



ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что полноценное исследование предприятия как объекта оценки: изучение его ретроспективы, анализ активов, исследование его маркетинговой, правовой и производственной среды позволяют сформировать корректную модель функционирования бизнеса с учетом его специфики и правильно провести оценку его стоимости.

Идентификация объекта оценки - это комплексное исследование состояния объекта оценки, позволяющее получить полноценное понимание оцениваемого предприятия не только на момент проведения оценки, но и в ретроспективном и прогнозном периодах.

Важно отметить, что федеральными стандартами оценки предъявляются четкие требования к составлению отчета об оценке, в том числе к идентификации объекта оценки:

принципы существенности и обоснованности - отчет должен содержать всю информацию, оказывающую влияние на формирование стоимости объекта оценки; данная ценообразующая информация, должна быть подтверждена;

принцип однозначности - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета, а также допускать неоднозначного толкования отчета;

принципы проверяемости и достаточности - содержание отчета об оценке, состав и последовательность изложения ценообразующей информации должны позволить пользователям отчета воспроизвести расчет стоимости объекта оценки и привести его к результатам, содержащимся в отчете.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Идентификация объекта недвижимости включает описание таких характеристик, как адрес, полное юридическое описание, точное местонахождение и границы недвижимости.

Идентификация объекта недвижимости представляет его точное юридическое описание, которое целесообразно составлять на основе предоставленной заказчиком информации. Необходимая информация может быть получена из государственного реестра данных обследования земельных участков в соответствии с местным и государственным законодательством.

Правильное юридическое описание должно учитывать конкретную региональную систему обследования и описания земельных участков, которое состоит из описания их границ, государственной системы обследования, а также процедуры описания и составления карты участков и кварталов.

Идентификация подлежащих оценке имущественных прав. Особенностью оценки недвижимости является комплексный подход, который одновременно рассматривает недвижимость и как реально существующий физический объект и как набор прав частных либо юридических лиц, которые они могут иметь или предъявлять на собственность, а также использование земельных участков и строений.

Объектом оценки может выступать недвижимость с полными или частичными имущественными правами, обусловленными отделением или разделением прав собственности. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости оценщик учитывает такие ограничения прав собственности, как договор аренды, сервитуты, ограничения, вызванные залоговым удержанием объекта недвижимости, притязания на права собственности, а также права распоряжения воздушным пространством или наземной территорией.

Сфера применения или назначение результатов оценки – это экономическая процедура, осуществляемая впоследствии заказчиком на основе полученного оценщиком результата стоимости.

Оценка стоимости недвижимости проводится для определения:

- цены купли-продажи;
- суммы залога при кредитовании;
- базы налогообложения;
- условий арендного договора;
- базы справедливой компенсации при отчуждении имущественных прав;

· базы договора страхования.

Содержание процесса идентификации объекта оценки – предприятия

I этап. Анализ правоустанавливающих документов

На данном этапе анализируются официальные документы, подтверждающие правоспособность юридического лица.

Анализ правоустанавливающих документов необходим, поскольку под фразой «объектом оценки является пакет акций/доля в уставном капитале» всегда подразумевается, что оценивается то или иное вещное право на указанный актив. Необходимо описать оцениваемые права на пакет/долю в уставном капитале предприятия. В тех случаях, когда объект оценки находится в залоге, передан в доверительное управление, и т. п. следует точно определять реально существующий состав прав, и состав прав, которые оцениваются (эти составы прав могут не совпадать).

II этап. Анализ корпоративной структуры и управления предприятием.

Результаты анализа корпоративного управления будут использованы оценщиком для:

-последующего обоснования применяемых размеров скидок (премий) за отсутствие контроля (его наличие и степень),

-выявления признаков заинтересованности акционеров в приобретении оцениваемого пакета акций,

-анализа цен в ранее состоявшихся сделках с пакетами акций предприятия.

Таким образом, описание в отчёте распределения акций общества между всеми его акционерами (имеющими пакеты акций, позволяющих влиять на принимаемые Общим собранием акционеров решения) является необходимым для того, чтобы охарактеризовать полезность объекта оценки в части возможностей его владельца влиять на управление обществом. Это является существенным свойством объекта оценки, определяющим «управленческую» часть его рыночной стоимости.

III этап. Анализ деятельности предприятия в ретроспективном периоде и на дату проведения оценки.

IV этап. Анализ внешнего окружения предприятия

Анализ состояния предприятия – это не только исследование процессов, происходящих в структуре самого предприятия, это, прежде всего анализ той среды, в которой предприятие функционирует. Обычно разделяют внутреннюю среду предприятия, факторы которой определяются целиком управленческими решениями (цели предприятия, его структура, кадры, технологии), и внешнюю среду. Внешнюю среду представляют факторы микро- и макросреды.

V этап. Экспресс-диагностика финансового состояния предприятия

Наиболее достоверные результаты при анализе различных сфер деятельности предприятия дает диагностика финансового состояния предприятия; любой аспект бизнеса отражается на финансовом положении предприятия.

Обычно диагностика финансового состояния предприятия охватывает ретроспективный период 3-5 лет. Здесь необходимо установить, присущ ли деятельности предприятия фактор сезонности, и для анализа брать период до и после «наступления сезонности».

Таким образом, основное, что должно быть сделано в процессе финансовой диагностики предприятия – это выявить тенденции изменения состояния предприятия, установить причины существенного изменения каких-либо производственных и финансовых показателей, дать оценку глубины его несостоятельности.

VI этап. SWOT-анализ

В заключении аккумулируется информация, полученная в рамках каждого из вышеуказанных этапов. Это позволяет сделать SWOT-анализ (Strength – сила, Weakness – слабость, Opportunities – возможность, Threats – угрозы). SWOT-анализ позволяет выявить факторы опасности и новых возможностей предприятия во внешней среде; определить факторы силы и слабости внутреннего состояния предприятия.

Здесь выявляются и объясняются факторы деятельности предприятия, которые не поддаются количественному учету.

VII этап. Анализ перспектив развития предприятия

Полезность предприятия определяется как уже достигнутыми показателями доходности, так и ещё нереализованными возможностями её повышения. То есть

стоимость предприятия оценивается не в состоянии «как есть» на дату проведения оценки, а с учётом текущего значения прироста его стоимости в будущем вследствие разумных улучшений бизнеса, которые рациональный приобретатель произвёл бы в рамках доступного финансирования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Следует отметить, что планы развития предприятия должны быть обоснованными, как с физической (например, планы по расширению имущественного комплекса на существующей производственной площадке), так и с экономической (экономическая целесообразность инвестиций, реальный рынок сбыта/потребления) точек зрения.

Подводя итог вышесказанному, следует сделать вывод, что исследование объекта оценки является важной и многогранной задачей, решаемой в несколько этапов с использованием инструментов системного, статистического и экономического анализа и только тщательный комплексный анализ позволяет получить полноценное понимание полезности и соответственно стоимости объекта оценки для собственников, потенциальных инвесторов и других участников рынка.