-е изд., доп. – Москва : ИНФРА-М, 2024. – 190 с. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/2089367> (дата обращения: 07.09.2025).
- 5 Лисовский А. Л. Оценка стоимости фирмы (бизнеса) : учебное пособие / А. Л. Лисовский, Т. А. Никерова, Л. А. Шмелева. – Москва : Научный консультант, 2024. – 58 с. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/1024129> (дата обращения: 11.09.2025).
- 6 Сагдеева Л. С. Оценка стоимости бизнеса : учебное пособие / Л. С. Сагдеева, Л. Н. Старикова. – Москва : Знание-М, 2022. – 436 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=47426110> (дата обращения: 11.09.2025).
- 7 Сафонова Н. Р. Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие / Н. Р. Сафонова, И. В. Васильева. – Санкт-Петербург : Центр научных информационных технологий «Астерион», 2025. – 104 с. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=82455087> (дата обращения: 11.09.2025).
- 8 Синявская Е. Е. Оценка и управление стоимостью бизнеса : учебное пособие / Е. Е. Синявская. – 2-е изд., стер. – Москва : ФЛИНТА, 2024. – 78 с. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2179226> (дата обращения: 05.10.2025).
- 9 Стрельникова Т. А. Теория и практика оценочной деятельности: учебник / Т. А. Стрельникова. – 2-е изд. перераб. и доп. – Саратов : Поволжский институт управления – филиал РАНХиГС, 2023. – 212 с. – URL: <https://znanium.ru/catalog/product/2230783> (дата обращения: 23.04.2025).
- 10 Чеботарев Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник для бакалавров / Н. Ф. Чеботарев. – 6-е изд., стер. – Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2022. – 252 с. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/2083291> (дата обращения: 07.01.2025).

Наталья Дмитриевна Гуценская

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

Методические указания к выполнению практических заданий и самостоятельной работы студентов направления 38.03.01 «Экономика», специальности 38.05.01 «Экономическая безопасность»

Редактор В. А. Лисина

БИЦ Курганского государственного университета.

640020, г. Курган, ул. Советская, 63/4.

Курганский государственный университет.