

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kursovaya-rabota/356993>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Оценка бизнеса

ВВЕДЕНИЕ 3

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА 5

1.1 Понятие, сущность и принципы оценки бизнеса 5

1.2 Подходы и методы оценки предприятий и имущества 11

2 АНАЛИЗ ОТРАСЛИ ПРЕДПРИЯТИЯ ПАО «ЧЕРКИЗОВО» И МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО ОКРУЖЕНИЯ 26

2.1 Характеристика предприятия 26

2.2 Анализ динамики отрасли и макроэкономических параметров 30

3 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ПРИМЕРЕ ПАО «ЧЕРКИЗОВО» 34

3.1 Оценка финансового состояния компании 34

3.2 Оценка стоимости компании доходным подходом 43

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 47

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 48

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 50

Динамично развивающийся рынок купли-продажи предприятий, а также инвестирования диктует необходимость своевременного получения полноценных сведений об объекте купли-продажи еще на стадии принятия решения о заключении сделки. В этой связи с каждым годом возрастает интерес к вопросам оценки стоимости как в целом предприятия, так и отдельных его составляющих (бизнес-линий, отдельных объектов имущества предприятия, миноритарных пакетов акций). Таким образом, оценка стоимости бизнеса включает в себя не просто оценку совокупной стоимости активов предприятия, оценку их ликвидности. Особое место в этой связи занимает оценка недвижимости [6].

Понятие «недвижимость» неотделимо от понятия «имущество». Еще со времен римского права имущество принято делить на движимое и недвижимое. Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Законом может быть установлено, что какое-либо имущество, формально не имеющее признаков недвижимого, подпадает под режим правового регулирования, предусмотренный для недвижимости. Например, к режиму «недвижимости» ГК РФ относит морские и речные суда, воздушные суда и др. Эти объекты «относятся» по закону к недвижимости, но не «являются» ею по своей природе, — именно поэтому они оцениваются оценщиками движимого имущества.

Кроме того, недвижимостью признается предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ).

Оценка недвижимости или оценка имущества - это процесс определения фактической стоимости имущества. Она может совпадать или не совпадать с его ценой.

Оценка недвижимости является одним из наиболее фундаментальных видов деятельности в сфере недвижимости. Его роль особенно важна при передаче недвижимого имущества, поскольку стоимость определяет общий ценовой диапазон для основных сторон в переговорах.

Стоимость недвижимости в общем смысле - это текущая денежная стоимость выгод, возникающих в результате владения недвижимостью. Основными факторы, которые влияют на стоимость недвижимости, являются: доход от использования, оценка, время и налоговое окружение.

Оценка стоимости бизнеса представляет собой целенаправленный упорядоченный процесс исчисления величины стоимости объекта, в денежном выражении, с учетом влияющих на нее факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка [6].

Оценка недвижимости является функцией (деятельностью), которую в разных ситуациях часто приходится осуществлять в рыночной экономике.

На практике оценка недвижимости может быть более интуитивной и сложной, чем оценка активов и объектов, не связанных с недвижимостью. В большинстве случаев активы недвижимости растут в цене с

течением времени и являются основными факторами стоимости в сделке с недвижимостью. Принятие во внимание рыночной стоимости активов недвижимости позволит значительно приблизиться к итоговой стоимости [14].

В рассматриваемом контексте можно обратиться к положениям Федерального стандарта оценки 1 (ФСО-1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», в которых вводятся понятия стоимости, цены и затрат: «5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.»

В проведении работ по оценке недвижимости могут быть заинтересованы различные стороны: потенциальные продавцы и покупатели бизнеса; владельцы объектов недвижимости; инвесторы; кредитные организации (банки); государственные структуры (контрольно-ревизионные и на-логовые); управленческие структуры муниципальных образований; страховые компании и др. Все они, реализуя свои экономические интересы, могут заказать оценку и тем самым становятся заказчиками.

Третьей стороной данного процесса могут стать кадастровые оценщики, банки и суды, арендаторы и арендодатели, бухгалтеры и управляющие, адвокаты и консультанты, финансо-вые и лизинговые компании, партнеры и супруги.

Согласно недавним статьям в журнале Entrepreneur, оценка бизнеса имеет решающее значение для предприятий любого размера, а не только при покупке или продаже бизнеса. Некоторые общие области применения оценки включают:

- Определение цены для покупки, продажи или слияния бизнеса.

- Ежегодная проверка реальности показателей вашего бизнеса.

- Инструмент для согласования целей сотрудников и улучшения бизнеса.

- Привлечение новых акционеров, установление цен для покупки новых акций или выкуп акций у существующих акционеров.

- Получение и поддержание финансирования.

- Исследование целесообразности выкупа акций руководством или других сделок с привлечением заемных средств.

- Бракоразводные процессы акционеров.

- Сопровождение судебных процессов.

- Посредничество и арбитраж в спорах (например, между акционерами/бизнес-партнерами).

- Оценка стоимости выделения бизнеса.

- Банкротство, ликвидация или реорганизация.

- Стратегия выхода из бизнеса.

Цель, которую преследует заказчик, очень важна для содержательной части отчета, ограничиваю-щих условий или любых других параметров, содействующих проведе-нию адекватного анализа стоимости.

Стоимость - это сложный показатель, поскольку она отчасти субъективна, а отчасти определяется внешними факторами. Конкретный объект недвижимости - жилой, коммерческой или промышленной - будет оцениваться в зависимости от его местоположения, улучшений, зонирования, конкуренции, местной занятости и наличия (или отсутствия) других, аналогичных объектов. Для серьезного аналитика возникает вопрос: "Как правильно определяется стоимость недвижимости?"

Существует множество методов и теорий, некоторые из которых являются научными, а другие используют неточные статистические данные, другие используют неточную статистическую базу или национальные (региональные или местные) рыночные тенденции.

Эксперты часто предлагают использовать научные методы и в то же время учитывать практические знания относительно местных рынков, риска толерантности, денежного потока, опыта, налоговых льгот и фундаментального анализа в части недвижимости. Подобно тому, как фондовые инвесторы признают важность фундаментальных аналитических инструментов при выборе акций, тот же подход может и должен использоваться при анализе недвижимости.

Невозможно и нецелесообразно пытаться определить стоимость на основе только на основе визуального осмотра или других нефундаментальных показателей. Такие решения лучше принимать на основе сравнительных методик и анализа, тщательного сравнительного подхода ко всему рынку недвижимости.

Увеличение рыночной стоимости, конечно, является наиболее очевидным параметром измерения стоимости недвижимости. В основе стоимости недвижимости лежит цена, по которой покупатели и продавцы приходят к согласию. Она является основным мерилom отличия одного объекта недвижимости от другого; от определения относительной стоимости недвижимости, растущей от различного зонирования и

землепользования; и до выявления количественной оценки тенденций на рынке. Практически все сосредоточено вокруг цены и, точнее, вокруг изменения цены или ценовых тенденций.

Подобно тому, как инвесторы на фондовом рынке следят за рыночной ценой акций, инвесторы в недвижимость также делают ряд предположений относительно колебаний рыночных стоимостей на базе ценовых трендов. Но достаточно ли этого?

Возможно, акцент только на цене является ошибочным, потому что он игнорирует не менее важный вопрос - риска. На фондовом рынке акции с высокой волатильностью могут расти в цене довольно быстро, но представлять исключительно высокий риск.

Таким образом экспертами определены десять ключевых принципов оценки стоимости:

— Прогрессия. Стоимость объектов недвижимости может увеличиваться из-за существования аналогичных объектов в схожих местах расположения и более высокого качества.

— Регресс. Стоимость объектов недвижимости может снижаться из-за существования аналогичных объектов в аналогичных местах более низкого качества.

— Соответствие. Недвижимость, скорее всего, будет расти в цене вместе с другими, аналогичными объектами в том же районе.

— Замещение. Наибольшая потенциальная рыночная стоимость недвижимости ограничена рыночной стоимостью других, аналогичных объектов.

— Изменение. Ни одно состояние не остается неизменным бесконечно; изменения являются частью экономического цикла.

— Ожидание. На рыночную стоимость часто влияют ожидания, прогнозы относительно будущих событий.

— Вклад. Улучшения увеличивают рыночную стоимость как фактор текущего предложения и спроса, и не обязательно на основе фактических затрат.

— Соседство. Стоимость земли имеет тенденцию к увеличению, когда соседние участки объединяются в единое зонирование и используются как единый объект.

— Наилучшее и оптимальное использование. Оценка недвижимости максимальна, когда земля используется наилучшим образом, наилучшим возможным способом.

— Конкуренция. Возможности для выгодных инвестиций ведут к конкуренции.

Оценка стоимости предприятия (или имущества) включает в себя, с одной стороны, отношение к оцениваемому предприятию со стороны общественно-экономической среды, называемой рынком; а с другой стороны - отношение к тому же предприятию отдельного лица. В последнем случае оценивается предприятие с субъективных позиций, но в объективных условиях рынка.

1.Федеральный закон от 26 декабря 1995г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», в ред. от 18.07.2009 N 181-ФЗ.

2.Федеральные Стандарты Оценки (ФСО Ш, ФСО №1 и ФСО №0), утверждённые Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256.

3.Анализ тенденций развития процессов слияний и поглощений компаний в Российской Федерации / Д.А. Ендовицкий // Экономический анализ: теория и практика.- 2011.-№13.- С. 2-10f

4. Масленкова О. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). - М.: КноРус, 2017. - 288 с.

5. Ендовицкий Д. А., Соболева В. Е. Экономический анализ слияний/поглощений компаний. М.: Кнорус, 2010. 446 с.

6.Барташевич Н.И. Методические подходы к оценке стоимости организаций // Инновационное развитие экономики. 2014. № 1 (18). С. 22-25.

7.Бухарин Н.А., Дмитриев С.Ю. Определение рыночной стоимости пакета акций // Имущественные отношения в РФ. 2010. № 5. С. 15-27

8.Верховцева Е.А., Гребеник В.В. Оценка стоимости компании: эмпирические и теоретические аспекты // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №1 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/36EVN116.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/36EVN116.

9.Домнина С.В., Савоскина Е.В. Модель управления стоимостью бизнеса // Вестник самарского государственного университета. - 2014. - №8 (119). - С. 18-23.

10.Зубарик В.С. Виды финансового анализа в оценке бизнеса методами доходного потока // Вектор экономики. - 2017. - № 12. - С. 56.

11.Ибрагимов Р. Управление по стоимости как система менеджмента. URL:

http://www.cfin.ru/management/finance/valman/vbm_as_system.shtml.

12.Ивашковская И.В. Модель корпоративного управления на основе стоимости для стейкхолдеров // Вестник

финансового университета. – 2010. - № 2. – С. 29 – 35.

13.Ивашковская И.В. Модель корпоративного управления на основе стоимости для стейкхолдеров // Вестник финансового университета. – 2010. - № 2. – С. 29 – 35.

14.Карцев А.А., Дорохина Н.В. К вопросу оценки стоимости бизнеса на основе доходного метода // Региональный вестник. - 2017. - № 1. - С. 35 - 37.

15.Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. - М.: Юрайт, 2017. - 374 с.

16.Логоев А.А., Мехтиева Л.Ф. Анализ и сравнение методов прогнозирования денежных потоков при оценке стоимости бизнеса // Научные записки молодых исследователей. - 2015. - № 6. - С. 36 - 43.

17.Мандражи З. Р., Сулейманова Э. С. Современные подходы к оценке стоимости бизнеса // Научно-методический электронный журнал «Концепт». - 2016. - Т. 17. - С. 578-581. - URL: <http://e-koncept.ru/2016/46291.htm>.

18.Пименова Е.М. Эволюция подходов к проведению экономического анализа при оценке стоимости предприятия (бизнеса) // Экономика и управление собственностью. - 2015. - № 1. - С. 63 - 67.

19.Прусакова М.Ю. Оценка финансового состояния предприятия: методики и приемы. М., 2008. - 80 с.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kursovaya-rabota/356993>