

ЗАО «Оценщик»

**ОТЧЕТ № 1
об оценке ликвидационной стоимости
имущественного комплекса (бизнеса)
ЗАО «ЗАРЯ»**

Заказчик: ЗАО «ЗАРЯ»

Исполнитель: ЗАО «Оценщик»

2003 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАО «Оценщик»

№1
1 декабря 2003г.

Директору
ЗАО «ЗАРЯ»
Иванову И.И.

Уважаемый, Иван Иванович!

В соответствии с договором № __ от __.__.2003 г ЗАО «Оценщик» произвела оценку Вашего предприятия в ситуации банкротства с целью определения упорядоченной ликвидационной стоимости полных прав собственности чистых активов ЗАО "ЗАРЯ» по состоянию на 01.12.2003 г.

Приведенная в представленном отчете оценка ликвидационной стоимости является независимым экспертным суждением оценщика, которое будет предложено учредителям ЗАО «ЗАРЯ» для решения ими вопроса о наиболее вероятной цене продажи активов оцениваемого предприятия

Осмотр предприятия производился с 23 по 28 ноября 2003 г.

Оценка ликвидационной стоимости выполнена на основе анализа данных технической и бухгалтерской инвентаризаций, а также нормативно-справочной и статистической информации об изменении уровней цен в регионе и отрасли.

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действовавших на дату оценки.

Для получения достоверных результатов при проведении оценки использован имущественный подход.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

С уважением,

**Генеральный директор
ЗАО «Оценщик»**

Петров П.П.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Задание на оценку предприятия

Адрес расположения объекта оценки:

Цель оценки: определение ликвидационной стоимости предприятия.

Функция оценки:

Приведенная в представленном отчете оценка ликвидационной стоимости является независимым экспертным суждением оценщика, которое будет служить в качестве информационной базы для наиболее выгодного использования активов предприятия в ситуации банкротства.

Действительная дата оценки:

1 декабря 2003 года

График изучения объектов:

23.11.2003г.-28.11.2003 г.

Методика оценки: В данной работе, ввиду отсутствия необходимых условий для применения доходного и сравнительного (рыночного) подходов, для определения стоимости предприятия используется имущественный подход, методика накопления активов.

1.2. Результаты оценки

В результате расчетов рыночной стоимости оцениваемого предприятия, полученной с применением имущественного подхода, получен следующий результат. По мнению эксперта-оценщика рыночная стоимость предприятия ЗАО «ЗАРЯ» на 1 декабря 2003 года составляет 65000000 руб. (шесть миллионов пятьсот тысяч рублей).

1.3. Сертификация оценки

Составивший представленный отчет эксперт удостоверяет правомерность следующих положений:

1. Экспертом использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.
2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.
3. Эксперт не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.
4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениям правительства Российской Федерации, Госстроя и Госкомстата, а также стандартам профессиональной практики оценки.

1.4. Лимитирующие условия и ограничения.

Сертификация оценки, приведенная в п. 1.3, подразумевает выполнение следующих условий и ограничений:

1. Точка зрения эксперта, представленная в настоящем отчете, является объективной.
2. Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.
3. Эксперт не несет ответственности за достоверность представленной ему Заказчиком информации.
4. В соответствии с настоящим отчетом от эксперта не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим Законодательством Российской Федерации.
5. Эксперт не принимает на себя обязательств по установлению прав собственности на предприятие.
6. Эксперт предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов и не несет ответственности ни за наличие, ни за необходимость выявления таковых.
7. Величина определяемой рыночной стоимости предприятия действительна на указанную в отчете дату оценки. При изменении Заказчиком даты оценки необходим пересчет стоимости предприятия по дополнительному соглашению.
8. В рамках настоящего отчета от эксперта не требуется устанавливать обязательства имущественного страхования зданий и сооружений оцениваемого предприятия.

1.5. Сведения об экспертах, проводивших оценку.

Эксперты, участвующие в работе, получили профессиональное образование в области оценочной деятельности.

2. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕХНОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Цель оценки: определение ликвидационной стоимости имущественного комплекса (бизнеса) ЗАО «ЗАРЯ»

2.1. Базовые понятия стоимости предприятия

Под рыночной стоимостью имущества в соответствии со ст.3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998г. № 135-ФЗ понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

В соответствии с ГОСТ Р 51195.0.02-98 , дата ввода 01.01.1999г., п.11. - Рыночная стоимость имущества — расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Примечание. Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов — увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, .исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство оцениваемого объекта с применением аналогичных архитектурно-планировочных и конструктивных решений, материалов с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Физический износ соответствует потере стоимости, вызванной воздействием окружающей среды в течение времени эксплуатации объекта основных фондов.

Остаточная восстановительная стоимость соответствует затратам на воспроизводство объекта основных фондов с учетом износа на дату оценки. Определяется путем уменьшения полной восстановительной стоимости объекта на величину износа

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости объекта основных фондов на момент ввода в действие (постановки на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта основных фондов.

2.2. Технология оценки ликвидационной стоимости предприятия

2.2.1. Основные методы.

В общем случае для оценки стоимости предприятия применяются 3 основных подхода:

- затратный (имущественный),
- доходный
- сравнительного анализа продаж.

Определение стоимости бизнеса методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.д., а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние. С этой точки зрения все предприятия, к каким бы отраслям экономики они не принадлежали, производят всего один вид товарной продукции – деньги.

Метод дисконтирования денежных потоков может быть использован для любого действующего предприятия. Тем не менее существуют ситуации, когда он объективно дает наиболее точный результат рыночной стоимости предприятия. Применение данного метода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной) и находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития. Данный метод в меньшей степени применим к оценке предприятий, терпящих систематические убытки (хотя и отрицательная величина стоимости бизнеса может быть фактом для принятия управленческих решений). Следует соблюдать разумную осторожность в применении этого метода для оценки новых предприятий, пусть даже и многообещающих. Отсутствие ретроспективы прибылей затрудняет объективное прогнозирование будущих денежных потоков бизнеса.

Сравнительный подход к оценке бизнеса предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком.

Теоретической основой сравнительного подхода, доказывающей возможность его применения, а также объективность результативной величины, являются следующие базовые положения:

- Во – первых, оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на аналогичные предприятия (акции). При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли – продажи предприятия в целом или одной акции наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, конкретные

особенности предприятия и т.д. Это в конечном счете облегчает работу оценщика, доверяющего рынку.

- Во – вторых, сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в акции, покупает прежде всего будущий доход. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода. Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен.
- В – третьих, цена предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных предприятиях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими, как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала. Отличительной чертой этих финансовых параметров является их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли – продажи аналогичных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, так как оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом. При использовании других подходов оценщик определяет стоимость предприятия на основе расчетов.

Сравнительный подход базируется на ретроинформации и, следовательно, отражает фактически достигнутые результаты производственно – финансовой деятельности предприятия, в то время как доходный подход ориентирован на прогнозы относительно будущих доходов.

Другим достоинством сравнительного подхода является реальное отражение спроса и предложения на данный объект инвестирования, поскольку цена фактически совершенной сделки максимально учитывает ситуацию на рынке.

Вместе с тем сравнительный подход имеет ряд существенных недостатков, ограничивающих его использование в оценочной практике. Во – первых, базой для расчета являются достигнутые в прошлом финансовые результаты. Следовательно, метод игнорирует перспективы развития предприятия в будущем.

Во – вторых, сравнительный подход возможен только при наличии доступной разносторонней финансовой информации не только по оцениваемому предприятию, но и по большому числу похожих фирм, отработанных оценщиком в качестве аналогов. Получение дополнительной информации от предприятий – аналогов является достаточно сложным процессом.

В – третьих, оценщик должен делать сложные корректировки, вносить поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования. Это связано с тем, что на практике не существует абсолютно одинаковых предприятий. Поэтому оценщик обязан выявить различия и определить пути их нивелирования в процессе определения итоговой величины стоимости.

Таким образом, возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного финансового рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках. Второе условие – открытость рынка или доступность финансовой информации, необходимой оценщику. Третьим необходимым условием является наличие специальных служб, накапливающих ценовую и финансовую информацию. Формирование соответствующего банка данных облегчит работу оценщика, поскольку сравнительный подход является достаточно трудоемким и дорогостоящим.

Затратный (имущественный) подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед оценщиком встает задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и, наконец, из обоснованной рыночной стоимости суммы активов предприятия вычитается текущая стоимость всех его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия.

Базовой формулой в имущественном (затратном) подходе является:

$$\text{Собственный капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства}.$$

Данный подход представлен двумя основными методами:

- методом стоимости чистых активов;
- методом ликвидационной стоимости.

Оценка ликвидационной стоимости предприятия производится когда:

- оценивается доля собственности, составляющая либо контрольный пакет акций, либо такую долю, которая способна вызвать продажу активов предприятия;
- прибыль предприятия от производственной деятельности невелика по сравнению со стоимостью ее чистых активов (рентабельность низкая или предприятие убыточное);
- принято решение о ликвидации предприятия;
- предприятие находится в состоянии банкротства.

Существует так называемая *упорядоченная ликвидация*, когда распродажа активов осуществляется в течение разумного периода, с тем чтобы можно было получить высокие цены продажи активов. Для наименее ликвидной недвижимости предприятия этот период составляет около двух лет. Он включает время подготовки активов к продаже, время доведения информации о продаже до потенциальных покупателей, время на обдумывание решения о покупке, аккумулярование финансовых средств на покупку, собственно продажу и покупку, перевозку и пр. Упорядоченной ликвидации активов соответствует понятие *упорядоченной ликвидационной стоимости предприятия*.

Поскольку в данном регионе, как и в России в целом, еще не сложился рынок продажи предприятий и отсутствует обоснованная и надежная информация для прогнозирования будущих доходов оцениваемого предприятия в условиях финансово-экономической нестабильности, сравнительный (рыночный) и доходный подходы в представленном отчете не применялись. Для оценки ликвидационной стоимости предприятия в условиях неопределенности информации о доходах и отсутствия аналогичных продаж предприятий только изложенный выше имущественный метод дает возможность получить наиболее достоверный результат.

Исходя из условий поставленной задачи, предоставленной финансовой документации, прогнозов руководства предприятия, в настоящем отчете будет рассчитана ликвидационная стоимость предприятия.

2.2.2. Этапы оценки.

Оценка стоимости предприятия состоит из следующих этапов:

1. Согласование цели и функции оценки предприятия.

2. Заключение договора на оценку,
3. Визуальный осмотр оцениваемого предприятия, фиксирование данных по физическому износу объектов
4. Сбор и анализ данных (технической, бухгалтерской, правовой: и другой документации).
5. Анализ экономической информации в сегменте оцениваемого предприятия
6. Составление календарного графика ликвидации активов.
7. Оценка общей стоимости активов баланса
8. Корректировка стоимости активов на величину прямых затрат на продажу с дисконтированием скорректированной стоимости,
9. Оценка общей стоимости пассивов баланса.
10. Корректировка стоимости пассивов на основе договоренностей с кредиторами
11. Расчет рыночной стоимости предприятия
12. Подготовка отчета об оценке ликвидационной стоимости предприятия.
13. Представление и обсуждение результатов оценки с Заказчиком.

3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРЕДПРИЯТИЯ И ЕГО СРЕДЫ

3.1. Краткая характеристика региона и отрасли

4. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

4.1 Основные сведения.

Фирма ЗАО "ЗАРЯ" было создано 20 марта 1999 года на основании постановления Администрации г. а и учредительных документов.

Общество создано и функционирует в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и другими нормативными и правовыми документами. Юридический адрес:

Уставный фонд с момента регистрации предприятия (март 1995 года) 7590 рублей.

Уставный капитал ЗАО "ЗАРЯ" на 01 января 2003 года составляет 8500 рублей.

Общество учреждено на неопределенный срок.

ЗАО "ЗАРЯ" осуществляет следующие виды деятельности:

- торговая и торгово-закупочная деятельность (оптовая и розничная);
- ремонтно-строительные, монтажные и отделочные работы;
- производство строительных материалов;

- производство, переработка, закупка, реализация сельскохозяйственной продукции;
- сдача помещений в аренду.

Основной вид деятельности предприятия – торгово-закупочная деятельность, в основном картофеля от с/х производителей. В порядке диверсификации Общество может осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные Законодательством, после регистрации в установленном порядке.

Виды деятельности, для осуществления которых необходимы лицензии и разрешения, производятся после их получения.

Общество является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, имеет самостоятельный баланс, расчетные и валютный и иные счета в банках, печать со своим наименованием, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, арбитраже и третейском суде. Правовое положение Общества определяется Законодательством РФ, договором учредителей и Уставом Общества.

4.2. Экспертиза финансового состояния ЗАО «ЗАРЯ».

4.2.1. Анализ структуры актива.

Для анализа составляется уплотненный аналитический баланс за все отчетные периоды.

Аналитический баланс за 2001 г.

Таблица 1

Наименование статей баланса	Абсолютные величины, руб.		Относительные величины, %		Изменение			
	Начало года	конец года	Начало года	Конец года	В абс. вел. руб.	в стр-ре, %	в % к вел. На начало года	в % к изм- ю итога баланса
1	2	3	4	5	6	7	8	9
АКТИВ								
1.Имущество								
1.1. Основные средства	22587	15238	1,78	1,26	-7349	-0,52	-32,54	12,06
1.2. Нематериальные	0	718	0,00	0,06	718	0,06	-	-1,18

Активы								
1.3. Прочие внеоборотные средства	2141	2141	0,17	0,18	0	0,01	0,00	0,00
Итого по разделу 1	24728	18097	1,95	1,50	-6631	-0,45	-26,82	10,88
2. Оборотные Активы								
2.1. Запасы и затраты	942320	685478	74,19	56,69	-256842	-17,50	-27,26	421,42
2.2. Дебиторская задолженность(>12 мес.)	297182	0	23,40	0,00	-297182	-23,40	-100,00	487,61

Табл.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Медленно реализуемые Активы	1239502	685478	97,58	56,69	-554024	-40,90	-44,70	909,03
2.3. Дебиторская задолженность(<12 мес.)	0	496095	0,00	41,02	496095	41,02	-	-813,98
2.4. Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
2.5. Денежные средства	5970	9584	0,47	0,79	3614	0,32	60,54	-5,93
Наиболее ликвидные Активы	5970	9584	0,47	0,79	3614	0,32	60,54	-5,93
Итого по разделу 2	1245472	1191157	98,05	98,50	-54315	0,45	-4,36	89,12
Стоимость имущества	1270200	1209253	100,00	100,00	-60947	0,00	-4,80	100,00
Итог Баланса	1270200	1209253	100,00	100,00	-60947	0,00	-4,80	100,00

Анализируя таблицу 1 можно сделать следующие выводы:

- стоимость имущества снизилась на 4,8% по сравнению с началом года или на 60947 рублей в абсолютных показателях, в том числе за счет снижения основного капитала на 10,88% и за счет снижения оборотных средств на 89,12%;
- основные средства сократились на 32,54% (-7349 рублей);
- во втором разделе актива баланса самые значительные изменения произошли по статьям: "Дебиторская задолженность (более 12 месяцев)" (снижение на 100%, с 297182 до 0

рублей), "Запасы и затраты" (снижение на 27,26%, -256842 рублей в абсолютных показателях) и "Дебиторская задолженность (менее 12 месяцев) (рост с 0 до 496095 рублей);

- наибольшее влияние на итог баланса оказали те же статьи: "Запасы и затраты" (-421,42%), "Дебиторская задолженность (более 12 месяцев)" (-487,61%), "Дебиторская задолженность (менее 12 месяцев) (+813,98%);
- стоимость наиболее ликвидных активов возросла на 3614 рублей, но на итог баланса этот показатель повлиял незначительно (+5,93%);
- значительно, почти на 45% по сравнению с началом года снизилась стоимость медленно реализуемых активов (-554024 рублей в абсолютных показателях);

В структуре активов (рис.3.1) на конец 2001 года преобладают статьи "Запасы и затраты" (56,69%, снижение по сравнению с началом года на 17,50%) и "Дебиторская задолженность" (41,02%, рост удельного веса +41,02%). В активах преобладают оборотные средства (98,50%) над основными (1,50%).

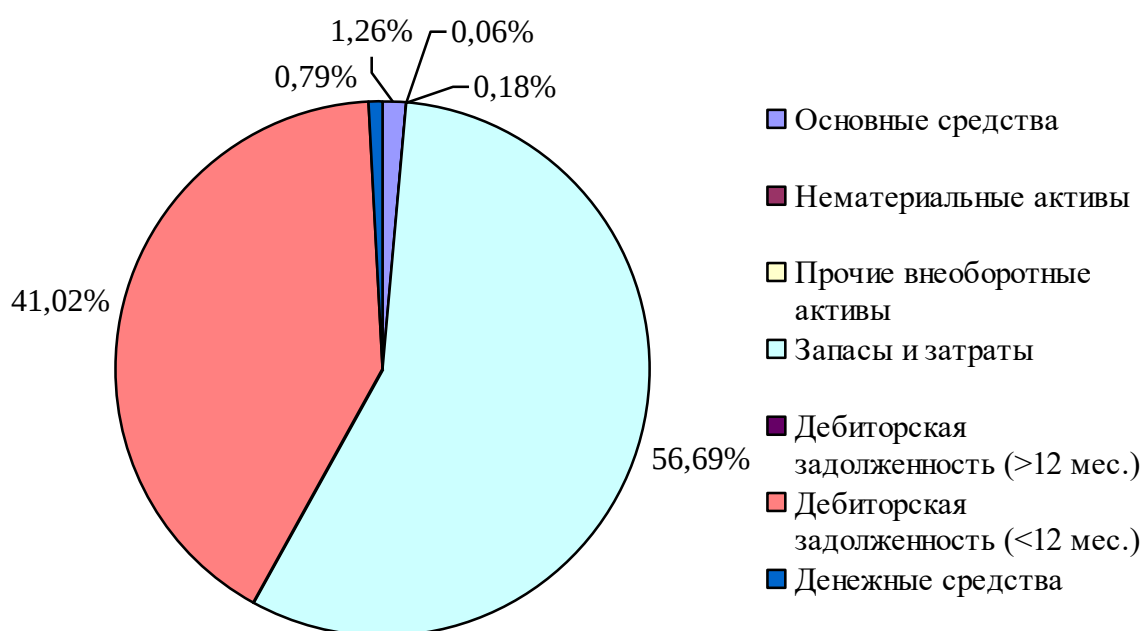


Рис. 1. Структура актива баланса ЗАО «ЗАРЯ» на конец 2001 года

Наименование статей баланса	Абсолютные величины, руб.		Относительные величины, %		Изменение			
	начало года	конец года	Начало года	конец года	в абс. вел., руб.	в стр-ре, %	в % к вел. на начало года	в % к изм- ю итога баланса
1	2	3	4	5	6	7	8	9
АКТИВ								
1. Имущество								
1.1. Основные средства	15238	4813	1,26	0,72	-10425	-0,54	-68,41	1,93
1.2. Нематериальные Активы	718	0	0,06	0,00	-718	-0,06	-100,00	0,13
1.3. Прочие внеоборот- ные средства	2141	2141	0,18	0,32	0	0,14	0,00	0,00
Итого по разделу 1	18097	6954	1,50	1,04	-11143	-0,46	-61,57	2,06
2. Оборотные Активы								
2.1. Запасы и затраты	685478	389484	56,69	58,30	-295994	1,61	-43,18	54,70
2.2. Дебиторская задол- женность(>12 мес.)	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
Медленно реализуемые Активы	685478	389484	56,69	58,30	-295994	1,61	-43,18	54,70
2.3. Дебиторская задол- женность(<12 мес.)	496095	257584	41,02	38,55	-238511	-2,47	-48,08	44,08
2.4. Краткосрочные фи- нансовые вложения	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
2.5. Денежные средства	9583	14101	0,79	2,11	4518	1,32	47,15	-0,83
Наиболее ликвидные Активы	9583	14101	0,79	2,11	4518	1,32	47,15	-0,83
Итого по разделу 2	1191156	661169	98,50	98,96	-529987	0,46	-44,50	97,94
Стоимость имущества	1209253	668123	100,00	100,00	-541130	0,00	-44,75	100,00

Итог Баланса	1209253	668123	100,00	100,00	-541130	0,00	-44,75	100,00
--------------	---------	--------	--------	--------	---------	------	--------	--------

Данный уплотненный аналитический баланс не отражает реального финансового состояния предприятия, так как не учитывается влияние инфляции. Для достоверного анализа необходимо произвести корректировки с соответствии с инфляционными процессами. Далее строится аналитический баланс в сопоставимых ценах (таблица 3).

Таблица 3

Аналитический баланс за 2002 г. в сопоставимых ценах

Наименование статей баланса	Абсолютные величины, руб.		Относительные величины, %		Изменение			
	начало года	конец года	Начало года	конец года	в абс. вел., руб.	в стр-ре, %	в % к вел. на начало года	в % к изм- ю итога баланса
1	2	3	4	5	6	7	8	9
АКТИВ								
1.Имущество								
1.1. Основные средства	15238	3146	1,26	0,72	-12092	-0,54	-79,36	1,57
1.2. Нематериальные Активы	718	0	0,06	0,00	-718	-0,06	-100,00	0,09
1.3. Прочие внеоборот- ные средства	2141	1399	0,18	0,32	-742	0,14	-34,64	0,10
Итого по разделу 1	18097	4545	1,50	1,04	-13552	-0,46	-74,88	1,75
2. Оборотные Активы								
2.1. Запасы и затраты	685478	254565	56,69	58,30	-430913	1,61	-62,86	55,78
2.2. Дебиторская задол- женность(>12 мес.)	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
Медленно реализуемые Активы	685478	254565	56,69	58,30	-430913	1,61	-62,86	55,78
2.3. Дебиторская задол-	496095	168356	41,02	38,55	-327739	-2,47	-66,06	42,42

женность(<12 мес.)								
2.4. Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
2.5. Денежные средства	9583	9216	0,79	2,11	-367	1,32	-3,83	0,05
Наиболее ликвидные Активы	9583	9216	0,79	2,11	-367	1,32	-3,83	0,05
Итого по разделу 2	1191156	432137	98,50	98,96	-759019	0,46	-63,72	98,25
Стоимость имущества	1209253	436682	100,00	100,00	-772571	0,00	-63,89	100,00
Итог Баланса	1209253	436682	100,00	100,00	-772571	0,00	-63,89	100,00

За 2002 отчетный год стоимость имущества продолжала сокращаться (на 63,89% по сравнению с началом периода или на 772571 рублей в абсолютных измерителях). Снижение произошло за счет уменьшения доли основных средств (на 1,75%) и оборотного капитала (на 98,25%).

Основные средства сократились по сравнению с началом периода почти на 75% (-13552 рублей).

На изменение итога II раздела актива баланса сильно повлияли изменения по статьям "Запасы и затраты" (снижение на 430913 рублей, на 62,86% к началу года) и "Дебиторская задолженность (менее 12 месяцев)" (снижение на 66,06% или на 327739 рублей в абсолютных показателях). Остальные статьи актива не оказали значительного влияния на структуру актива и стоимость имущества.

Наиболее ликвидные активы уменьшились на 3,83% (-367 рублей) за счет снижения денежных средств. Медленно реализуемые активы тоже сократились, на 62,86% (-430913 рублей).

Рассматривая структуру размещения средств (рис. 2) можно сказать следующее:

- на конец года основное место в структуре актива занимают запасы и затраты (58,3%) и дебиторская задолженность (менее 12 месяцев) (38,55%);
- остальные статьи составляют незначительную долю актива (порядка 3%);
- собственно имущество предприятия составляет 1,04%;
- оборотные активы предприятия выросли в структуре на 0,46% и составляют 98,96%;

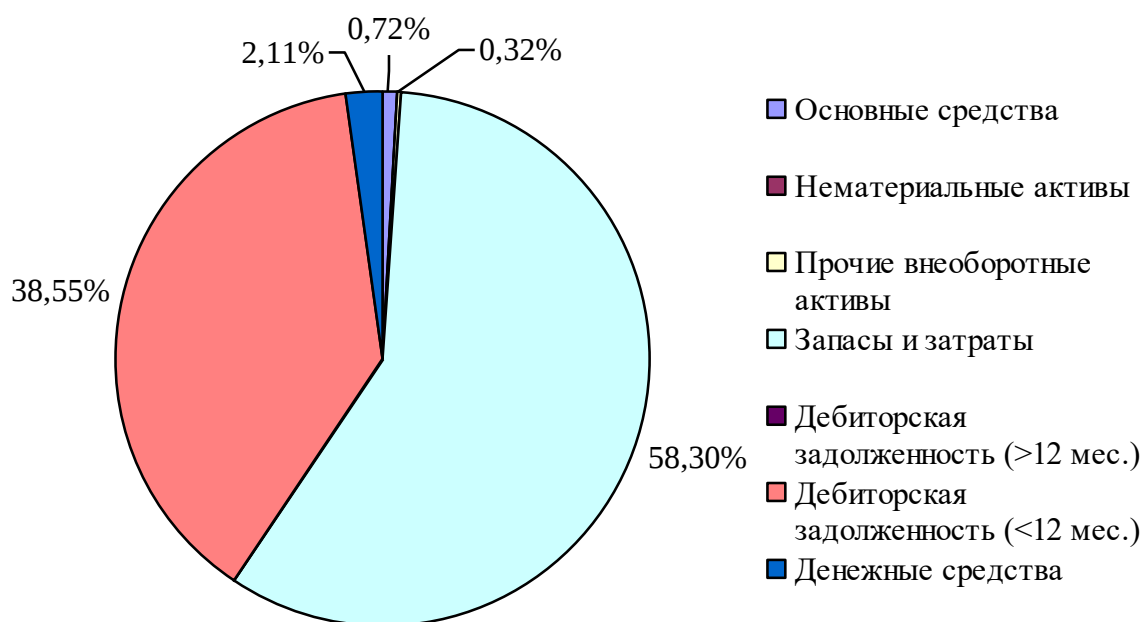


Рис. 2. Структура актива баланса ЗАО «ЗАРЯ» на конец 2002 года

Таблица 4

Аналитический баланс за 9 месяцев 2003 г.

Наименование статей баланса	Абсолютные величины, руб.		Относительные величины, %		Изменение			
	начало года	9 мес.	Начало года	9 мес.	в абс. вел., руб.	в стр-ре, %	в % к вел. на начало года	в % к изм- ю итога баланса
1	2	3	4	5	6	7	8	9
АКТИВ								
1.Имущество								
1.1. Основные средства	4813	3298	0,72	0,14	-1515	-0,58	-31,48	-0,09
1.2. Нематериальные Активы	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
1.3. Прочие внеоборот- ные средства	2141	2141	0,32	0,09	0	-0,23	0,00	0,00
Итого по разделу 1	6954	5439	1,04	0,23	-1515	-0,81	-21,79	-0,09
2. Оборотные Активы								

2.1. Запасы и затраты	389484	1767597	58,23	74,40	1378113	16,17	353,83	80,73
2.2. Дебиторская задол- женность(>12 мес.)	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
Медленно реализуемые Активы	389484	1767597	58,23	74,40	1378113	16,17	353,83	80,73
2.3. Дебиторская задол- женность(<12 мес.)	258333	598134	38,62	25,18	339801	-13,45	131,54	19,91
2.4. Краткосрочные фи- нансовые вложения	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
2.5. Денежные средства	14101	4723	2,11	0,20	-9378	-1,91	-66,51	-0,55
Наиболее ликвидные Активы	14101	4723	2,11	0,20	-9378	-1,91	-66,51	-0,55
Итого по разделу 2	661918	2370454	98,96	99,77	1708536	0,81	258,12	100,09
Стоимость имущества	668871	2375893	100,00	100,00	1707022	0,00	255,21	100,00
Итого Баланса	668871	2375893	100,00	100,00	1707022	0,00	255,21	100,00

Данный баланс непригоден для сравнительного анализа бухгалтерской отчетности за несколько лет. Его необходимо скорректировать с учетом инфляции (на 1,53 за 2001 год и на 1,49 за 2002 год). Получается следующий баланс (таблицу 5).

Таблица 5

Аналитический баланс за 9 месяцев 2003 г. в сопоставимых ценах

Наименование статей баланса	Абсолютные величины, руб.		Относительные величины, %		Изменение			
	начало года	9 мес.	Начало года	9 мес.	в абс. вел., руб.	в стр-ре, %	в % к вел. на начало года	в % к изм- ю итога баланса
АКТИВ								
1.Имущество								
1.1. Основные средства	3146	1446	0,72	0,14	-1699	-0,58	-54,02	-0,28
1.2. Нематериальные Активы	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00

1.3. Прочие внеоборотные средства	1399	939	0,32	0,09	-460	-0,23	-32,89	-0,08
Итого по разделу 1	4545	2386	1,04	0,23	-2160	-0,81	-47,51	-0,36
2. Оборотные Активы								
2.1. Запасы и затраты	254565	775262	58,23	74,40	520697	16,17	204,54	86,08
2.2. Дебиторская задолженность(>12 мес.)	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
Медленно реализуемые Активы	254565	775262	58,23	74,40	520697	16,17	204,54	86,08
2.3. Дебиторская задолженность(<12 мес.)	168845	262339	38,62	25,18	93494	-13,45	55,37	15,46
2.4. Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
2.5. Денежные средства	9216	2071	2,11	0,20	-7145	-1,91	-77,52	-1,18
Наиболее ликвидные Активы	9216	2071	2,11	0,20	-7145	-1,91	-77,52	-1,18
Итого по разделу 2	432626	1039673	98,96	99,77	607047	0,81	140,32	100,36
Стоимость имущества	437171	1042058	100,00	100,00	604887	0,00	138,36	100,00
Итог Баланса	437171	1042058	100,00	100,00	604887	0,00	138,36	100,00

Проанализировав данные сравнительного уплотненного баланса за 9 месяцев 2003 года необходимо отметить следующее:

- стоимость имущества за прошедший период возросла на 138,36%, что является положительным фактом. Это произошло за счет увеличения оборотных активов (на 100,36%), несмотря на снижение основного капитала (-0,36%);
- основные средства сократились на 47,51%, в то время как оборотный капитал вырос на 140,32% по отношению к прошлому периоду. Оборотные активы выросли за счет увеличения запасов и затрат на 86,08% и дебиторской задолженности (менее 12 месяцев) на 15,46%;
- медленно реализуемые активы выросли на 204,54% (+520697 рублей в абсолютных показателях) по сравнению с началом периода, а наиболее ликвидные активы сократились

на 77,52%. Данный факт является тревожным сигналом для руководства, так как у предприятия могут возникнуть проблемы с ликвидностью и платежеспособностью.

Анализ структурных изменений показал следующее:

- на конец года основное место в структуре активов продолжают занимать оборотные средства, в частности запасы и затраты (74,40%), причем зафиксирован рост их удельного веса (+16,17%) (рис.3.3), на собственно имущество предприятия приходится лишь 0,23%;
- краткосрочная дебиторская задолженность составляет 25,18% от общей стоимости имущества;
- остальные статьи актива не играют заметной роли в деятельности предприятия.

Сложившаяся ситуация весьма характерна для предприятий торговли, когда на долю оборотных средств приходится основная часть стоимости имущества организации.

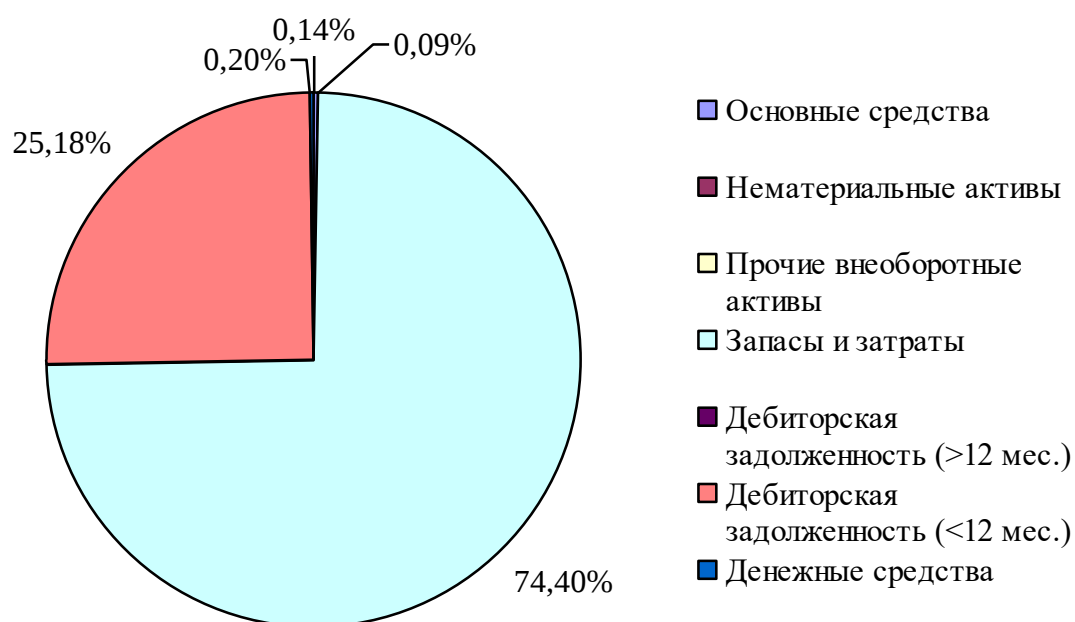


Рис. 3. Структура активов баланса ЗАО «ЗАРЯ» за 9 месяцев 2003 года

4.2.2. Анализ структуры пассива.

Аналитический баланс за 2001 г.

Таблица 6.

Наименование статей баланса	Абсолютные ве- личины, руб.		Относительные величины, %		Изменение			
	начало года	Конец года	начало года	конец года	в абс. вел., руб.	в стр-ре, %	в % к вел. на начало года	в % к изм- ю итога баланса
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ПАССИВ								
4. Собственный капи- тал								
4.1. Уставный капитал	7590	7590	0,60	0,63	0	0,03	0,00	0,00
4.2. Добавочный ка- питал	36971	36971	2,91	3,06	0	0,15	0,00	0,00
4.3. Спец. Фонды и цел. Финансирование	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
4.4. Нераспределенная прибыль	0	49705	0,00	4,11	49705	4,11	-	-81,55
Итого по разделу 4	44561	94266	3,51	7,80	49705	4,29	111,54	-81,55
5. Долгосрочные пас- сивы	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
6. Краткосрочные пас- сивы								
6.1. Заемные средства	0	100000	0,00	8,27	100000	8,27	-	-164,08
6.2. Кредиторская за- долженность	1118716	949142	88,07	78,49	-169574	-9,58	-15,16	278,23

6.3. Прочие пассивы	2000	2000	0,16	0,17	0	0,01	0,00	0,00
Краткосрочные пассивы	0	100000	0,00	8,27	100000	8,27	-	-164,08
Итого по разделу 6	1225639	1114987	96,49	92,20	-110652	-4,29	-9,03	181,55
Всего заемных средств	1225639	1114987	96,49	92,20	-110652	-4,29	-9,03	181,55
Итог Баланса	1270200	1209253	100,00	100,00	-60947	0,00	-4,80	100,00
Величина собственных средств в обороте	19833	76169	1,56	6,30	56336	4,74	284,05	-92,43

Рассматривая источники средств предприятия можно отметить следующее:

- наиболее значительное влияние на валюту баланса оказала кредиторская задолженность (-278,23%) или -169574 рублей в абсолютных показателях;
- собственный капитал за счет нераспределенной прибыли вырос более чем вдвое (+111,54%) и также оказал значительное воздействие на итог баланса (+81,55%);
- сильно увеличилась статья "Заемные средства" (+100000 рублей, +164,08% от итога баланса).

В структуре пассива (рис.3.4) преобладает кредиторская задолженность (78,49%, снижение за год на 9,58%). Заемные средства у ЗАО «ЗАРЯ» на конец 2001 года составляют 92,2%, и, несмотря на снижение удельного веса (-4,29%) продолжают оставаться основными источниками образования средств. Собственный капитал занимает лишь 7,8% от общей стоимости имущества. На собственные средства в обороте приходится лишь 6,30% от валюты баланса.

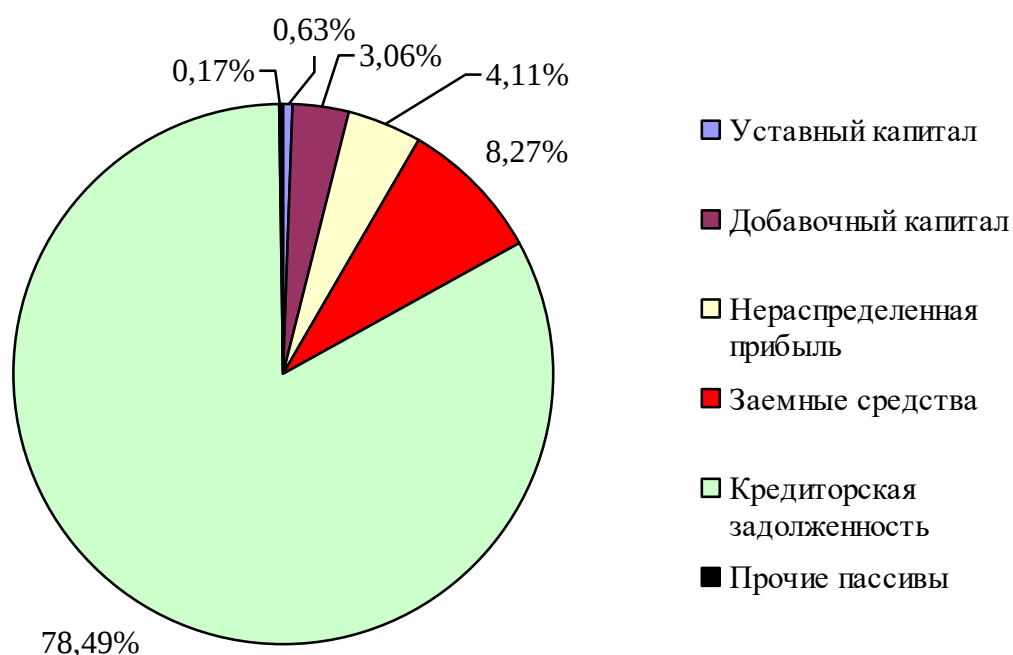


Рис. 4. Структура пассива баланса ЗАО «ЗАРЯ» на конец 2001 года

Таблица 7

Аналитический баланс за 2002 г.

Наименование статей баланса	Абсолютные величины, руб.		Относительные величины, %		Изменение			
	начало года	конец года	Начало года	конец года	в абс. вел., руб.	в стр-ре, %	в % к вел. на начало года	в % к изм- ю итога баланса
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ПАССИВ								
4. Собственный капи- тал								
4.1. Уставный капитал	7590	8500	0,63	1,27	910	0,64	11,99	-0,17
4.2. Добавочный капи- тал	36971	36971	3,06	5,53	0	2,48	0,00	0,00
4.3. Спец. Фонды и цел. Финансирование	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
4.4. Нераспределенная прибыль	49705	0	4,11	0,00	-49705	-4,11	-100,00	9,19
Итого по разделу 4	94266	45471	7,80	6,81	-48795	-0,99	-51,76	9,02
5. Долгосрочные пасси- вы	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
6. Краткосрочные пас- сивы								
6.1. Заемные средства	100000	0	8,27	0,00	-100000	-8,27	-100,00	18,48
6.2. Кредиторская за-	949142	525520	78,49	78,66	-423622	0,17	-44,63	78,28

долженность								
6.3. Прочие пассивы	2000	0	0,17	0,00	-2000	-0,17	-100,00	0,37
Краткосрочные пассивы	100000	0	8,27	0,00	-100000	-8,27	-100,00	18,48
Итого по разделу 6	1114987	622652	92,20	93,19	-492335	0,99	-44,16	90,98
Всего заемных средств	1114987	622652	92,20	93,19	-492335	0,99	-44,16	90,98
Итог Баланса	1209253	668123	100,00	100,00	-541130	0,00	-44,75	100,00
Величина собственных средств в обороте	76169	38517	6,30	5,76	-37652	-0,53	-49,43	6,96

Данный уплотненный аналитический баланс не отражает реального финансового состояния предприятия, так как не учитывается влияние инфляции. Для достоверного анализа необходимо произвести корректировки с соответствии с инфляционными процессами. Далее строится аналитический баланс в сопоставимых ценах (таблица 8).

Таблица 8

Аналитический баланс за 2001 г. в сопоставимых ценах

Наименование статей баланса	Абсолютные величины, руб.		Относительные величины, %		Изменение			
	начало года	конец года	Начало года	конец года	в абс. вел., руб.	в стр-ре, %	в % к вел. на начало года	в % к изм- ю итога баланса
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ПАССИВ								
4. Собственный капитал								
4.1. Уставный капитал	7590	5556	0,63	1,27	-2034	0,64	-26,80	0,26
4.2. Добавочный капитал	36971	24164	3,06	5,53	-12807	2,48	-34,64	1,66
4.3. Спец. Фонды и цел. Финансирование	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
4.4. Нераспределенная	49705	0	4,11	0,00	-49705	-4,11	-100,00	6,43

прибыль								
Итого по разделу 4	94266	29720	7,80	6,81	-64546	-0,99	-68,47	8,35
5. Долгосрочные пассивы	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
6. Краткосрочные пассивы								
6.1. Заемные средства	100000	0	8,27	0,00	-100000	-8,27	-100,00	12,94
6.2. Кредиторская задолженность	949142	343477	78,49	78,66	-605665	0,17	-63,81	78,40
6.3. Прочие пассивы	2000	0	0,17	0,00	-2000	-0,17	-100,00	0,26
Краткосрочные пассивы	100000	0	8,27	0,00	-100000	-8,27	-100,00	12,94
Итого по разделу 6	1114987	406962	92,20	93,19	-708025	0,99	-63,50	91,65
Всего заемных средств	1114987	406962	92,20	93,19	-708025	0,99	-63,50	91,65
Итог Баланса	1209253	436682	100,00	100,00	-772571	0,00	-63,89	100,00
Величина собственных средств в обороте	76169	25175	6,30	5,76	-50994	-0,53	-66,95	6,60

В пассиве наибольшие изменения произошли по статьям: "Заемные средства" (снижение на 100%), "Кредиторская задолженность" (-63,81%, -60665 рублей в абсолютной величине).

На итог баланса сильнее всего повлияла кредиторская задолженность. За счет нее валюта баланса снизилась на 78,40%.

Величина заемных средств, привлеченных предприятием сократилась на 63,5% (-708025 рублей в абсолютных измерителях). Собственный капитал организации сократился на 68,47% по сравнению с началом года. Собственные средства в обороте сократились на 66,95%.

Основным источником средств предприятия ЗАО «ЗАРЯ» по-прежнему является кредиторская задолженность (78,66%). Заемные средства (93,19%) преобладают над собственным капиталом (6,81%), что может отрицательно сказаться на платежеспособности предприятия (рис. 5).

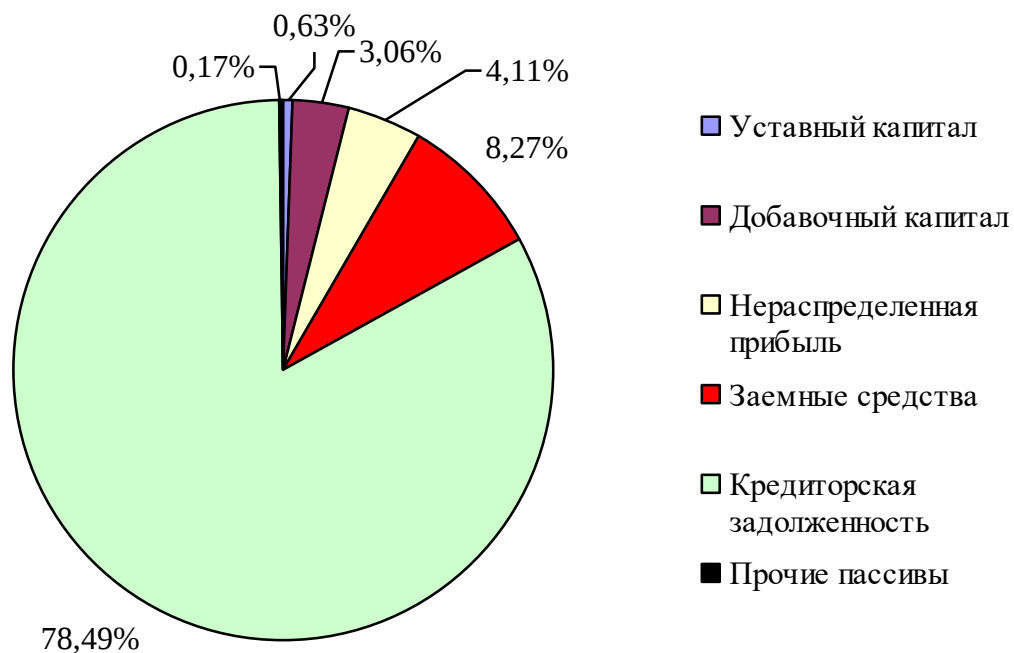


Рис. 5. Структура пассива баланса ЗАО «ЗАРЯ» на конец 2002 года

Таблица 9

Аналитический баланс за 9 мес. 2003 г.

Наименование статей баланса	Абсолютные величины, руб.		Относительные величины, %		Изменение			
	начало года	9 мес.	Начало года	9 мес.	в абс. вел., руб.	в стр-ре, %	в % к вел. на начало года	в % к изм- ю итога баланса
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ПАССИВ								
4. Собственный капи- тал								
4.1. Уставный капитал	8500	8500	1,27	0,39	0	-0,88	0,00	0,00
4.2. Добавочный капи- тал	36971	36971	5,53	1,68	0	-3,85	0,00	0,00
4.3. Спец. Фонды и цел. Финансирование	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00

4.4. Нераспределенная прибыль	0	130643	0,00	5,94	130643	5,94	-	7,65
Итого по разделу 4	45471	176114	6,80	8,01	130643	1,21	287,31	7,65
5. Долгоср. пассивы	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
6. Краткоср. пассивы								
6.1. Заемные средства	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
6.2. Кредиторская задолженность	526268	889726	78,68	40,45	363458	-38,23	69,06	21,29
6.3. Прочие пассивы	0	200000	0,00	9,09	200000	9,09	-	11,72
Краткосрочные Пассивы	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
Итого по разделу 6	623400	2199779	93,20	100,00	1576379	6,80	252,87	92,35
Всего заемных средств	623400	2199779	93,20	100,00	1576379	6,80	252,87	92,35
Итог Баланса	668872	2199779	100,00	100,00	1530907	0,00	228,88	89,68
Величина собственных средств в обороте	38517	170675	5,76	7,76	132158	2,00	343,12	7,74

Данный баланс непригоден для сравнительного анализа бухгалтерской отчетности за несколько лет. Его необходимо скорректировать с учетом инфляции. Получается следующий баланс (см. таблицу 10).

Таблица 10

Аналитический баланс за 9 месяцев 2003 г. в сопоставимых ценах

Наименование статей баланса	Абсолютные величины, руб.		Относительные величины, %		Изменение			
	начало года	9 мес.	Начало года	9 мес.	в абс. вел., руб.	в стр-ре, %	в % к вел. на начало года	в % к изм- ю итога баланса

ПАССИВ								
4. Собственный капитал								
4.1. Уставный капитал	5556	3728	1,27	0,36	-1827	-0,91	-32,89	-0,30
4.2. Добавочный капитал	24164	16215	5,53	1,56	-7949	-3,97	-32,89	-1,31
4.3. Спец. Фонды и цел. Финансирование	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
4.4. Нераспределенная прибыль	0	57300	0,00	5,50	57300	5,50	-	9,47
Итого по разделу 4	29720	77243	6,80	7,41	47523	0,61	159,91	7,86
5. Долгоср. пассивы	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
6. Краткоср. пассивы								
6.1. Заемные средства	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
6.2. Кредиторская задолженность	343966	390231	78,68	37,45	46265	-41,23	13,45	7,65
6.3. Прочие пассивы	0	87719	0,00	8,42	87719	8,42	-	14,50
Краткосрочные пассивы	0	0	0,00	0,00	0	0,00	-	0,00
Итого по разделу 6	407451	964815	93,20	92,59	557364	-0,61	136,79	92,14
Всего заемных средств	407451	964815	93,20	92,59	557364	-0,61	136,79	92,14
Итог Баланса	437171	1042058	100,00	100,00	604887	0,00	138,36	100,00
Величина собственных средств в обороте	25175	74857	5,76	7,18	49683	1,43	197,35	8,21

В пассиве наибольшие изменения произошли по статьям "Нераспределенная прибыль" (рост на 159,91%, +47523 рубля), "Прочие пассивы" (рост на 87719 рублей) и "Кредиторская задолженность" (рост 140,96%, +484861 рублей). На итог баланса сильнее всего повлиял рост заемных средств (92,14% от изменения валюты баланса). На долю собственных средств пришлось 7,86% от роста источников средств. Собственные средства в обороте изменились незначительно (рост 1,43%).

Основным источником средств предприятия остается кредиторская задолженность (79,54%), зафиксирован ее рост на 0,86% в структуре. Также зафиксирован рост нераспределенной прибыли (рост на 5,50%). Собственные средства предприятия занимают в составе пассивов 7,41%, привлеченные – 92,59%. В обороте находится 7,18% от всего капитала организации (рис. 3.6).

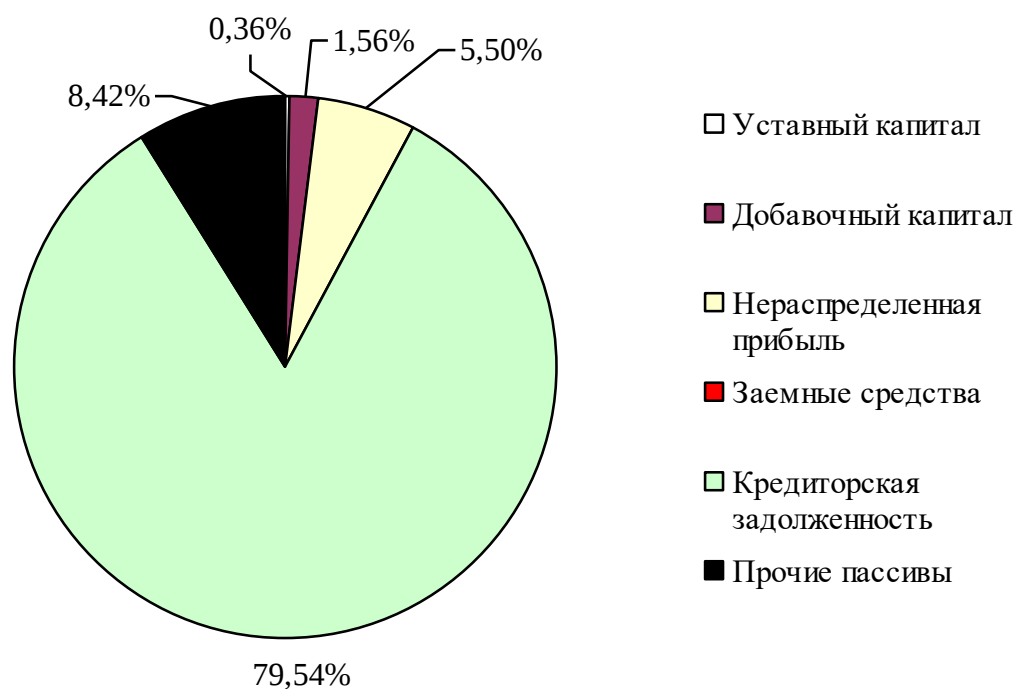


Рис. 6. Структура пассива баланса ЗАО «ЗАРЯ» за 9 мес. 2003 года

Горизонтальный анализ укрупненного баланса позволяет выявить основные тенденции в развитии предприятия за ряд лет.

Таблица 11

Горизонтальный анализ баланса ЗАО "ЗАРЯ" за 2001-9 мес.2003 гг.

Наименование статей балан- са	2001 год		2002 год		9 мес. 2003г.	
	руб.	Проценты	руб.	Проценты	руб.	Проценты
1	2	3	4	5	6	7

АКТИВ						
1.Имущество						
1.1 Основные средства	15238	100,00	3146	20,65	1446	9,49
1.2 Нематериальные Активы	718	100,00	0	0,00	0	0,00
1.3 Прочие внеоборотные средства	2141	100,00	1399	65,34	939	43,86
Итого по разделу 1	18097	100,00	4545	25,11	2386	13,18
2. Оборотные Активы						
2.1 Запасы и затраты	685478	100,00	254565	37,14	775262	113,10
2.2 Дебиторская задолженность(>12 мес.)	0	-	0	-	0	-
Медленно реализуемые Активы	685478	100,00	254565	37,14	775262	113,10
2.3 Дебиторская задолженность(<12 мес.)	496095	100,00	168356	33,94	262339	52,88
2.4 Краткосрочные финансовые вложения	0	-	0	-	0	-
2.5 Денежные средства	9584	100,00	9216	96,16	2071	21,61
Наиболее ликвидные Активы	9584	100,00	9216	96,16	2071	21,61
Итого по разделу 2	1191157	100,00	432137	36,28	1039673	87,28
Стоимость имущества	1209253	100,00	436682	36,11	1042058	86,17
Итог Баланса	1209253	100,00	436682	36,11	1042058	86,17
ПАССИВ						
4. Собственный капитал						
4.1 Уставный капитал	7590	100,00	5556	73,20	3728	49,12
4.2 Добавочный капитал	36971	100,00	24164	65,36	16215	43,86
4.3 Спец. фонды и целевое финансирование	0	-	0	-	0	-
4.4 Нераспределенная прибыль	49705	100,00	0	0,00	57300	115,28
Итого по разделу 4	94266	100,00	29720	31,53	77243	81,94
5.Долгосрочные пассивы	0	-	0	-	0	-

6. Краткосрочные пассивы						
6.1 Заемные средства	100000	100,00	0	0,00	0	0,00
6.2 Кредиторская задолженность	949142	100,00	343477	36,19	828827	87,32
6.3 Прочие пассивы	2000	100,00	0	0,00	87719	4385,95
Краткосрочные пассивы	100000	100,00	0	0,00	0	0,00
Итого по разделу 6	1114987	100,00	406962	36,50	964815	86,53
Всего заемных средств	1114987	100,00	406962	36,50	964815	86,53
Итог Баланса	1209253	100,00	436682	36,11	1042058	86,17
Величина собственных средств в обороте	76169	100,00	25175	33,05	74857	98,28

Анализ базисных темпов роста отдельных балансовых статей (таблица 11) позволяет сделать следующие выводы:

- валюта баланса в 2002 году по сравнению с 2001 годом составляла 36,11%, что свидетельствует о снижении финансово-хозяйственной деятельности предприятием, в 2002 году она выросла до 98,28%, что говорит о стабилизации положения и наращивании объемов деятельности. Данные изменения можно связать с макроэкономическими процессами, происходящими в экономике в целом;
- имущество предприятия продолжало неуклонно снижаться и на 9 мес. 2003 года составляло только 13,82% от величины 2001 года;
- медленно реализуемые активы на 9 мес. 2003 года составляют 113,10% от величины 2001 года;
- оборотные средства в 2002 году составляли 36,29% от уровня 2001 года и увеличились до 87,28% в 2003 году;
- собственный и заемный капитал имели такую же тенденцию к изменению и приблизительно равные значения.

Обобщая вышесказанное, можно отметить следующую тенденцию развития предприятия ЗАО "ЗАРЯ": в 2002 году наблюдалось снижение всех показателей финансово-хозяйственной деятельности, в общем они составляли от 30 до 70 процентов от величины 2001 года. Данный момент можно связать с неспособностью руководства более мобильно реагировать на быстро изменяющуюся рыночную обстановку. В 2003 году практически все показатели сравнялись с уровнем 2001 года, и можно сделать прогноз, что если сохранятся темпы роста показателей и

при отсутствующих серьезных воздействиях извне ЗАО "ЗАРЯ" может сохранить существующее крайне неустойчивые показатели своей деятельности.

4.2.2. Анализ ликвидности баланса и платежеспособности предприятия

Таблица 12

Анализ ликвидности баланса

Актив	На Начало года (2001г.), руб.	На конец года (2001г.), руб.	На конец года (2002г.), руб.	За 9 мес. (2003г.), руб.	Пассив	На Начало года (2001г.), руб.	На конец года (2001г.), руб.	На конец года (2002г.), руб.	За 9 мес. (2003г.), руб.
A1	5970	9584	9216	2072	П1	1118716	949142	343477	828827
A2	0	496095	168356	262340	П2	0	100000	0	0
A3	1239502	685478	254565	775262	П3	106923	65845	63485	135988
A4	24728	18097	4545	2386	П4	44561	9266	29720	77243

Результаты расчетов по данным ЗАО "ЗАРЯ" (таблица 12) показывают, что в этой организации сопоставление итогов групп по активу и пассиву имеет следующий вид:

На Начало года (2001г.)	На конец года (2001г.)	На конец года (2002г.)	За 9 мес. (2003г.)
A1<П1	A1<П1	A1<П1	A1<П1
A2=П2	A2>П2	A2>П2	A2>П2
A3>П3	A3>П3	A3>П3	A3>П3
A4<П4	A4<П4	A4<П4	A4<П4

	На Начало года (2001г.), руб.	На конец года (2001г.), руб.	На конец года (2002г.), руб.	За 9 мес. (2003г.), руб.
Текущая ликвидность	-1112746	-543463	-165905	-564416
Перспективная ликвидность	1132579	619633	191080	639274

Исходя из данных сопоставлений ликвидность баланса за период 2001г. - 9 мес.2003г. можно охарактеризовать как недостаточную. Первое неравенство свидетельствует о том, что организации не удастся в ближайшее время погасить свою задолженность. Это обстоятельство вызвано недостатком наиболее ликвидных активов, и в первую очередь денежных средств, а также значительным превышением кредиторской задолженности над наиболее ликвидными активами. Данная тенденция прослеживается на протяжении всех периодов, и таким образом текущая ликвидность предприятия за период 2001г. - 9 мес.2003г. недостаточна, причем значительно, так как ее не смогло изменить в лучшую сторону значительное увеличение быстрореализуемых активов и снижение краткосрочных пассивов.

Однако третье неравенство свидетельствует о том, что организация способна в ближайшее время погасить свою краткосрочную задолженность (более 6-х месяцев). Таким образом, перспективная ликвидность отражает некоторый возможный платежный излишек.

Данная ситуация сложилась из-за того, что у предприятия ЗАО «ЗАРЯ» основная часть активов размещена в запасах и затратах, что объясняется отраслевыми особенностями формирования активов предприятия. В это же время основным источником средств является кредиторская задолженность. Таким образом, ЗАО «ЗАРЯ» может оказаться в затруднительном финансовом положении, если часть кредиторов потребует оплаты своих долгов. Направленность в работе на одного покупателя, находящегося в настоящее время в стадии банкротства, привела к неблагоприятной ситуации в экономике ЗАО «»

Произведенный анализ ликвидности баланса является приближенным и недостаточным. Полную картину ликвидности баланса и платежеспособности предприятия можно представить с помощью финансовых коэффициентов (таблица 12). Сложность оценки предприятия с помощью данных коэффициентов заключается в том, что:

1) не установлены нормативные значения коэффициентов ликвидности для организаций различной отраслевой принадлежности;

2) не определена относительная значимость оценочных показателей и нет алгоритма расчета обобщающего критерия.

Нормативные финансовые коэффициенты

Таблица 13

Коэффициент	На Начало года (2001г.)	На конец года (2001г.)	На конец года (2002г.)	За 9 мес. (2003г.)
1	2	3	4	5
Общий показатель ликвидности (L_1)	0,3	0,45	0,47	0,42
Коэффициент абсолютной ликвидности (L_2)	0,005	0,009	0,027	0,002
Коэффициент "критической оценки" (L_3)	0,005	0,48	0,52	0,32
Коэффициент текущей ликвидности (L_4)	1,11	1,14	1,26	1,25
Коэффициент манев- ренности функциони- рующего капитала (L_5)	9,78	4,64	2,87	3,68
Доля оборотных средств в активах (L_6)	0,98	0,99	0,99	0,99
Коэффициент обеспе- ченности собствен- ными средствами (L_7)	0,02	-0,007	0,058	0,072
Коэффициент восстановления платежеспособности (L_8)	-	0,58	0,66	0,6225
Коэффициент утраты платежеспособности (L_9)	-	0,57	0,645	0,62375

Динамика коэффициентов L_1 , L_2 , L_3 повторяет динамику развития предприятия в целом. По итогам 9 месяцев 2003 года предприятия могло оплатить лишь 2% своих краткосрочных обязательств за счет денежных средств, в то время как в 2002 году этот показатель составлял 27%, а в 2001 – 9%. Оптимальным значением коэффициента "критической оценки" считается 1,5. У ЗАО «ЗАРЯ» данный показатель составляет на 9 мес. 2003 года 0,32. За все анализируемые периоды значение данного показателя ниже критериального. Таким образом у предприятия наблюдается недостаток высоколиквидных активов для погашения краткосрочных обязательств. Коэффициент текущей ликвидности близок к критическому, но выше 1. Это говорит о том, что организация может погасить свои текущие обязательства мобилизовав все оборотные средства. В основном высокое значение данного показателя обеспечено наличием значительного количества материальных запасов. Это подтверждает значение показателя L_6 – 99%, в то время как обеспеченность собственными средствами крайне низка (порядка 7%). Так как показатели L_4 и L_7 не соответствуют нормативным, то необходимо рассчитать коэффициенты восстановления и утраты платежеспособности. Значения данных показателей показывают, что над ЗАО «ЗАРЯ» висит угроза несостоятельности (банкротства). Для того чтобы избежать этого предприятию необходимо провести комплекс мер по оздоровлению, и в первую очередь изменить структуру баланса (увеличить долю собственных средств, найти дополнительные источники финансирования, снизить кредиторскую задолженность, увеличить высоколиквидные статьи актива, и в первую очередь денежные средства и краткосрочные финансовые вложения и ценные бумаги).

Производя приближенный анализ финансовой устойчивости, видно, что необходимое условие превышения собственного оборотного капитала над оборотными средствами не соблюдается. Таким образом, можно сделать предварительные выводы о неустойчивом финансовом состоянии.

Вывод - ЗАО «ЗАРЯ» находится в кризисном финансовом состоянии. Во всех анализируемых периодах у предприятия денежные средства, краткосрочные ценные бумаги и дебиторская задолженность не покрывали его обязательств. Таким образом можно говорить о том, что ЗАО «ЗАРЯ» находится на грани банкротства. ЗАО «ЗАРЯ» находится в крайне неустойчивом финансовом состоянии. Доля устойчивых источников средств в общем объеме очень низкая, что позволяет говорить о зависимости предприятия от внешних источников капитала. Основная часть деятельности организации финансируется за счет привлеченных средств, причем краткосрочных, и, следовательно, неустойчивых. Таким образом, у ЗАО «ЗАРЯ» в ближайшее к рассматриваемому периоду время могут возникнуть трудности с финансированием своей деятель-

ности, так как опираясь на вышеизложенные показатели, кредиторы могут отказать руководству предприятия в финансировании, и в случае требования о возврате ранее выданных средств и погашении кредиторской задолженности, организация может оказаться на грани банкротства. С учетом сложившихся обстоятельств, решение руководства предприятия об определении именно ликвидационной стоимости является совершенно оправданным.

5. ОЦЕНКА ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ .

5.1. Основные данные для расчета

Основные данные баланса ЗАО «ЗАРЯ» за 2001г.- 9 мес.2003г.

Наименование статей баланса	2001 год		2002 год		9 мес.2003 года	
	руб.	Проценты	руб.	Проценты	руб.	Проценты
1	2	3	4	5	6	7
АКТИВ						
1.Имущество						
1.1 Основные средства	15238	100,00	3146	20,65	1446	9,49
1.2 Нематериальные Активы	718	100,00	0	0,00	0	0,00
1.3 Прочие внеоборотные средства	2141	100,00	1399	65,34	939	43,86
Итого по разделу 1	18097	100,00	4545	25,11	2386	13,18
2. Оборотные Активы						
2.1 Запасы и затраты	685478	100,00	254565	37,14	775262	113,10
2.2 Дебиторская задолженность(>12 мес.)	0	-	0	-	0	-
Медленно реализуемые Активы	685478	100,00	254565	37,14	775262	113,10
2.3 Дебиторская задолженность(<12 мес.)	496095	100,00	168356	33,94	262339	52,88
2.4 Краткосрочные финансовые вложения	0	-	0	-	0	-
2.5 Денежные средства	9584	100,00	9216	96,16	2071	21,61
Наиболее ликвидные Активы	9584	100,00	9216	96,16	2071	21,61
Итого по разделу 2	1191157	100,00	432137	36,28	1039673	87,28

Стоимость имущества	1209253	100,00	436682	36,11	1042058	86,17
Итог Баланса	1209253	100,00	436682	36,11	1042058	86,17
ПАССИВ						
4. Собственный капитал						
4.1 Уставный капитал	7590	100,00	5556	73,20	3728	49,12
4.2 Добавочный капитал	36971	100,00	24164	65,36	16215	43,86
4.3 Спец. фонды и целевое финансирование	0	-	0	-	0	-
4.4 Нераспределенная прибыль	49705	100,00	0	0,00	57300	115,28
Итого по разделу 4	94266	100,00	29720	31,53	77243	81,94
5. Долгосрочные пассивы	0	-	0	-	0	-
6. Краткосрочные пассивы						
6.1 Заемные средства	100000	100,00	0	0,00	0	0,00
6.2 Кредиторская задолженность	949142	100,00	343477	36,19	828827	87,32
6.3 Прочие пассивы	2000	100,00	0	0,00	87719	4385,95
Краткосрочные пассивы	100000	100,00	0	0,00	0	0,00
Итого по разделу 6	1114987	100,00	406962	36,50	964815	86,53
Всего заемных средств	1114987	100,00	406962	36,50	964815	86,53
Итог Баланса	1209253	100,00	436682	36,11	1042058	86,17
Величина собственных средств в обороте	76169	100,00	25175	33,05	74857	98,28

Перечень основных средств предприятия.

№	Наименование	Год ввода в экспл.	Балансовая стоимость руб.	Остаточная Стоимость Руб.
1.	Склад №18	2001г.	25000	800
2.	Склад № 5	2001г.	15000	400
3.	А/машина ГАЗ 310290	2001г.	6500	246

4.	А/машина ЗИЛ –131Н	2002г.	4200	0
			ИТОГО	1446

Основные показатели объектов недвижимости:

1. Склад № 18. - 1979 года постройки, двухэтажный, II группы капитальности. Здание прямоугольное в плане с размерами 74,20 х 18,80 х 8,50 метров, площадь 1395,0 кв.м., объем 11858 куб.м.

2. Склад № 5- 1966 года постройки, двухэтажный, II группы капитальности. Здание прямоугольное в плане площадью 2610,50 кв.м., объем 11605 куб.м.

5.2. Календарный график ликвидации активов предприятия

Разработан и утвержден следующий график ликвидации активов предприятия.

№ п/п	Вид активов	Срок ликвидации (мес)
	Объекты недвижимости	9
	Автотранспорт	6
	Нематериальные активы	9
	Производственные запасы	6
	Дебиторская задолженность	3

5.3. Оценка и корректировка активов.

5.3.1. Расчет рыночной стоимости недвижимости

Недвижимое имущество предприятия ЗАО «ЗАРЯ» включает производственные здания. Оценка указанных объектов проводим затратным методом, который основан на определении стоимости точной копии или аналога оцениваемого объекта в современных условиях, сооруженного на дату оценки.

Стоимость объекта основных фондов затратным методом в настоящем отчете определяется как полная восстановительная стоимость зданий, к которой прибавляется стоимость земельного участка.

Этапы расчета затратного метода следующие:

1. По сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений подобрать аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого здания или сооружения. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, оконных и дверных проемов, кровли, санитарно – технического и инженерно – технического оснащения, а также других конструктивных параметров объектов.
2. С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости выбирается стоимость C_{1969} единицы указанного в таблице измерителя объекта в масштабе цен 1969 года.
3. Определяется полная восстановительная стоимость S_{1969} оцениваемого объекта в ценах 1969 года.

$$S_{1969} = K \times C_{1969} \times V,$$

Где K – корректировочный коэффициент ;
 V – строительный объем здания.

4. Определяется полная восстановительная стоимость S_{1991} оцениваемого объекта в ценах 1991 года:

$$S_{1991} = K_{1984} \times K_{1991} \times S_{1969},$$

Где K_{1984} - коэффициент перехода от уровня цен 1969 года к ценам 1984 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 11 мая 1983г. №94.,

K_{1991} - коэффициент перехода от уровня цен 1984 года к ценам 1991 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 6 сентября 1990г. № 14Д.

5. Рассчитывается полная восстановительная стоимость S_t оцениваемого объекта на текущую дату оценки

$$S_t = K_t \times S_{1991},$$

Где K_t - коэффициент перехода от уровня цен 1991 года к уровню цен на текущую дату оценки, который определяется по соответствующему информационно – аналитическому сборнику Ко – Инвест.

6. **Оценка износов.** В соответствии с затратным методом должны быть учтены три вида износов: физический, функциональный и внешний.

Физический износ здания или сооружения возникает в результате воздействия на конструктивные элементы объекта природно–климатических факторов внешней среды. Для расчета физического износа основных конструктивных элементов из сборника показателей восстановительной стоимости выбирается таблица удельных весов конструктивных элементов аналога оцениваемого объекта. Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$$И = q_1 u_1 + q_2 u_2 + \dots + q_n u_n ,$$

Где q_i – удельный вес i - го конструктивного элемента в %;

u_i – износ i - го конструктивного элемента в %;

n – число основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.

Функциональный износ появляется в результате несоответствия технико – экономических характеристик объекта недвижимости современным требованиям. Для складских зданий, к которым относятся оцениваемые объекты недвижимости, внешний и внутренний дизайн складов, определяющие функциональный износ, не оказывают существенного влияния на стоимость арендной платы. Именно поэтому функциональный износ в данном расчете не учитывается.

Внешний износ определяется суммой убытков, которые несет оцениваемый объект в результате воздействия факторов внешней среды. С учетом того, что оцениваемые склады с земельным участком соответствуют наиболее эффективному использованию этого объекта, оценщик считает влияние внешнего износа также незначительным и в расчете не учитывает.

7. Определяется остаточная восстановительная стоимость оцениваемых объекта недвижимости на дату оценки:

$$O_t = S_t \times (100 - И) : 100$$

5.3.1.1. Расчет рыночной стоимости производственных объектов недвижимости.

1. Склад № 5. Документальной проверкой установлено, что склад (инвентарный № 513, литера «О») - 1966 года постройки, двухэтажный, II группы капитальности. Здание прямоугольное в плане площадью 2610,50 кв.м., объем 11605 куб.м.

Описание конструктивных элементов:

Фундаменты	бутовый ленточный	Состояние
Стены	шлакоблочные	трещины, просадка
Перегородки	кирпичные	трещины, выпучивания
Перекрытие	ж/б плиты	трещины, выпучивания
Крыша	рулонная	просадка, трещины
Полы	бетонные	места отстоя
Проемы	оконные двойные глухие	выколы
Проемы	дверные ворота	повреждены
Внутренняя отделка	штукатурка, побелка	повреждены
Благоустройство	отопление от мест. котельной, водоснабжение, вытяжная вентиляция, электричество, телефон	повреждены, отслоения хорошее

Определение физического износа здания:

№	Констр. элементы здания	Удельный вес %	Процент износа	Износ здания по элементам.
1	Фундаменты	11	40	4,4
2	Стены и перегородки	28	40	11,2
3	Перекрытия	28	30	8,4
4	Кровля	4	80	3,2
5	Полы	9	40	3,6
6	Проемы	5	60	3,0
7	Изоляционные работы	4	50	2,0
8	Отделочные работы	4	60	2,4
9	Э/освещ. и сан.тех работы	6	20	1,2
1	Прочие работы	1	60	0,6
	ИТОГО	100		40

Непосредственным осмотром установлено, что объект оценки находится удовлетвори-
тельном состоянии (износ составляет 40 процентов), длительное время не ремонтировался,
используется по назначению. требует проведения ремонта. Расположение объекта благоприятно

– район основных складских баз с хорошо развитой сетью транспортных магистралей, доступных для грузового транспорта, полностью соответствует требованиям использования объекта оценки по назначению.

Результаты определения полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице.

Расчет полной восстановительной стоимости

№	Наименование объекта	Ед. измер.	Общее количеств. ед.измер.	Ст-сть ед.измер (руб.)	Полная восстан. Стоимость в ценах 1969 г. (руб)	Индекс Перехода к ценам 1984 года	Индекс перех к ценам 2003 года	Полная восстан. Стоимость в Ценах на 1.12.2003 года (руб.)
1	Здание Склада	Куб. м.	11605	47,31	549032,55	1,09	17,147	10261544,64

Примечания: а) $46,83 = 39,9 \times 1,14 \times 1,04$ по сборнику УПВС №33 с учетом поправки для I климатического района - 1,14 и поправка на сейсмичность 7 баллов – 1,04;

б) $549032,55 = 47,31 \times 11858$; в) $1,09 = 1,17 \times 0,93$ (отраслевой и территориальный индексы перехода к ценам 1984 г. для ой области); г) $10261544,64 = 549032,55 \times 1,09 \times 17,147$;

При определении процентов физического износа были использованы Правила оценки физического износа зданий - ВСН 5-86 (р), Госгражданстрой, 1988 г.

Результаты расчетов по определению физического износа представлены в таблице .

Определение физического износа здания:

№	Конструктив. элементы здания	Удельн. вес %	Процент износа	Сумма износа по конструктор. элементам руб.	Остаточная Стоимость Руб.
1	Фундаменты	11	4,4	451507,96	
2	Стены и перегородки	28	11,2	1149292,99	
3	Перекрытия	28	8,4	861969,75	
4	Кровля	4	3,2	328369,43	
5	Полы	9	3,6	369415,61	
6	Проемы	5	3,0	307846,34	
7	Изоляционные работы	4	2,0	205230,89	
8	Отделочные работы	4	2,4	246277,07	
9	Э/освещ. и сан.тех работы	6	1,2	123138,54	
10	Прочие работы	1	0,6	61569,27	
	ИТОГО	100	44,8	4104617,85	6156926,79

Остаточная восстановительная стоимость Склада № 5 с учетом накопленного физического износа составляет 6156926,79 руб. (округленно 6160000 руб.). Так как склад используется по на-

значению, а спрос на объекты подобного назначения в рыночных условиях не только не упал, но и сохранился, принимаем, что ни функционального, ни внешнего износа не выявлено. Рыночная стоимость Склада № 5 составляет 6160000 руб.

2. Склад № 18. Документальной проверкой установлено, что склад (инвентарный № 5028, литера «Т») - 1979 года постройки, двухэтажный, II группы капитальности. Здание прямоугольное в плане с размерами 74,20 х 18,80 х 8,50 метров, площадь 1395,0 кв.м., объем 11858 куб.м.

Описание конструктивных элементов:

		Состояние
Фундаменты	железобетонные сваи	трещины, просадка
Стены	шлакоблочные	трещины, выпучивания
Перегородки	кирпичные	трещины, выпучивания
Перекрытие	ж/б плиты	просадка, трещины
Крыша	рулонная	порывы, течь
Полы	бетонные	просадка, трещины
Проемы	оконные двойные глухие	повреждены
Проемы	дверные простые филенчатые и ворота	повреждены
Внутренняя отделка	штукатурка, побелка	повреждены, отслоения
Благоустройство	отопление от мест. котельной, водоснабжение, вытяжная вентиляция, электричество, телефон	отсутствуют.

Определение физического износа здания :

№	Констр. элементы здания	Удельный вес %	Процент износа	Износ здания по элементам.
1	Фундаменты	11	40	4,4
2	Стены и перегородки	28	40	11,2
3	Перекрытия	28	30	8,4
4	Кровля	4	80	3,2
5	Полы	9	40	3,6
6	Проемы	5	60	3,0
7	Изоляционные работы	4	50	2,0
8	Отделочные работы	4	60	2,4
9	Э/освещ. и сан.тех работы	6	100	6,0
10	Прочие работы	1	60	0,6
	ИТОГО	100		44,8

Непосредственным осмотром установлено, что объект оценки находится удовлетворительном состоянии (износ составляет 44,8 процента), длительное время не ремонтировался, не используется по назначению, подвергается неблагоприятному воздействию атмосферных осадков и сезонному промерзанию, находится в заброшенном состоянии. Объект недвижимости отключен от инженерных сетей, которые приведены в полную негодность, и требует проведения большого капитального ремонта.

Результаты определения полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта недвижимости представлены в таблице.

Расчет полной восстановительной стоимости

№	Наименование Объекта	Ед. Изм	Общее Колич ест. Ед.измер.	Ст-сть ед.измер (руб.)	Полная Восстан. Стоимость в ценах 1969 г. (руб)	Индекс Перехода к ценам 1984 года	Индекс перех. К ценам 2003 года	Полная восстан. Стоимость в Ценах на 1.12.2003 года (руб.)
1	Здание Склада № 18	Куб м.	11858	46,83	555310,14	1,09	17,147	10378874,24

Примечания: а) $46,83 = (39,9 - 0,4) \times 1,14 \times 1,04$ по сборнику УПВС №33 с учетом поправки для I климатического района - 1,14 и поправка на сейсмичность 7 баллов – 1,04;

б) $555310,14 = 46,83 \times 11858$; в) $1,09 = 1,17 \times 0,93$ (отраслевой и территориальный индексы перехода к ценам 1984 г. для ой области); г) $10378874,24 = 555310,14 \times 1,09 \times 17,147$;

При определении процентов физического износа были использованы Правила оценки физического износа зданий - ВСН 5-86 (р), Госгражданстрой, 1988 г.

Результаты расчетов по определению физического износа представлены в таблице .

Определение физического износа здания

№	Конструктив. Элементы здания	Удельный вес %	Процент износа	Сумма износа по конструк. элементам руб.	Остаточная Стоимость руб.
1	Фундаменты	11	4,4	456670,47	
2	Стены и перегородки	28	11,2	1162433,91	
3	Перекрытия	28	8,4	871825,43	
4	Кровля	4	3,2	332123,98	
5	Полы	9	3,6	373639,47	
6	Проемы	5	3,0	311366,23	
7	Изоляционные работы	4	2,0	207577,48	
8	Отделочные работы	4	2,4	249092,98	
9	Э/освещ и сан.тех работы	6	6,0	622732,45	
10	Прочие работы	1	0,6	62273,25	
	ИТОГО	100	44,8	4649735,65	5729138,59

Остаточная восстановительная стоимость объекта недвижимости составляет 5729138,59 руб. (округленно 5700000 руб.). Так как склад используется по назначению, а спрос на объекты подобного назначения в рыночных условиях не только не упал, но и сохранился, принимаем, что ни функционального ни внешнего износа не выявлено. Рыночная стоимость Склада № 18 составляет – 5700000 руб.

5.3.2. Оценка автотранспорта.

В результате проведенного анализа эксперт пришел к заключению, что полная балансовая стоимость автотранспорта предприятия ЗАО «ЗАРЯ», полученная в результате текущих переоценок по коэффициентам Госкомстата и отраженная в балансе, не соответствует реальным условиям. Расчеты проведены на основании Государственных стандартов, Методического руководства по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД 37.009.015. НАМИ Москва 1999., Единых нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов. Москва 1991, актов осмотра АМТС от 10.01.2001 года.

1. Автомашина ЗИЛ –131Н гос.№ М589МА

По данным бухгалтерского учета остаточная стоимость автомашины составляет 0 руб., (по нормам амортизационных отчислений автомашина полностью изношена). Фактически по РД 37.009.015 состояние автомашины оценивается как условно пригодное с коэффициентом износа до 75 %. (бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова, кабины.)

1.	Основные данные									
Тех.паспорт					49 ВС 998200					
Государственный номер					М 589 МА					
Марка					ЗИЛ 131Н					
Тип					Бортовой 6 х 6					
Год выпуска					1988					
Номер кузова					Нет					
Номер шасси					828931					
Номер двигателя					ЗИЛ 130 279282					
Балансовая стоимость					0 руб.					
2.	Техническое состояние (по наружному осмотру в соответствии с актом)									
	Хор.	Удо в.	Плох.	Отсут.		Хор.	Удо в.	Плох.	От- сут.	
Двигатель			☑		Электрообо-			☑		
Трансмиссия		☑			Рулевое		☑			

Сист. Пита-		☒		Тормозн.		☒		
Сист. Охлаж-		☒		Кабина		☒		
Ходовая часть		☒		Кузов (каб.			☒	
Рама		☒		Салон		☒		
Требуется ремонт:	Капитальный ☒			Средний		Текущий		
Техническое состояние автомобиля				Рабочее		Не рабочее ☒		
3. Рыночная ситуация								
Хорошая			Удовлетворительная			Неудовлетворительная ☒		
4. Для определения остаточной стоимости АМТС использованы данные								
Срок службы			Источник информ.		Техпасп. –12 лет			
Пробег			Источник информ.		Приборы не соответств.			
Нормативный пробег			Обоснование		РД, прил.12, (60000 х 6) = 360 тыс..км:			
Розничная цена нового, руб.			Источник информ.		ОС 09.2000 + 10 % = 165000 руб.			
Износ на момент предъявления			Пробег + возраст		58,68 %			
Стоимость с учетом естеств. износа.					68178,0 руб.			
5. Корректировка (скидки) стоимости по фактическому состоянию								
Из-за наличия дефектов			13635,6 руб.					
Из-за морального износа			6817,80 руб.					
Из-за снятия с производства			37497,9 руб.					
6. Остаточная стоимость АМТС составляет 10226,70 руб. (округленно 10200 руб.)								

Принимаем стоимость АМТС ЗИЛ 131 – 10200 рублей.

2. Автомашина ГАЗ 310290 гос.№ А 168МА

По РД 37.009.015 состояние автомашины оценивается как условно пригодное с коэффициентом износа 60-75 % (бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова).

1.	Основные данные	
Технический паспорт	52 АС 678561	
Государственный номер	А 168 МА	
Марка	ГАЗ 310290	
Тип	Легковая седан	
Год выпуска	1995	
Номер кузова	0288883	
Номер шасси	0292965	
Номер двигателя	ЗМЗ-402.10 0023589	
Цвет	Белый	

Балансовая стоимость					16.663 руб.				
2. Техническое состояние (по наружному осмотру в соответствии с актом)									
	Хор.	Удо в.	Плох.	Отсут.		Хор.	Удо в.	Плох.	От- сут.
Двигатель		☒			Электрообо-		☒		
Трансмиссия		☒			Рулевое		☒		
Сист. Пита-		☒			Тормозн.		☒		
Сист. Охлаж-		☒			АКБ	☒			
Ходовая часть		☒			Кузов			☒	
Рама		☒			Салон	☒			
Требуется ремонт:		Капитальный ☒			Средний		Текущий		
Техническое состояние автомобиля					Рабочее ☒		Не рабочее		
3. Рыночная ситуация									
Хорошая			Удовлетворительная			Неудовлетворительная ☒			
4. Для определения остаточной стоимости АМТС использованы данные									
Срок службы				Источник информ.		Техпасп. – 5 лет			
Пробег				Источник информ.		Приборы 168.680 км			
Нормативный пробег				Обоснование		РД, прил.12, (60000 х 6) = 360тыс.км:			
Розничная цена нового , руб				Источник информ.		ОС 12.1999 + 10 % = 113000 руб.			
Износ на момент предъявления				Пробег + возраст		60 %			
Стоимость с учетом естеств. износа						45200,0 руб.			
5. Корректировка (скидки) стоимости по фактическому состоянию									
Из-за наличия дефектов				4500,0 руб.					
Из-за морального износа				2035,0 руб.					
				1933,0 руб.					
6. Остаточная стоимость АМТС 36632,00 руб. (округленно – 36600 руб.)									

Принимаем стоимость АМТС ГАЗ 31029 – 36600 руб.

5.3.3. Оценка нематериальных активов.

Нематериальные активы предприятия ошибочно не отражены в бухгалтерском балансе, выявлены при проведении оценочных работ и включают в себя:

- Программный продукт «1-С бухгалтерия» приобретенный 25 декабря 2002 года. Затраты на приобретение составили 5000 рублей.
- лицензии на автотранспорт на 2004 год (2 шт. по 500 рублей, приобретены 20.11.2003 года. Срок действия 1 год). Стоимость определяем по фактическим затратам на приобретение (износ отсутствует) – 1000 рублей..

5.3.4. Оценка производственных запасов.

В связи с тем, что большая часть производственных запасов приобретена в течение 3 квартала 2003 года по рыночным стоимостям и подлежащих списанию запасов нет, то оценку производственных запасов производим по балансовой стоимости на 9 месяцев 2003 года -

775262 руб.

5.3.5. Оценка дебиторской задолженности.

Дебиторскую задолженность предприятию в сумме 262339 рублей составляют:

- задолженность ОАО «Сервис-престиж» в размере 102339 рублей, подтвержденная Актом сверки взаиморасчетов и Гарантийным письмом о погашении от 25.09.2003 года
- задолженность ООО «Тума-мясо», в сумме 160000 руб. (безнадежная).

С учетом гарантийного письма должника – ОАО «Сервис-престиж» № 135 от 25.09.2003 года, в котором должник обязуется погасить задолженность в январе 2004 года и безнадёжностью погашения задолженности ООО «Тума-мясо» оцениваем дебиторскую задолженность на сумму $262339 - 160000 = 102339$ руб.

5.3.6. Оценка денежных средства.

Денежные средства, являющиеся наиболее ликвидными активами, находятся в кассе предприятия в размере 2071,00 руб., не превышают разрешенный банком лимит кассового остатка (3.000 рублей) и в расчетах учитываться не будет.

5.3.7 Корректировка активов баланса

Результаты корректировки оценочной стоимости активов баланса предприятия представлены в таблице. При корректировке стоимости активов учтены комиссионные затраты, скидки с продаж, а также другие прямые затраты по продаже активов предприятия.

Корректировка стоимости активов баланса.

№	Вид активов	Стоимость до корректировки (руб.)	% корректировки	Стоимость после корректировки (руб.)
1	Производственные здания	11860000	30	8302000
2	Автотранспорт	46800	30	32760
3	Нематериальные активы	6000	30	4200
4	Производственные запасы	775262	20	620210

5	Дебиторская задолженность	102339	-	102339
	ИТОГО	12789401		9061509

Проводим дисконтирование стоимости активов в соответствии с заданными периодами и ставками дисконтирования. В результате дисконтирования получим упорядоченные ликвидационные стоимости активов предприятия, приведенные в таблице .

Расчет ликвидационной стоимости активов

№	Вид актива	Оценочная стоимость	Срок ликвидации (мес.)	Ставка дисконтирования	F4	Ликвидационная стоимость
1	Здания	8302000	9	30	0,8007	6647411
2	Автотранспорт	32760	6	25	0,8836	28947
3	Нематериальные активы	4200	9	40	0,8214	3450
4	Производственные запасы	620210	6	15	0,9282	575679
5	Дебиторская задолженность	102339	3	15	0,9634	98593
	ИТОГО					7354080

5.4. Оценка и корректировка пассивов баланса предприятия.

Кредиторская задолженность предприятия ЗАО «ЗАРЯ» в сумме 828827 руб. должна быть выплачена при ликвидации предприятия

5.5. Расчет ликвидационной стоимости предприятия

Расчет затрат на ликвидацию предприятия с учетом того, что охрана машин и запасов, расположенных в складах будет производиться тем же штатом сотрудников одновременно, представлен в таблице .

Затраты на ликвидацию предприятия.

№	Вид затрат	Затраты в месяц (руб.)	Период затрат (мес.)	Ставка дисконтиров ания (%)	F5	Текущая стоимость затрат (руб.)
1	Охрана зданий, машин и запасов	18000	9	40	7,6665	137997
2	Управленческие расходы	4000	9	20	8,2936	33174,4
3	Выходные пособия и выплаты работникам	36000	3	-	36000	36000
	ИТОГО					207171,4

Определяем ликвидационную стоимость предприятия ЗАО «ЗАРЯ» путем уменьшения ликвидационной стоимости активов на величину затрат по ликвидации предприятия и кредиторской задолженности: $7354080 - 828827 - 207171,4 = 6318081,6$ руб.

Округляя полученную сумму, оценим ликвидационную стоимость предприятия на 1 декабря 2003 года **6300000 (шесть миллионов триста тысяч)** рублей.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки».
3. Документ РД37.009.015-98 с изменениями № 1 и № 2 «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств». М. 2000.
4. Справочник «Цены на автотранспортные средства, трактора, автомобильные и тракторные двигатели, мотоциклы, краны, автопогрузчики, шины». М. Июль 2001.
5. Сборник № 18 «УПВС зданий, имеющих во многих отраслях народного хозяйства». М. 1970.
6. Сборник № 23 «УПВС Зданий и сооружений, автотранспорта и автомобильных дорог». М. 1970.

7. Сборник № 28 «УПВС жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов». М. 1970.
8. Справочник оценщика «Промышленные здания» (КО-ИНВЕСТ).
9. Практическое руководство по оценке основных фондов. М. Изд-во РОО.
10. Оценка бизнеса. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – М: Финансы и статистика, 2000.
11. Федотова М.А., Сколько стоит бизнес? – М. Перспектива 1996.
12. Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. Ценообразование в строительстве. С-Пб. Питер, 2000.
13. Либерман И.А. Цены и себестоимость строительной продукции. - М.: Финансы и статистика 1999.
14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. С-Пб.: Питер 2001.
15. Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983г. №94.
16. Об индексах изменения стоимости строительно – монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. №14-Д.
17. Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». – КО – ИНВЕСТ, 2003 год.
18. Сборник №33 укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов на 1 января 1973 года – М., 1972.
19. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов - М., 1972.
20. Правила оценки физического износа зданий - ВСН 5-86 (р), Госгражданстрой, 1988 г..
21. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД 37.009.015. НАМИ Москва 1999.,
22. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов. Москва 1991.
23. Данные отчета областного комитета статистики.
24. Методические указания МЭСИ МВБШ для слушателей очно-заочных курсов. Москва 2000 год.
25. Оценка бизнеса. А.Г.Грязнова М.А.Федотова Москва 1998 г.
26. Оценка предприятий, имущественный подход. Москва 1998 г.
27. Сколько стоит бизнес. Москва 1996 г.

28. Григорьев В.В. Островкин И.М. «Оценка предприятия. Имущественный подход» М.: Дело, 1998.
29. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика/ Под ред. В.В.Григорьева. М.: Инфра-М, 1997.
30. Интернет сайты <https://www.ocenchik.ru/>, <http://www.dm-realty.ru/>, <http://www.realprice.ru/>
31. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.02г.
32. Положение о проведении финансового анализа на предприятии-банкроте.
33. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. М.: РДЛ, 1998.
34. Кацман В.Е. Методические указания для слушателей заочных курсов «Оценка предприятий». М. 2000.