

Содержание:

image not found or type unknown



Введение

Развитие общества всегда было тесно связано с экономическим окружением. В течение длительного периода времени, существовали различные экономические системы, отражающие потребности и возможности общества в конкретный период его становления.

Основная часть

Сегодня, значительная часть стран мирового сообщества взаимодействует по законам рыночной экономики. В одних странах она более свободна от государственного контроля, в других находится в тесном взаимодействии с механизмом государственного планирования и управления, создавая тем самым оптимальный вариант экономического сосуществования.

В нашей стране в течение семидесяти с лишним лет профессии оценщик не было, и быть не могло. В социалистические времена отсутствовал институт частной собственности, стоимость любого объекта собственности устанавливалась государством раз и навсегда. Но после перехода нашей страны к рыночной экономике потребовалось углубленное развитие оценочной деятельности. Процесс приватизации, возникновение фондового рынка, развитие системы страхования, выдача кредитов банками под залог имущества сформировали потребность в оценочной деятельности.

Основная задача этого вида деятельности заключается в определении стоимости объекта имущественных прав путем использования различных методик и инструментов оценки.

Длительный период становления и развития, огромная практическая составляющая и обширная сфера применения способствовали созданию исключительно

универсального набора методик, которые позволяют определить стоимость любого имущественного объекта, находящегося в обращении. Современная оценочная деятельность представляет собой объединение специалистов и организаций, занятых в этой сфере на международном уровне, создание специальных международных методических сводов, способствующих мировой интеграции оценки.

Рост числа коммерческих предприятий, увеличение сферы рыночных отношений, в который вовлечен частный капитал, потребность определения рыночной стоимости для операций купли-продажи и других многочисленных и сложных вариантов реализации стоимости имущественных прав, все это привело к необходимости развития оценочной деятельности, вобравшей в себя все передовые подходы и методы оценки имущества, отвечающие современным тенденциям и потребностям, существующим на рынке.

Цели и задачи оценочной деятельности в отношении предприятия (бизнеса)

Оценка стоимости предприятия (бизнеса) -- это расчет и обоснование стоимости предприятия на определенную дату. Оценка стоимости бизнеса, представляет собой целенаправленный упорядоченный процесс определения величины стоимости объекта в денежном выражении с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка.

Профессиональный оценщик в своей деятельности всегда руководствуется конкретной целью. Четкая, грамотная формулировка цели позволяет правильно определить вид рассчитываемой стоимости, выбрать метод оценки.

Как правило, цель оценки состоит в определении какого-либо вида оценочной стоимости, необходимой клиенту для принятия инвестиционного решения, для заключения сделки, для внесения изменений в финансовую отчетность и т. п. В проведении оценочных работ заинтересованы различные стороны, от государственных структур до частных лиц: контрольно-ревизионные органы, управленческие структуры, кредитные организации, страховые компании, налоговые фирмы и др. организации, частные владельцы бизнеса, инвесторы и т. п.

Стороны, заинтересованные в проведении оценочных работ, стремясь реализовать свои экономические интересы, определяют цели оценки. Оценку бизнеса проводят

в целях:

- повышения эффективности текущего управления предприятием, фирмой;
- купли-продажи акций, облигаций предприятий на фондовом рынке;
- принятия обоснованного инвестиционного решения;
- купли-продажи предприятия его владельцем целиком или по частям.
- установления доли совладельцев в случае подписания или расторжения договора, или в случае смерти одного из партнеров;
- реструктуризации предприятия. Ликвидация предприятия, слияние, поглощение либо выделение самостоятельных предприятий из состава холдинга предполагает проведение его рыночной оценки, так как необходимо определить цену покупки или выкупа акций, цену конверсии или величину премии, выплачиваемой акционерам поглощаемой фирмы.
- разработки плана развития предприятия. В процессе стратегического планирования важно оценить будущие доходы фирмы, степень ее устойчивости и ценность имиджа;
- определения кредитоспособности предприятия и стоимости залога при кредитовании. В данном случае оценка требуется в силу того, что величина стоимости активов по бухгалтерской отчетности может резко отличаться от их рыночной стоимости;
- страхования, в процессе которого возникает необходимость определения стоимости активов в преддверии потерь;
- налогообложения. При определении налогооблагаемой базы необходимо провести объективную оценку дохода предприятия, его имущества;
- принятия обоснованных управленческих решений. Инфляция искажает финансовую отчетность предприятия, поэтому периодическая переоценка имущества независимыми оценщиками позволяет повысить реалистичность финансовой отчетности, являющейся базой для принятия финансовых решений;
- осуществления инвестиционного проекта развития бизнеса. В этом случае для его обоснования необходимо знать исходную стоимость предприятия в целом, его собственного капитала, активов, бизнеса.

Если же объектом сделки является какой-либо элемент имущества предприятия, а также, если определяется налог на имущество и т. п., то отдельно оценивается необходимый объект, например, недвижимость, машины и оборудование, нематериальные активы.

Оценка стоимости отдельных элементов имущества предприятия проводится в следующих случаях:

- продажа какой-то части недвижимости, например, чтобы избавиться от неиспользуемых земельных участков, зданий, сооружений; расплатиться с кредиторами; расплатиться с партнерами при нанесении им ущерба согласно решению суда и т. д.;
- получение кредита под залог части недвижимости;
- страхование недвижимого имущества и определение в связи с этим стоимости страхуемого имущества;
- передача недвижимости в аренду;
- определение налоговой базы для исчисления налога на имущество;
- оформления части недвижимости в качестве вклада в уставной капитал другого создаваемого предприятия;
- оценка при разработке бизнес-плана по реализации какого-либо инвестиционного проекта;
- оценка недвижимого имущества как промежуточный этап в общей оценке стоимости предприятия при использовании затратного подхода.

Таким образом, обоснованность и достоверность оценки во многом зависит от того, насколько правильно определена область использования оценки: купля-продажа, получение кредита, страхование, налогообложение, реструктуризация и т. д.

Заключение

Кроме ситуаций, в которых оценка является реализацией права государства, субъектов РФ, муниципальных образований или физических и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки, есть случаи, требующие

обязательной оценки. Обязательность проведения оценки прописана в Федеральном законе об оценочной деятельности в Российской Федерации (ст. 8). К таким случаям согласно Закону относятся сделки с объектами оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

Список используемой литературы

1. Бейлезон Ю.В. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. М., 2003;
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. С-Пб, 2001;