Федеральное агентство по образованию РФ

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

Тюменский государственный нефтегазовый университет

Институт менеджмента и бизнеса.

**Кафедра МТЭК**

**Контрольная работа**

по дисциплине «Теория и практика оценочной деятельности предприятия»

В -4

Тюмень, 2009г.

Содержание

1.Учетно-аналитическое обеспечение процесса оценки стоимости

объекта (характеристика информационной базы)

2. Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

1. Учетно-аналитическое обеспечение процесса оценки стоимости

объекта (характеристика информационной базы)

Экономический анализ в рамках оценочной деятельности базируется на системе экономической информации, которая лежит в основе оптимальных управленческих решений. Действующая, развивающаяся математическая теория информации исследует способы определения и оценки количества информации, процессов хранения и передачи ее по каналам связи. Она исходит из данных, предназначенных для сохранения в запоминающем устройстве или для передачи по каналам связи.

Создание рационального потока информации должно опираться на определенные принципы. Таковыми являются:

1) выявление информационных потребностей и способов наиболее эффективного их удовлетворения;

2) объективность отражения процессов производства, обращения, распределения и потребления, использования природных, трудовых, материальных и финансовых ресурсов;

3) единство информации, поступающей из различных источников (бухгалтерского, статистического и оперативного учета), а также плановых данных, устранение дублирования в первичной информации;

4) оперативность информации, обеспечивающаяся применением новейших средств связи и внедрением методов дистанционной передачи первичных данных непосредственно на воспринимающие устройства ЭВМ;

5) всесторонняя разработка первичной информации на ЭВМ с выведением на ее основе необходимых производственных показателей;

6) возможное ограничение объема первичной информации и повышение коэффициента ее использования;

7) кодирование первичных данных с целью эффективного использования каналов связи и преобразующих устройств;

8) разработка программ использования и анализа первичной информации для целей планирования и управления.

Единство информации учетного и планового характера вытекает из требований единства экономики. Однако этот основополагающий принцип не всегда соблюдался. Первичная документация в различных организациях одной и той же отрасли не унифицирована, тем более нет такой унификации на предприятиях разных отраслей, различных форм собственности. Научная система первичной экономической информации может основываться на единых принципах, свободных от ведомственной ограниченности различных видов учета - бухгалтерского, статистического и оперативного.

**Оперативность информации** - одно из важнейших условий организации правильного учета, анализа и контроля во всех предприятиях различных форм собственности. Однако действующая сейчас система бухгалтерского и статистического учета этому требованию в полной мере пока не отвечает. Отчетность, поступающая в сводные звенья, как правило, не имеет значения для оперативного руководства. В лучшем случае она используется как исходный материал для составления бизнес-плана на будущее. Для текущего управления деятельностью предприятий необходим оперативный учет, вопросы методологии и техники которого требуют обстоятельной разработки. Лишь принципиально иная система экономической информации и обработка ее с помощью быстродействующих электронных машин обеспечат своевременное поступление необходимых сведений. **Рациональная система** информации предполагает сокращение объема передаваемых данных. На основе необходимого (возможно, строго ограниченного) числа базисных показателей, которые постоянно накапливаются в запоминающих устройствах, на ЭВМ можно будет исчислять все производные показатели, выписывать динамические ряды, делать нужные сопоставления.

Важное значение имеют **вопросы сохранения** первичных данных в запоминающих устройствах и сроки их хранения. Информационно-логические машины, без которых немыслимо осуществление принципов кибернетического управления, наделяются исключительной памятью, но и она не беспредельна. Поэтому следует ограничить экономическую информацию исходными, базисными данными. Более того, можно рационализировать и передачу исходных данных, включая информацию лишь об их изменениях (+, —), списывать устаревшие данные, время от времени разгружая память машины.

**Единая система** экономической информации полностью себя оправдает, если на ее основе будут своевременно делаться выводы, если анализ машинных данных (полученных производных показателей, динамических рядов, выполненных группировок и сопоставлений, оптимальных значений переменных величин и т. д.) будет оперативным.

Взаимосвязь экономического анализа при выполнении оценки и информации выражается в том, что в процессе анализа осуществляется контроль за самой информацией, которая, в свою очередь, служит исходной базой для проведения анализа. Проверка исходных данных всегда считалась одним из важнейших этапов организации аналитической работы. В связи с перестройкой информационной службы контрольная функция анализа значительно усиливается.

Микроуровневая маркетинговая информационная система состоит из следующих основных четырех частей:

1. Внутренняя система учета и отчетности — информация о внутрифирменных информационных потоках, характеризующих объем, структуру и скорость товарного производства и обращения, издержках промышленных и торговых предприятий, потерях, валютных доходах, чистой прибыли и рентабельности.

2. Внешняя (разведывательная) система маркетинговой информации, позволяющая систематически наблюдать, точнее, следить за состоянием ранка (что интересует покупателей, и что они приобретают, что продают конкуренты; доля рыночных операций, приходящаяся на данное предприятие).

3. Маркетинговые наблюдения и анализ; изучение конкретных проблем маркетинга, например, причин резкого сокращения продаж основного продукта или обстоятельств, позволяющих их значительно увеличить.

4. Система поддержки маркетинговых решений. Она опирается на экономико-математические методы и модели, на другие способы и приемы экономического анализа (с применением, как правило, компьютерной техники).

Особое значение для всех пользователей отчетными данными имеют пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В них находят отражение важные сведения (на начало и конец отчетного периода) о нематериальных активах по их отдельным видам, об основных средствах (по основным статьям), арендованным основным средствам, о видах финансовых вложений, о дебиторской и кредиторской задолженности, об уставном, резервном и добавочном капитале, о количестве акций акционерного общества (полностью оплаченных, неоплаченных, оплаченных частично), номинальной стоимости акций, находящихся в собственности акционерного общества, его дочерних и зависимых обществ, и о составе резервов предстоящих расходов и оценочных резервов, об объемах реализованной продукции, товаров, работ, услуг по видам деятельности и географическим рынкам сбыта, о составе издержек производства и обращения, о прочих внереализационных доходах и расходах, любых выданных и полученных обязательствах и платежах.

Хозяйственно-финансовая деятельность промышленных, строительных, сельскохозяйственных, торговых и иных предприятий измеряется многочисленными экономическими показателями, которые можно свести в определенную систему. Показатель товарной продукции в большей степени, чем валовый, позволяет сделать в аналитическом исследовании переход к показателю реализованной продукции.

В стоимостном выражении дается оценка валовой товарной продукции сельскохозяйственных предприятий, что необходимо и для подсчета совокупного общественного продукта.

Совокупность информации, используемой в оценочной деятельности, должна отвечать многим требованиям, например: достаточности, достоверности, объективности, точности, комплексности и т. д.

Используемая информация должна быть достаточной по объему, достоверно отражать ситуацию на предприятии, обладать объективностью, точно соответствовать целям оценки и комплексно учитывать внешние условия функционирования оцениваемого предприятия.

Совокупность требований, предъявляемых к информации при оценке, зависит от различных особенностей объекта оценки, к которым, например, можно отнести: отраслевую принадлежность, масштабность, форму собственности, географию функционирования, специфику назначения объекта оценки (например, предприятие, инвестиционный проект, интеллектуальная собственность и др.). Главную роль в формировании совокупных требований к информации при оценочной деятельности играет назначение оценки, которую определяет заказчик.

Известны различные пути организации информации, например, хронологический, журналистский, логический, дискретный, стохастический, эвристический и др.

Хронологический путь организации информации предусматривает последовательный переход от прошлого к будущему (или от будущего к прошлому). Например, в отчете об оценке описание процесса производства начинается с изложения истории создания компании. Журналистский путь организации предполагает размещать материал от более важного к менее важному. Например, при анализе финансовой информации, как правило, не имеет смысла описывать всю ретроспективную информацию, а внимание акцентируется на более важных пропорциях или коэффициентах. Логический порядок распределяет информацию от общего к частному или от частного к общему. Например, прежде чем перейти к анализу оцениваемой компании, проводится обзор макроэкономической ситуации, позволяющий определить инвестиционный климат в стране. Дискретный порядок распределяет выбранную информацию за различные, невзаимосвязанные этапы деятельности функционирования объекта. Например, информация оценщика при аудиторской проверке на различные даты оценки.

Известно, что оценка бизнеса основана на анализе стоимости предприятия как товара инвестиционного, т. е. с учетом прошлых затрат, текущего состояния и будущего потенциала. При таком комплексном подходе необходимо провести сбор и анализ большого количества информации, которую можно классифицировать следующим образом:

— внешняя информация, характеризующая условия функционирования предприятия в регионе, отрасли и экономике в целом;

— внутренняя информация, дающая представление о деятельности оцениваемого предприятия.

Функционирование бизнеса основано на оптимальном сочетании объема продаж, получаемой прибыли и финансовых ресурсов для обеспечениязапланированного роста, что в значительной степени определяется **внешними условиями** функционирования предприятия. К ним относятся макроэкономические и отраслевые факторы: уровень инфляции, темпы экономического развития страны, условия конкуренции в отрасли и т. д. **Внешняя информация.** Информационный блок внешней информации характеризует условия функционирования предприятия в отрасли и экономике в целом. Объем и характер внешней информации различаются в зависимости от целей оценки. При составлении отчета необходимо показать, что собранная и изученная оценщиком информационная база является необходимой и достаточной для итогового заключения о стоимости предприятия. Информацию следует давать в оптимальном объеме и ориентированной на оцениваемый объект.

Макроэкономические показатели содержат информацию о том, как сказывается или скажется на деятельности предприятия изменение макроэкономической ситуации, и характеризуют инвестиционный климат в стране. В зависимости от целей оценки макроэкономический обзор может выделяться как отдельный раздел отчета об оценке или рассматриваться в общем контексте отчета.

Факторы макроэкономического риска образуют систематический риск, возникающий из внешних событий, влияющих на рыночную экономику, и не могут быть устранены диверсификацией в рамках национальной экономики.

*Диверсификация —* сокращения риска с помощью портфельных инвестиций (приобретение широкого круга ценных бумаг).

*Риск* — степень определенности или неопределенности, которой характеризуется достижимость в будущем ожидаемых результатов.

Как правило, риск воспринимается как возможность потери, хотя, по определению, любое возможное отклонение (+/—) от прогнозируемой величины есть отражение риска. Анализ фактора риска имеет субъективный характер: оценщики, уверенные в будущем росте компании, определят ее текущую стоимость выше по сравнению аналитиком, составляющим пессимистичный прогноз. Другими словами, чем шире разброс ожидаемых будущих доходов вокруг наилучшей оценки, тем рискованнее инвестиции. Различия в оценках рисков ведут к множеству заключений о стоимости предприятия. Текущая стоимость компании, деятельность которой связана с высоким риском, ниже, чем текущая стоимость аналогичной компании, но функционирующей в условиях меньшего риска. Чем выше оценка инвестором уровня риска, тем большую ставку дохода он ожидает. Большинство заказов на оценку связаны с анализом закрытых компаний, владельцы которых не диверсифицируют свои акции в той же мере, что и владельцы открытых компаний. Поэтому при оценке компаний закрытого типа оценщик наряду с анализом систематического риска должен учитывать факторы несистематического риска. К ним относятся отраслевые риски и риски инвестирования в конкурентную компанию.

*Основные факторы макроэкономического риска:*

а) уровень инфляции;

б) темпы экономического роста страны;

в) уровень платежеспособности предприятий, населения;

г) изменение ставок процента Центрального банка РФ;

д) изменение обменного курса валют;

е) уровень политической стабильности и др.

*Инфляционный риск —* это риск непрогнозируемого изменения темпов роста цен. Инвестор стремится получить доход, покрывающий инфляционное изменение цен. Высокая или непрогнозируемая инфляция может свести к нулю ожидаемые результаты производственной деятельности, обеспечивает перераспределение доходов в экономике и повышает предпринимательский риск. Результатом является занижение реальной стоимости имущества предприятия.

В процессе оценки сопоставляются ретроспективные, текущие и будущие (прогнозируемые) данные. Стоимость имущества предприятия, полученная в различные годы, может сравниваться только в том случае, если стоимость денежной единицы не меняется. Однако практически изменение стоимости денежной единицы происходит каждый год (как правило, в сторону повышения). Уровень цен измеряется в виде индекса (индекс цен, рассчитанный по основной группе потребляемых товаров, может рассматриваться как показатель уровня цен в текущем году), являющегося измерителем соотношения цен за разные периоды:

|  |
| --- |
| Индекс цен в текущем году = |

|  |
| --- |
| Цена в текущем году  100%  Цена в базовом году |

Инфляционный рост цен обуславливает необходимость учета номинальных и реальных (после корректировки) величин. Самый простой способ корректировки — разделить номинальную величину на индекс цен.

В процессе оценки, кроме абсолютных величин, рассчитываются и относительные, например, ставка дисконта (в *%).* Она также может определяться как номинальная или реальная, если темп инфляционного роста цен в стране превышает15%*,* рекомендуется пересчет проводить с применением формулы Фишера:



где *Rr —* реальная ставка дохода (дисконта);

*Rn —* номинальная ставка дохода (дисконта);

*i* — индекс инфляции.

Основные источники информации об инфляционном риске: программы правительства и прогнозы, периодическая экономическая печать.

*Риск, связанный с изменением темпов экономического развития.* Непредсказуемость, цикличность рыночной экономики определяют необходимость учитывать при расчетах общее состояние экономического развития и ожидаемые темпы экономического роста на ближайшую перспективу (например, налоговые реформы, вялость потребительских расходов).

Основные источники информации о риске, связанном с изменением темпов экономического развития: программы правительства, аналитические обзоры информационных агентств, периодическая экономическая печать и др.

*Риск, связанный с изменением уровня платежеспособности предприятий, населения.* Платежеспособность предприятий — способность предприятий отвечать по своим обязательствам в сроки, оговоренные в контрактах, договорах (изменяется в связи с невыполнением договорной дисциплины, взаимоотношением с государством, местными органами власти и т. д.). Платежеспособность населения зависит от своевременной выплаты государством пенсий, пособий, своевременности выплаты заработной платы на предприятиях и в организациях.

*Риск, связанный с изменением величины ставки процента Центрального банка РФ.* Изменение процентной ставки является реакцией на проводимые меры макроэкономического регулирования и может приводить как к стимулированию инвестиционной активности, так и сдерживать увеличение совокупных расходов в экономике. В процессе оценки факторы систематического и несистематического риска взвешиваются при расчете ставок дисконта, коэффициента капитализации, рыночных мультипликаторов и т. д. В качестве безрисковой ставки в этих расчетах, как правило, принимаются ставки дохода по государственным долгосрочным ценным бумагам.

*Риск, связанный с изменением обменного курса валюты.* Курсы валют меняются под влиянием экономических и политических факторов. Изменение валютного курса не всегда точно отражает колебания розничных цен в стране, в то же время инфляционная корректировка финансовой информации в процессе оценки, как правило, проводится по колебаниям курса наиболее стабильной валюты.

При составлении прогноза объемов продаж на следующий год оценщик может проводить расчеты в рублях, учитывая прогнозируемые инфляционные ожидания, или пересчитать прогнозируемые величины по курсу доллара, инфляционные ожидания по которому ниже. Следует обязательно учитывать инфляционные ожидания по любому виду валюты.

Основные источники информации: программы правительства, информационные агентства, периодическая экономическая печать.

*Риск, связанный с уровнем политической стабильности —* это угроза активам предприятия, вызванная политическими событиями. Факторы политического риска определяются, как правило, на основе экспертных оценок, проводимых крупными фирмами или аналитическими агентствами.

Внешняя информация, кроме макроэкономической информации, включает отраслевую: состояние и перспективы развития отрасли, в которой функционирует оцениваемое предприятие. Содержание данного раздела определяется степенью доступности отраслевых данных. В нем должны быть отражены условия конкуренции в отрасли, рынки сбыта и возможные варианты использования производимой продукции и динамика изменения спроса на нее. Условия функционирования предприятия в отрасли могут оказать серьезное влияние на итоговую величину стоимости. Основные отраслевые факторы риска: нормативно-правовая база, рынки сбыта, условия конкуренции.

*Нормативно-правовая база* определяется с учетом наличия у предприятий ограничений для вступления в отрасль. Если существуют среднеотраслевые данные по основным финансовым коэффициентам, их необходимо использовать в ходе оценки. Сопоставление данных оцениваемой компании с аналогичными показателями других предприятий отрасли является важным этапом в отраслевом исследовании, поскольку позволяет определить рейтинг оцениваемого предприятия, сделать более достоверные прогнозы относительно прибыльности и требуемой величины затрат.

*Рынки сбыта.* Сбалансированность между спросом и предложением определяет как общее макроэкономическое равновесие, так и особенности сбыта продукции. Для выбора предприятием стратегии сбыта товаров можно использовать, например, матрицу Ансоффа, предполагающую четыре альтернативные стратегии:

1. Проникновение на уже сложившийся рынок с тем же продуктом, что и конкуренты.

2. Развитие рынка за счет создания новых сегментов рынка.

3. Разработка принципиально новых товаров или модернизацию существующих.

4. Диверсификация производимой продукции для освоения новых рынков.

В зависимости от стратегии сбыта товаров составляется прогноз объемов реализуемой продукции. Особого внимания оценщиков заслуживают ограничения в проведении выбранной стратегии: объем спроса и взаимоотношения с поставщиками. Известно, что в процессе сбора информации особенно важны отношения с поставщиками — с точки зрения юридической определенности договоров и их надежности. Целью сбора данной информации является определение потенциала отечественного (если необходимо, и зарубежного) рынка сбыта товара: объем продаж в текущих ценах, ретроспектива за последние годы по оцениваемому предприятию, объем продаж в текущих ценах по конкурентам, прогнозы по расширению рынков сбыта в Российской Федерации и за ее пределами.

*Условия конкуренции.* В российской рыночной экономике наиболее типичны рынки несовершенной конкуренции, на которых механизм свободного конкурентного ценообразования имеет серьезные ограничения. Оценка конкурентоспособности предприятия проводится с учетом типа рынка, а следовательно, наличия ограничений для вступления в отрасль конкурентов, производящих товары-заменители. Анализ должен дополняться сведениями об объеме производства конкурирующего товара в натуральном и стоимостном выражениях, о доле реализуемой продукции в общем объеме отечественного производства, характеристикой продукции конкурентов (объем, качество обслуживания, цены, каналы сбыта, реклама), а также перечнем основных российских импортеров этого товара.

1. **Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.**

При определении стоимости оценщик принимает во внимание различные микро- и макроэкономические факторы, к числу которых относятся:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный бизнес собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено, каковы возможности контроля и перепродажи данного бизнеса.

2. Доход. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности в свою очередь определяется соотношением

потоков доходов и расходов.3. Время. Большое значение для формирования стоимости предприятия имеет время получения доходов. Одно дело, если собственник приобретает активы и быстро начинает получать прибыль от их использования, и другое дело, если инвестирование и возврат капитала отделены значительным промежутком.

4. Риск. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Контроль. Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник.

Если предприятие покупается в индивидуальную частную собственность или если приобретается контрольный пакет акций, то новый собственник получает такие существенные права, как право назначить управляющих, определить величину оплаты их труда, влиять на стратегию и тактику работы предприятия, продавать или покупать его активы; реструктурировать и даже ликвидировать данное предприятие; принимать решение о поглощении других предприятий; определять величину дивидендов и т. д. В силу того, что покупаются большие права, стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки неконтрольного пакета акций.

6. Ликвидность. Одним из важнейших факторов, влияющих при оценке на стоимость предприятия и его имущества, является степень ликвидности этой собственности.

Рынок готов выплатить премию за активы, которые могут быть быстро обращены в деньги с минимальным риском потери части стоимости.   
Отсюда стоимость закрытых акционерных обществ должна быть ниже стоимости аналогичных открытых обществ.

7. Ограничения. Стоимость предприятия реагирует на любые ограничения, которые имеет бизнес. Например, если государство, ограничивает цены на продукцию предприятия, то стоимость такого бизнеса будет ниже, чем в случае отсутствия ограничений.

Соотношение спроса и предложения. Спрос на предприятие, наряду с полезностью, зависит также от платежеспособности потенциальных инвесторов, ценности денег, возможности привлечь дополнительный капитал на финансовом рынке. Отношение инвестора к уровню доходности и степени риска зависит даже от возраста. Более молодые люди склонны идти на большой риск ради более высокой доходности в будущем.

Важным фактором, влияющим на спрос и стоимость бизнеса, является наличие альтернативных возможностей для инвестиций.

Спрос зависит не только от экономических факторов. Важны также социальные и политические факторы, такие как отношение к бизнесу в обществе и политическая стабильность. Цены предложения, в первую очередь, определяются издержками создания аналогичных предприятий в обществе. Очень важное значение имеет и количество выставленных на продажу объектов.

Выбор решения и покупателя, и продавца зависит от перспективы развития данного бизнеса. Обычно стоимость предприятия в предбанкротном состоянии ниже стоимости предприятия с аналогичными активами, но финансово устойчивого.

На оценочную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим предприятием.

Особенно это характерно для отраслей, в которых предложение ограничено природными возможностями. Отсюда следует, что наиболее близко к максимальной границе в случае превышения спроса над предложением будут цены на сырьевые предприятия. В то же время в случае превышения спроса над предложением возможно появление в некоторых отраслях новых предприятий, что приведет к увеличению их числа. В долгосрочном плане цены на эти предприятия могут несколько упасть.

Если же предложение превышает спрос, то цены диктуются производителем. Минимальная цена, по которой он может продать свой бизнес, определяется затратами на его создание.

Итак, основными факторами, определяющими оценочную стоимость, являются:

* спрос;
* прибыль оцениваемого бизнеса, настоящая и будущая;
* затраты на создание аналогичных предприятий;
* соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты;
* риск получения доходов;
* степень контроля над бизнесом и степенью ликвидности активов.

Список литературы

* 1. Риполь-Сарагоси Ф. Б. Основы оценочной деятельности. Учебное пособие. 2004
  2. Риполь-Сарагоси Ф. Б., Моргунов Р. В. Комментарий к составу затрат. Анализ и оценка финансового результата: Учебно-практическое пособие. - М.: Экспертное бюро, 2000. - 224 с.
  3. Риполь-Сарагоси Ф. Б. Основы финансового и управленческого анализа. - М.: Экспертное бюро, 2003. — 224 с.
  4. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости: Учебное пособие/Пер, с англ. — М.: РИО Мособлуприолитрафиздата, 2004. — 231 с
  5. Четыркин Е. М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. — М.: Дело Лтд, 2005. - 141 с.
  6. Шеннон П., Пратт. Оценка бизнеса/Под ред. В. Н.Лаврентьева. —М.: 1995.-203с.
  7. Шеремет А. Д., Сайфулин Р. С. Методика финансового анализа. — М.: Инфра-М, 1996. - 191 с.