

ОТЧЕТ

**ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ПАКЕТА АКЦИЙ
ОАО "Агропром"**

По состоянию на 30 января 2003 года.

ЗАКАЗЧИК: _____

ИСПОЛНИТЕЛЬ: _____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Экспертная фирма "ОЦЕНКА"

№1 05 февраля 2003 г.

ДИРЕКТОРУ ОАО "Агропром"
г-ну АЛЕКСЕЕВУ П.П.

Уважаемый Петр Петрович!

В соответствии с договором №1 от 03.01.2003 г. экспертная фирма "ОЦЕНКА" произвела оценку 100%-го пакета акций ОАО «Агропром» с целью определения рыночной стоимости 100%-го пакета акций ОАО «Агропром» по состоянию на 30.01.2003 г.

Приведенная в представленном отчете оценка рыночной стоимости является независимым экспертным суждением оценщика, которое будет предложено акционерам ОАО "Агропром" для решения ими вопроса о наиболее вероятной цене продажи объекта оценки.

Осмотр объекта производился с 05 по 15 января 2003 г.

Оценка рыночной стоимости выполнена на основе анализа технических и бухгалтерских данных, а также нормативно-справочной и статистической информации об изменении уровней цен в регионе на рынке недвижимости.

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

Для получения достоверных результатов при проведении оценки использованы и согласованы данные, полученные с помощью двух различных методов оценки предприятия (бизнеса).

Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика. При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

2.1.КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ

Объект оценки:	480 000 обыкновенных акций, составляющих 100% Уставного капитала
Номинал акции:	100 рублей
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Уставной капитал	48 000 000 рублей
Количество акций:	480 000 штук
Основные виды деятельности ОАО «Агропром»:	- Производство макаронных изделий;
Структура капитала:	- 100% - Акционеры – физические лица.
Дата оценки:	30 января 2003 года
Оценочное время продажи:	6 месяцев
Оценка стоимости:	132 720 480 рублей.

2.2. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

В рамках настоящего задания нам необходимо было провести оценку пакета акций открытого акционерного общества «Агропром», в размере **480.000** штук, номинальной стоимостью 100 рублей каждая, что составляет 100% уставного капитала.

2.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости пакета акций ОАО «Агропром».

Термин «рыночная стоимость», используемый нами в этом отчете, определяется следующим образом:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда¹:

1. Одна сторона не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
2. Обе стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
3. Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты.
4. Оплата производится в денежной форме.
5. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

ДАТА ОЦЕНКИ

Оценка пакета акций проведена по состоянию на 30 января 2003 года.

График изучения объектов – с 05 января 2003 г. по 15 января 2003 г.

2.4.ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Право собственности означает²⁵ (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст.209), осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право собственности переходит после внесения записи в реестр акционеров.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ВРЕМЯ ПРОДАЖИ

Акции ОАО «Агропром» отсутствуют на внебиржевом рынке. Это указывает на низкую ликвидность рынка акций эмитента.

Надо учитывать, что при определении рыночной стоимости мы исходили из условия представления оцениваемого пакета на открытом рынке в виде публичной оферты порядка 6 месяцев.

При снижении сроков продажи необходимо ввести дополнительные поправки, учитывающие ограниченные сроки реализации.

2.5.ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- постановка задачи;
- краткий анализ бухгалтерской отчетности ОАО «Агропром»;
- анализ финансового состояния предприятия;
- использование основных подходов оценки для определения рыночной стоимости пакета акций;
- поправка на неконтрольный характер пакета акций;
- поправка на недостаточную ликвидность пакета акций;
- составление отчета об оценке⁶.

2.6.ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего знакомства с предприятием, ознакомлением с документами, предоставленными Администрацией. Были проанализированы документы, относящиеся к процедуре создания предприятия, Устав и пр. Затем были проанализированы документы, относящиеся к финансово-хозяйственной деятельности ОАО "Агропром". Мы рассмотрели текущее состояние ОАО "Агропром", а также перспективы развития на ближайшее будущее на основе консультаций, проведенных с администрацией предприятия.

Затем мы проанализировали финансовое состояние компании за 2001-2002 год. Данный анализ является базой для проведения расчетов стоимости доходным подходом.

Следующий этап оценки - определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок

акций в целом, так и на ценность рассматриваемой компании. При определении стоимости можно выделить три основных подхода:

- ◆ сравнительный;
- ◆ затратный;
- ◆ доходный;

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки.

2.7.КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОАО "АГРОПРОМ"

ОАО «Агропром» (макаронная фабрика) расположено в западной части города, в удалении от магистралей с повышенной интенсивностью движения, имеются 2 удобных подъезда к предприятию.

Имущественный комплекс предприятия состоит из:

- земельного участка площадью 2300 кв. м,
- трехэтажного административно - производственного здания общей площадью 2251 кв. м постройки 1991 г.,
- оборудования – поточной линии по производству и расфасовке макаронных изделий (короткорезанных),
- оборотных активов предприятия.

Участок земли, на котором расположено предприятие, имеет в полном объеме инженерное оборудование и благоустройство.

ОАО «Агропром» обладает полным правом собственности на данный земельный участок.

Производственная линия по изготовлению макаронных изделий производительностью 1200 кг/час (19200 кг в сутки при двухсменной работе) введена в эксплуатацию в 2000 г.

На предприятии работает высококвалифицированный управленческий персонал.

Производится и реализуется единственный вид продукции – макаронные изделия короткорезанные, приобретаемые примерно десятью постоянными

оптовыми покупателями. Изучение рынка показало, что спрос на макаронные изделия, выпускаемые данной производственной линией, стабилен, но на рынок стали поступать импортные аналоги такого же качества, но по более низкой цене. В связи с этим руководство фабрики приняло решение перейти на выпуск более дорогих макарон высшего класса.

ОЦЕНКА ФАКТОРОВ СРЕДЫ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Анализ среды местоположения объекта.

Состояние окружающей среды.

<i>Наименование</i>	<i>Основные источники загрязнения</i>	<i>Основные загрязнители</i>	<i>Концентрация</i>
Атмосфера	Выхлоп автомобилей, котельная	CO ₂ , Pb, пыль	Повышенная (выше нормы)

Занятость и доходы населения.

Численность работоспособного населения – 500000 человек.

Прожиточный минимум в регионе – 2500 руб./мес.

Уровень доходов для нормальной жизни – 5000 руб./мес.

Обеспеченность работой – безработица 10%

Средняя зарплата – 2800 руб./мес.

Выводы.

Регион в связи с экономической ситуацией в стране переживает спад промышленного производства. Климатические, природные и др. факторы благоприятно влияют на развитие региона. Имеется большой потенциал инженерно-технических работников и высококвалифицированных специалистов, уровень профессиональной подготовки – высокий.

Анализ местоположения объекта.

Расположенная в западной части города макаронная фабрика ОАО «Агропром» граничит с северной стороны с хлебопекарным заводом, с западной стороны с электромеханическим заводом . С южной стороны фабрика ограничена набережной реки, с восточной стороны – городской улицей с жилой застройкой.

Типичное использование окружающей недвижимости – производственные и административные здания.

Плотность застройки территории – 90%.

Качество застройки и состояние – каменное, удовлетворительное.

Состояние окружающей среды.

По данным центра по мониторингу окружающей среды состояние атмосферы в данном районе города отличается повышенное содержание двуокиси углерода, свинца и пыли, а также повышенная задымленность от внутризаводской котельной хлебопекарного завода, работающей на жидком топливе. Загрязненность водоемов – отсутствует, уровень шума – повышенный, движение транспорта – средней интенсивности.

Благоустройство территории.

Территория макаронной фабрики «Агропром» - озеленена, имеется уличное освещение, подъездные пути со стороны набережной, автостоянка, полное инженерное обустройство.

Транспортная доступность объекта – завод расположен в стороне (но не далеко) от центральных магистралей, по которым осуществляется движение пассажирского и легкового транспорта. Движение в районе фабрики средней интенсивности, пробок не бывает.

Вывод.

Фабрика расположена в стороне (но недалеко) от зона общественно-деловой активности города, недалеко от административного центра, объектов торговли,

здравоохранения, культуры и отдыха, полностью обустроена, немного загрязнена, подъезд к фабрике осуществляется легко.

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА.

Общие показатели.

Основные показатели, характеризующие итоги 2002г., приведены в следующей таблице:

	Январь-июнь 2002	В % к соответствующему периоду 2001	
		январь-июнь	июнь
Объем промышленной продукции, млн.рублей	46091,2	106,5	102,5
Индекс цен производителей промышленной продукции	x	126,6	133,8
Индекс потребительских цен на товары и платные услуги населению	x	117,9	118,9
Производство основных продуктов животноводства всеми категориями хозяйств			
мясо (в живом весе), тыс.т	19,1	98	105
молоко, тыс.т	94,3	109	120
яйца, млн.шт.	157,0	123	112
Перевезено грузов предприятиями транспорта, млн.т	95,4	103	96
Инвестиции в основной капитал, млн.рублей	12856,4	183	2,0р
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м	58,5	141	185
Объем подрядных работ, млн.рублей	6443,6	155	168
Оборот розничной торговли, млн.рублей	14552,7	102	96
Объем платных услуг населению, млн.рублей	3287,4	96	95
Номинальная среднемесячная заработная плата на одного работника, рублей	2800	151	146

Индекс выпуска продукции и услуг базовых отраслей экономики за январь-июнь 2002г. составил к соответствующему периоду предыдущего года 108,9%. К базовым отраслям экономики относятся промышленность, сельское хозяйство, строительство, транспорт и розничная торговля.

Количество предприятий и организаций.

ХАРАКТЕРИСТИКА ХОЗЯЙСТВУЮЩИХ СУБЪЕКТОВ. По состоянию на 1 января 2003г. число хозяйствующих субъектов всех отраслей экономики (предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений), включенных в Единый государственный регистр предприятий и организаций (ЕГРПО), составило 19,2 тыс. единиц. В то же время более 40% учтенных в ЕГРПО организаций фактически приостановили или прекратили

свою деятельность, но не оформили ликвидацию в органах государственной регистрации.

В сфере материального производства было занято 13,6 тыс. хозяйствующих единиц (70,7% от общего количества), в непроизводственной - 5,6 тысячи (29,3%).

Значительное количество предприятий и организаций имели частную форму собственности - 12,1 тыс.единиц, или 62,9% от общего их количества. К государственной собственности относилось 6,5% предприятий и организаций, муниципальной - 11,7%, смешанной российской - 6,6%, собственности общественных объединений (организаций) - 10,3%.

ДЕМОГРАФИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ. В 2002г. на территории области создано вновь 1422 предприятия и организации, ликвидировано 594 (данные приводятся без учета филиалов и обособленных подразделений предприятий и организаций). Прирост количества предприятий и организаций всех отраслей экономики соответствовал 4,6%. Наибольшее количество вновь зарегистрированных предприятий и организаций приходилось на торговлю и общественное питание - 27%, промышленность - 16%, образование - 13%, строительство - 11%. Доля ликвидированных предприятий и организаций в торговле и общественном питании занимала 23%, строительстве - 14%, промышленности - 12% от общего количества ликвидированных предприятий. В промышленности зарегистрировано 226 предприятий, из них значительный удельный вес составляли предприятия лесной и деревообрабатывающей отрасли (64%). Наибольшую долю в числе ликвидированных предприятий в промышленности также определяли предприятия лесной, деревообрабатывающей отрасли - 36%, машиностроения и металлообработки - 22%.

В общем количестве вновь зарегистрированных предприятий и организаций 68% составили коммерческие организации. Преимущественно создавались общества с ограниченной ответственностью (62% от общего количества зарегистрированных). Преобладающей формой собственности являлась частная форма, ее доля соответствовала 65%, муниципальная - 17%. Среди ликвидированных предприятий преобладали товарищества с ограниченной ответственностью, индивидуальные частные предприятия. К частной форме собственности относилось 59,4% уставного капитала зарегистрированных предприятий и организаций.

Оптовый рынок.

ОПТОВАЯ ТОРГОВЛЯ. В 2002г. оптовый оборот организаций оптовой торговли составил 7,7 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах на 0,4% больше,

чем за аналогичный период 2001г. В этом объеме доля товарооборота крупных и средних предприятий занимала 42%.

РЫНОК НЕФТЕПРОДУКТОВ. Промышленные предприятия области в 2002г. поставили на оптовый рынок автомобильного бензина 326 тыс.тонн (на 26% выше уровня соответствующего периода 2001г.), дизельного топлива - 707 тыс.тонн (на 66%), топочного мазута - 1672 тыс.тонн (на 59%). В течение 2002г. наибольшие объемы отгрузки автомобильного бензина предприятиями-производителями осуществлены в июне, а наименьшие - в январе и апреле. На предприятия с иностранными инвестициями приходилось 0,9% всего объема поставок нефтепродуктов.

На рынок в 2002г. промышленные предприятия направили 34% общего объема поставок автомобильного бензина, 43% дизельного топлива и 15% топочного мазута.

ЗАПАСЫ ТОПЛИВА. На 1 июля 2003г. запасы угля в республике составили 168 тыс.тонн (на 8% больше аналогичной даты 2002г.), топочного мазута - 71 тыс.тонн (на 12% больше). По сравнению с 1 июля т.г. запасы угля снизились на 2%, топочного мазута - возросли на 18%.

Наибольший рост цен с начала года произошел в нефтеперерабатывающей, газовой, угольной и целлюлозно-бумажной промышленности.

Климат.

Климатические условия области во многом определяются ее географическим положением, сравнительно большой удаленностью от Атлантического и близостью Северного Ледовитого океанов, малым количеством солнечной радиации и повышенной циркуляцией атмосферы.

Погода в большинстве случаев формируется в зависимости от характера вторгающихся воздушных масс. Чаще всего наблюдается западно-восточный перенос, связанный с воздушными массами умеренных широт. Среднее годовое атмосферное давление воздуха на уровне метеостанции равно 997,7 гПа.

2.8.ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПРЕДПРИЯТИЯ

Анализ финансового состояния предприятия является базой, основной отправной точкой для определения стоимости предприятия⁵. Финансовый анализ включал в себя следующие процедуры:

- анализ баланса;
- анализ отчета о прибылях и убытках;
- расчет финансовых показателей (коэффициентов);

Все вышеназванные процедуры включали исследование данных за 2001 - 2002 года. На основании этих данных были выявлены основные тенденции в деятельности предприятия, изменения основных финансовых показателей.

Полученные результаты были использованы при прогнозировании денежного потока в Методе капитализации прибыли.

При проведении финансового анализа мы использовали данные без их какой-либо проверки и подтверждения. Мы не проводили как часть этой работы аудиторскую проверку этих данных. При проведении сравнительного анализ мы не приводили бухгалтерскую отчетность в соответствие с международными стандартами учета.

Выводы финансового экспресс-анализа не должны абсолютизироваться и могут быть дополнены по материалам более глубокого анализа финансовой, статистической и другой отчетности, опросов руководства и специалистов организации.

2.8.1.Анализ отчета о прибылях и убытках.

Отчет о прибылях и убытках ОАО «Агропром» за 2002 г. (фрагмент), в тыс. руб.

Наименование показателя	Код стр.	За 2001 г.	За 2002 г.	Прирост абсолю	Темп роста
-------------------------	-------------	---------------	---------------	-------------------	---------------

				Т-ный	
1	2	3	4	5	6
I. Доходы и расходы по обычным видам деятельности	010	234 330	259 210	24 880	10,62%
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)					
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	213 026	235 491	22 465	10,55%
Валовая прибыль	029	21 304	23 719	2 415	11,34%
Доля валовой прибыли к выручке		9,09%	9,15%		
Коммерческие расходы	030	0	0		
Управленческие расходы	040	0	0		
Прибыль (убыток) от продаж (строки (010-020-030-040))	050	21 304	23 719	2 415	11,34%
Отношение прибыли (убытка) от продажи к выручке		9,09%	9,15%		
II. Операционные доходы и расходы	060	1 758	67	-1 691	-96,19%
Проценты к получению					
Проценты к уплате	070	1 783	5 087	3 304	185,31%
Доходы от участия в других организациях	080	231	24	-207	-89,61%
Прочие операционные доходы	090	994	47	-947	-95,27%
Прочие операционные расходы	100	8 547	21	-8 526	-99,75%
Итого чистый операционный доход (убыток)		-7 347	-4 970	2 377	-32,35%
III. Внеоперационные доходы и расходы	120	684	23	-661	-96,64%
Внеоперационные доходы					
Внеоперационные расходы	130	295	34	-261	-88,47%
Итого чистый внеоперационный доход (убыток)		389	-11	-400	-102,83%
Прибыль (убыток) до налогообложения (строки 050+060-070+080+090-100+120-130)	140	14 346	18 738	4 392	30,61%

Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи	150	5 021	6 558		
Прибыль (убыток) от обычной деятельности	160	9 325	12 180	2 855	30,62%
IV. Чрезвычайные доходы и расходы	170				
Чрезвычайные доходы					
Чрезвычайные расходы	180				
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода) (строки (160+170-180))	190	9 325	12 180	2 855	30,62%

На предприятии увеличилась себестоимость проданной продукции на 10,55% при росте выручки на 10,62%. Таким образом, отмечается рост прибыльности предприятия по валовой прибыли и, соответственно, прибыли от продаж на 11,34% (коммерческие и управленческие расходы в соответствии с принятой на предприятии учетной политикой включены в себестоимость). Стабильность доли прибыли от продаж (9,09%, 9,15%) при росте выручки является благоприятным признаком устойчивости затрат на производство проданной продукции предприятия.

Проверка выводов по поводу стабильности затрат на более широком аналитическом материале.

Текущие производственные затраты.

Оценка производственных затрат	Начало года	Конец года	Расчет
1	2	3	4
Готовая продукция (из баланса)	2 112	6 134	4 022
Себестоимость проданных товаров, продукции (из отчета о прибылях и убытках)			235 491

Итого: себестоимость вновь произведенной готовой продукции (прирост готовой продукции плюс себестоимость проданных товаров)			239 513
Разница между себестоимостью проданных товаров, продукции и себестоимостью вновь произведенной продукции			-4 022
Незавершенное производство (из баланса)	11 453	8 721	-2 732
Итого: текущие производственные затраты (себестоимость вновь произведенной продукции плюс незавершенное производство)			236 781

Видно, что себестоимость вновь произведенной продукции выше себестоимости проданных товаров на 4 млн. руб., потому что часть производственных затрат заморожена в дополнительных запасах готовой продукции. Текущие производственные затраты, тем не менее, выросли относительно себестоимости проданных товаров незначительно, так как часть затрат была компенсирована уменьшением запасов незавершенного строительства.

По отчету о прибылях и убытках: необходимо отметить увеличение выплат по процентам с 1783 тыс. руб. до 5087 тыс. руб., обусловленное обслуживанием возросшего внешнего долга. Между тем, прибыльность предприятия по чистой прибыли увеличилась относительно предыдущего года благодаря резкому снижению прочих операционных расходов.

Предприятие закончило 2002 г. с чистой прибылью в 12 млн. руб. Предприятие сохраняет достаточно высокую эффективность. В то же время скачок затрат на обслуживание долга грозит устойчивым снижением прибыльности в последующие годы (предприятие существенно увеличило долгосрочное заемное финансирование, расчеты по которому наступят позднее).

2.8.2. Анализ бухгалтерского баланса.

Бухгалтерский баланс предприятия.

АКТИВ	Код строк	На начало	На конец	Прирост абс.	Среднее

	и	года	года		
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	110	15 000	15 000	0	15 000,00
Нематериальные активы (04, 05)					
в том числе:	111	15 000	15 000	0	15 000,00
патенты, лицензии, товарные знаки (знаки обслуживания), иные					
аналогичные с перечисленными права и активы					
организационные расходы	112	0	0	0	0,00
деловая репутация организации	113	0	0	0	0,00
Основные средства (01, 02, 03)	120	123 127	132 975	9 848	128 051,00
в том числе:	121	30	30	0	30,00
земельные участки и объекты природопользования					
здания, машины и оборудование	122	123 097	132 945	9 848	128 021,00
Незавершенное строительство (07, 08, 16, 61)	130	63 688	97 956	34 268	80 822,00
Доходные вложения в материальные ценности (03)	135	0	0	0	0,00
в том числе:	136	0	0	0	0,00
имущество для передачи в лизинг					
имущество, предоставляемое по договору проката	137	0	0	0	0,00
Долгосрочные фин. вложения (06, 82)	140	35 386	3 276	-32 110	19 331,00
в том числе:	141	0	0	0	0,00
инвестиции в дочерние общества					
инвестиции в зависимые общества	142	0	0	0	0,00
инвестиции в другие организации	143	35 386	3 276	-32 110	19 331,00

займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	144	0	0	0	0,00
прочие долгосрочные фин. вложения	145	0	0	0	0,00
Прочие внеоборотные активы	150	0	0	0	0,00
ИТОГО по разделу I	190	237 201	249 207	12 006	243 204,00

АКТИВ	Код строк и	На начало года	На конец года	Прирост абс.	Среднее
1	2	3	4	5	6
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	210				
Запасы		27 272	38 605	11 333	32 938,50
в том числе:	211				
сырье, материалы и другие аналогичные ценности (10, 12, 13, 16)		12 626	20 374	7 748	16 500,00
животные на выращивании и откорме (11)	212	0	0	0	0,00
затраты в незавершенном производстве (издерж. обращения) (20, 21, 23, 29, 30, 36, 44)	213	11 453	8 721	-2 732	10 087,00
готовая продукция и товары для перепродажи (16, 40, 41)	214	2 112	6 134	4 022	4 123,00
товары отгруженные (45)	215	347	1 197	850	772,00
Расходы будущих периодов (31)	216	734	2 179	1 445	1 456,50
прочие запасы и затраты	217	0	0	0	0,00
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (19)	220	3 321	5 731	2 410	4 526,00
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	0	0	0	0,00
в том числе:	231				
покупатели и заказчики (62, 76, 82)		0	0	0	0,00
векселя к получению (62)	232	0	0	0	0,00

задолженность дочерних и зависимых обществ (78)	233	0	0	0	0,00
авансы выданные (61)	234	0	0	0	0,00
прочие дебиторы	235	0	0	0	0,00
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	38 107	39 386	1 279	38 746,50
в том числе:	241				
покупатели и заказчики (62, 76, 82)		28 923	27 952	-971	28 437,50
векселя к получению (62)	242	0	0	0	0,00
задолженность дочерних и зависимых обществ (78)	243	0	0	0	0,00
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал (75)	244	0	0	0	0,00
авансы выданные (61)	245	6 873	9 123	2 250	7 998,00
прочие дебиторы	246	2 311	2 311	0	2 311,00
Краткосрочные финансовые вложения (56, 58, 82)	250	1 200	2 783	1 583	1 991,50
в том числе:	251				
займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев		0	0	0	0,00
собственные акции, выкупленные у акционеров	252	0	0	0	0,00
прочие краткосрочные финансовые вложения	253	1 200	2 783	1 583	1 991,50
Денежные средства	260	1 544	5 758	4 214	3 651,00
в том числе:	261				
касса (50)		124	131	7	127,50
расчетные счета (51)	262	1 193	5 173	3 980	3 183,00
валютные счета (52)	263	216	437	221	326,50
прочие денежные средства (55, 56, 57)	264	11	17	6	14,00
Прочие оборотные активы	270	0	0	0	0,00

ИТОГО по разделу II	290	71 444	92 263	20 819	81 853,50
БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)	300	308 645	341 470	32 825	325 058

ПАССИВ	Код строк и	На начало года	На конец года	Прирост абс.	Среднее
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ	410				
Уставной капитал (85)		48 000	48 000	0	48 000,00
Добавочный капитал (87)	420	198 695	203 642	4 947	201 168,50
Резервный капитал (86)	430	7 962	7 250	-712	7 606,00
в том числе:	431				
резервы, образованные в соответствии с законодательством		7 962	7 250	-712	7 606,00
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	0	0		
Фонд социальной сферы (88)	440	4 340	1 677	-2 663	3 008,50
Целевые финансирование и поступл. (96)	450	7 136	17 871	10 735	12 503,50
Нераспределенная прибыль прошлых лет (88)	460	0	0	0	0,00
Непокрытый убыток прошлых лет (88)	465	0	0	0	0,00
Нераспределенная прибыль отчетного года (88)	470	0	12180	12180	6090
Непокрытый убыток отчетного года (88)	475	0	0	0	0,00
ИТОГО по разделу III	490	266 133	278 440	12 307	272 286,50
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	510				
Займы и кредиты (92, 95)		3 025	20 324	17 299	11 674,50
в том числе:	511				
кредиты банков, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты		3 025	20 324	17 299	11 674,50
займы, подлежащие погашению более чем	512	0	0	0	0,00

через 12 месяцев после отчетной даты					
Прочие долгосрочные обязательства	520	0	0	0	0,00
ИТОГО по разделу IV	590	3 025	20 324	17 299	11 674,50
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	610				
Займы и кредиты (90, 94)		6 379	7 563	1 184	6 971,00
в том числе:	611				
кредиты банков, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты		6 379	7 573	1 184	6 971,00
займы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	612	0	0	0	0,00
Кредиторская задолженность	620	32 929	34 167	1 238	33 548,00
в том числе:	621				
поставщики и подрядчики (60, 76)		11 331	21 332	10 001	16 331,50
векселя к уплате (60)	622	0	0	0	0,00
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами (78)	623	0	0	0	0,00
задолженность перед персоналом организации (70)	624	734	1 643	909	1 188,50
задолженность перед государственными внебюджетными фондами (69)	625	11 725	1 773	-9 952	6 749,00
задолженность перед бюджетом (68)	626	4 873	2 743	-2 130	3 808,00
авансы полученные (64)	627	3 134	5 731	2 597	4 432,50
прочие кредиторы	628	1 132	945	-187	1 038,50
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	630	0	0	0	0,00
Доходы будущих периодов (83)	640	179	976	797	577,50
Резервы предстоящих расходов (89)	650	0	0	0	0,00
Прочие краткосрочные обязательства	660	0	0	0	0,00
ИТОГО по разделу V	690	39 487	42 706	3 219	41 096,50
БАЛАНС (сумма строк 490 + 590 + 690)	700	308 645	341 470	32 825	325 057,50

В соответствии с бухгалтерским балансом ОАО «Агрпром» за 2002 финансовый год активы баланса (валюта баланса) составили 341470 тыс. руб., что на 32825 тыс. руб. превышает активы по состоянию на начало года.

Доля абсолютного прироста отдельных статей в приросте баланса предприятия.

АКТИВ	Прирост абс.	% к активу
1	2	3
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	0	0,00%
Нематериальные активы (04, 05)		
в том числе:	0	0,00%
Патенты, лицензии, товарные знаки (знаки обслуживания), иные		
Аналогичные с перечисленными права и активы		
Организационные расходы	0	0,00%
Деловая репутация организации	0	0,00%
Основные средства (01, 02, 03)	9 848	30,00%
в том числе:	0	0,00%
Земельные участки и объекты природопользования		
здания, машины и оборудование	9 848	30,00%
Незавершенное строительство (07, 08, 16, 61)	34 268	104,40%
Доходные вложения в материальные ценности (03)	0	0,00%
в том числе:	0	0,00%
имущество для передачи в лизинг		
имущество, предоставляемое по договору проката	0	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения (06, 82)	-32 110	-97,82%
в том числе:	0	0,00%
инвестиции в дочерние общества		
инвестиции в зависимые общества	0	0,00%

инвестиции в другие организации	-32 110	-97,82%
займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	0	0,00%
прочие долгосрочные финансовые вложения	0	0,00%
Прочие внеоборотные активы	0	0,00%
ИТОГО по разделу I	12 006	36,58%

АКТИВ	Прирост абс.	% к активу
1	2	3
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	11 333	34,53%
в том числе:		
сырье, материалы и другие аналогичные ценности (10, 12, 13, 16)	7 748	23,60%
животные на выращивании и откорме (11)	0	0,00%
затраты в незавершенном производстве (издержках обращения) (20, 21, 23, 29, 30, 36, 44)	-2 732	-8,32%
готовая продукция и товары для перепродажи (16, 40, 41)	4 022	12,25%
товары отгруженные (45)	850	2,59%
расходы будущих периодов (31)	1 445	4,40%
прочие запасы и затраты	0	0,00%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (19)	2 410	7,34%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	0	0,00%
в том числе:		
покупатели и заказчики (62, 76, 82)	0	0,00%
векселя к получению (62)	0	0,00%

задолженность дочерних и зависимых обществ (78)	0	0,00%
авансы выданные (61)	0	0,00%
прочие дебиторы	0	0,00%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	1 279	3,90%
в том числе:		
покупатели и заказчики (62, 76, 82)	-971	-2,96%
векселя к получению (62)	0	0,00%
задолженность дочерних и зависимых обществ (78)	0	0,00%
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал (75)	0	0,00%
авансы выданные (61)	2 250	6,85%
прочие дебиторы	0	0,00%
Краткосрочные финансовые вложения (56, 58, 82)	1 583	4,82%
в том числе:		
займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	0	0,00%
собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0,00%
прочие краткосрочные финансовые вложения	1 583	4,82%
Денежные средства	4 214	12,84%
в том числе:		
касса (50)	7	0,02%
расчетные счета (51)	3 980	12,12%
валютные счета (52)	221	0,67%
прочие денежные средства (55, 56, 57)	6	0,02%
Прочие оборотные активы	0	0,00%
ИТОГО по разделу II	20 819	63,42%
БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)	32 825	100,00%

ПАССИВ	Прирост абс.	% к пассиву
1	2	3
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ		
Уставной капитал (85)	0	0,00%
Добавочный капитал (87)	4 947	15,07%
Резервный капитал (86)	-712	-2,17%
в том числе:		
резервы, образованные в соответствии с законодательством	-712	-2,17%
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	0	0,00%
Фонд социальной сферы (88)	-2 663	-8,11%
Целевые финансирование и поступления (96)	10 735	32,70%
Нераспределенная прибыль прошлых лет (88)	0	0,00%
Непокрытый убыток прошлых лет (88)	0	0,00%
Нераспределенная прибыль отчетного года (88)	0	0,00%
Непокрытый убыток отчетного года (88)	0	0,00%
ИТОГО по разделу III	12 307	37,49%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Займы и кредиты (92, 95)	17 299	52,70%
в том числе:		
кредиты банков, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	17 299	52,70%
займы, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	0	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0	0,00%
ИТОГО по разделу IV	17 299	52,70%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Займы и кредиты (90, 94)	1 184	3,61%

в том числе:		
кредиты банков, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	194	0,59%
займы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	0	0,00%
Кредиторская задолженность	1 238	3,77%
в том числе:		
поставщики и подрядчики (60, 76)	10 001	30,47%
векселя к уплате (60)	0	0,00%
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами (78)	0	0,00%
задолженность перед персоналом организации (70)	909	2,77%
задолженность перед государственными внебюджетными фондами (69)	-9 952	-30,32%
задолженность перед бюджетом (68)	-2 130	-6,49%
авансы полученные (64)	2 597	7,91%
прочие кредиторы	-187	-0,57%
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	0	0,00%
Доходы будущих периодов (83)	797	2,43%
Резервы предстоящих расходов (89)	0	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0	0,00%
ИТОГО по разделу V	3 219	9,81%
БАЛАНС (сумма строк 490 + 590 + 690)	32 825	100,00%

Прирост активов на 36,6% и 63,4% пришелся, соответственно, на внеоборотные и оборотные активы.

Рост внеоборотных активов на 12006 руб. произошел в результате увеличения стоимости денежных средств, сконцентрированных в ценных бумагах, объектах незавершенного строительства, стоимость которых в конце рассматриваемого периода по сравнению с его началом выросла на 53,8%.

Дополнительно приобретены основные средства: здания, машины, оборудование и другие объекты.

Это привело к общему приросту внеоборотных активов.

Прирост активов на 36,6% и 63,4% пришелся, соответственно, на внеоборотные и оборотные активы.

Прирост активов на 30% объясняется приростом основных средств предприятия. Значительная доля в приросте активов принадлежит приросту незавершенного строительства (104%). Этот прирост был скомпенсирован резким падением величины долгосрочного финансирования (на 98%).

Из 64% прироста баланса, приходящегося на прирост оборотных активов, на запасы приходится 35% (в том числе на сырье и материалы – 24%, готовую продукцию – 12,3%), на НДС - 7%, на дебиторскую задолженность – 4%, на краткосрочные финансовые вложения – 5%, на денежные средства – на 13%.

Анализ прироста пассива баланса показывает, что 37% прироста обеспечил прирост капитала и резервов, 53% - прирост долгосрочных обязательств и 10% - прирост краткосрочных обязательств.

Ниже приводится горизонтальный анализ баланса по сгруппированным статьям активов и пассивов²¹.

Динамика отдельных статей бухгалтерского баланса.

Показатели	Начало года	Конец года	Прирост абс.	Прирост в %
1	2	3	4	5
Активы	308 645	341 470	32 825	10,64%
Внеоборотные активы	237 201	249 207	12 006	5,06%
Оборотные активы	71 444	92 263	20 819	29,14%
В том числе:				
Запасы	27 272	38 605	11 333	41,56%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	3 321	5 731	2 410	72,57%

Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	0	0	0	
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются 12 месяцев после отчетной даты)	38 107	39 386	1 279	3,36%
Краткосрочные финансовые вложения (56, 58, 82)	1 200	2 783	1 583	131,92%
Денежные средства	1 544	5 758	4 214	272,93%
Прочие оборотные активы	0	0	0	
Пассивы	308 645	341 470	32 825	10,64%
Капитал и резервы	266 133	278 440	12 307	4,62%
Долгосрочные обязательства	3 025	20 324	17 299	571,87%
Краткосрочные обязательства	39 487	42 706	3 219	8,15%
В том числе:				
Краткосрочные заемные средства (90,94)	6 379	7 563	1 184	18,56%
Кредиторская задолженность	32 929	34 167	1 238	3,76%
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	0	0	0	
Доходы будущих периодов	179	976	797	445,25%
Резервы предстоящих расходов	0	0	0	
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	

Укрупненный анализ показывает определенные позитивные тенденции динамике баланса: оборотные активы росли быстрее краткосрочных пассивов (29,14% против 8,15%), хотя кредиторская задолженность росла несколько быстрее дебиторской задолженности: дебиторская задолженность выросла на 3,36%, кредиторская – на 3,76%.

По статье краткосрочных обязательств обращаем внимание на рост краткосрочных кредитов и займов (на 8%) и рост доходов будущих периодов (на 445%, правда, при незначительных объемах).

Конечно, обращает на себя внимание резкий рост (на 572%) долгосрочных обязательств.

Рассмотрим динамику краткосрочной дебиторской и кредиторской задолженностей:

Динамика дебиторской и кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность	Начало года	Конец года	Прирост абс.	Прирост в %
1	2	3	4	5
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	38 107	39 386	1 279	3,36%
в том числе:				
покупатели и заказчики (62, 76, 82)	28 923	27 952	-971	-3,36%
векселя к получению (62)	0	0		
задолженность дочерних и зависимых обществ (78)	0	0		
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставной капитал (75)	0	0		
авансы выданные (61)	6 873	9 123	2 250	32,74%
прочие дебиторы	2 311	2 311	0	0,00%

Кредиторская задолженность	Начало года	Конец года	Прирост абс.	Прирост в %
1	2	3	4	5
Кредиторская задолженность	32 929	34 167	1 238	3,76%
в том числе:				
поставщики и подрядчики (60, 76)	11 331	21 332	10 001	88,26%

векселя к уплате (60)	0	0		
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами (78)	0	0		
задолженность перед персоналом организации (70)	734	1 643	909	123,84%
задолженность перед государственными внебюджетными фондами (69)	11 725	1 773	-9 952	-84,88%
задолженность перед бюджетом (68)	4 873	2 743	-2 130	-43,71%
авансы полученные (64)	3 134	5 731	2 597	82,87%
прочие кредиторы	1 132	945	-187	-16,52%

В динамике дебиторской задолженности обращает на себя внимание ускоренный рост авансов выданных. Для динамики кредиторской задолженности также характерно резкое увеличение авансов полученных. Обращает на себя внимание резкий рост расходов по банковским кредитам (увеличение на 19%), рост задолженности перед поставщиками и подрядчиками (на 88%) и персоналом (124%).

Структура заемных средств отражает их «качество». Чем выше доля долгосрочных источников, тем ниже вероятность потери текущей ликвидности предприятия (конечно, пока текущие доходы обеспечивают обслуживание долгов). В общем случае долгосрочные источники должны финансировать движение внеоборотных активов, капитальной части оборотных. Краткосрочные источники обеспечивают текущий оборот.

В нашем случае доля долгосрочных источников в структуре заемных средств (рассчитываемая как отношение долгосрочных заемных средств к общей сумме заемных средств) равна 0,32, доля краткосрочных источников в структуре заемных средств равна 0,68. Предприятие имеет не очень высокую долю краткосрочных обязательств, что положительно сказывается на краткосрочной финансовой устойчивости предприятия. В долгосрочном промежутке времени

достаточно большая доля заемных средств, привлеченных на длительный срок времени, может сказаться на снижении финансовой устойчивости.

К аналогичным выводам можно придти на основе вертикального анализа баланса предприятия.

Структура баланса.

Показатели	Начало года	Доля, %	Конец года	Доля, %
1	2	3	4	5
Активы	308 645	100,00%	341 470	100,00%
Внеоборотные активы	237 201	76,85%	249 207	72,98%
Оборотные активы	71 444	23,15%	92 263	27,02%
В том числе:				
Запасы	27 272	8,84%	38 605	11,31%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	3 321	1,08%	5 731	1,68%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	0	0,00%	0	0,00%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются 12 месяцев после отчетной даты)	38 107	12,35%	39 386	11,53%
Краткосрочные финансовые вложения (56, 58, 82)	1 200	0,39%	2 783	0,82%
Денежные средства	1 544	0,50%	5 758	1,69%
Прочие оборотные активы	0	0,00%	0	0,00%
Пассивы	308 645	100,00%	341 470	100,00%
Капитал и резервы	266 133	86,23%	278 440	81,54%
Долгосрочные обязательства	3 025	0,98%	20 324	5,95%
Краткосрочные обязательства	39 487	12,79%	42 706	12,51%
В том числе:				
Краткосрочные заемные средства	6 379	2,07%	7 563	2,21%

(90,94)				
Кредиторская задолженность	32 929	10,67%	34 167	10,01%
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	0	0,00%	0	0,00%
Доходы будущих периодов	179	0,06%	976	0,29%
Резервы предстоящих расходов	0	0,00%	0	0,00%
Прочие краткосрочные пассивы	0	0,00%	0	0,00%

2.8.3. Коэффициенты обеспеченности собственными оборотными средствами и ликвидности баланса.

<i>Расчет обеспеченности собственными оборотными средствами</i>	<i>Начало года</i>	<i>Конец года</i>	<i>Прирост</i>	<i>Доля в %</i>
1	2	3	4	5
Капитал и резервы	266133	278440	12307	4,62%
Непокрытый убыток прошлых лет	0	0	0	
Непокрытый убыток отчетного года	0	0	0	
Капитал и резервы минус непокрытые убытки	26133	278440	252307	965,47%
Внеоборотные активы	237201	249207	12006	5,06%
Собственные оборотные средства (капитал и резервы минус непокрытые убытки минус внеоборотные активы)	28932	29233	301	1,04%
Оборотные активы	71444	92263	20819	29,14%
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (собственные оборотные средства разделить на оборотные активы)	0,405	0,317		
РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТОВ ЛИКВИДНОСТИ БАЛАНСА				
Оборотные активы	71444	92263	20819	29,14%

Запасы	27272	38605	11333	41,56%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	0	0	0	
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	38107	39386	1279	3,36%
Краткосрочные финансовые вложения	1200	2783	1583	131,92%
Денежные средства	1544	5758	4214	272,93%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2744	8541	5797	211,26%
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев) плюс денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	40851	47927	7076	17,32%
Краткосрочные обязательства	39487	42706	3219	8,15%
Кредиторская задолженность	32929	34167	1238	3,76%
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,069	0,2		
Коэффициент промежуточной ликвидности	1,035	1,122		
Коэффициент текущей ликвидности	1,809	2,16		
Отношение краткосрочной дебиторской задолженности к кредиторской	1,157	1,153		

Согласно критериям оценки неудовлетворительной структуры баланса, утвержденным постановлением Правительства РФ от 20.05.94 г. №498 приложением 1 утверждена система критериев для определения неудовлетворительной структуры баланса неплатежеспособных предприятий²⁶. Значение коэффициента текущей ликвидности данным постановлением утверждено в размере не менее 2, по данным предприятия за 2002 г. значение данного коэффициента превысило рекомендуемое значение и составило 2,16, а значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами составило 0,3, что также выше утвержденного постановлением значения (более

0,1). Таким образом, с позиций ликвидности предприятие можно считать надежным. Предприятие имеет достаточно высокий коэффициент обеспеченности собственными средствами, коэффициенты текущей, абсолютной, промежуточной ликвидности.

Расчет чистых активов и источников финансирования запасов.

№	Расчет чистых активов	Начало года	Конец года	Прирост
1	2	3	4	5
1	Внеоборотные активы	237 201	249 207	12 006
2	Запасы	27 272	38 605	11 333
3	НДС по приобретенным ценностям	3 321	5 731	2 410
4	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	0	0	0
5	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	38 107	39 386	1 279
6	Задолженность участников (учредителей) по вкладам в уставной капитал	0	0	0
7	Краткосрочные финансовые вложения	1 200	2 783	1 583
8	Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0
9	Денежные средства	1 544	5 758	4 214
10	Прочие оборотные активы	0	0	0
11	ИТОГО: РАСЧЕТНЫЕ АКТИВЫ (1+2+3+4+5-6+7-8+9+10)	308 645	341 470	32 825
12	Непокрытый убыток прошлых лет	0	0	0
13	Непокрытый убыток отчетного года	0	0	0
14	Целевое финансирование и поступления	7 136	17 871	10 735
15	Долгосрочные обязательства	3 025	20 324	17 299
16	Краткосрочные обязательства	39 487	42 706	3 219

17	Доходы будущих периодов	179	976	797
18	ИТОГО: РАСЧЕТНЫЕ ПАССИВЫ (12+13+14+15+16+17)	49 469	79 925	30 456
19	ЧИСТЫЕ АКТИВЫ (11-18)	259 176	261 545	2 369

Предприятие сохраняет резервы нормального финансирования запасов, положительную величину чистых активов. Чистые активы предприятия составляют значительную величину 262 млн. руб. и превышают значение уставного капитала, который составляет 48 млн. руб.

Анализ устойчивости финансирования запасов.

№	Показатели	Начало года	Конец года	Прирост
1	2	3	4	5
1	Капитал и резервы	266 133	278 440	12 307
2	Непокрытый убыток прошлых лет	0	0	0
3	Непокрытый убыток отчетного года	0	0	0
4	Капитал и резервы минус непокрытые убытки	266 133	278 440	12 307
5	Долгосрочные обязательства	3 025	20 324	17 299
6	Краткосрочные кредиты и займы	6 379	7 563	1 184
7	Внеоборотные активы	237 201	249 207	12 006
8	ИТОГО: нормальные источники финансирования запасов (4+5+6- 7)	38 336	57 120	18 784
9	Запасы	27 272	38 605	11 333
10	Нормальные источники финансирования запасов минус запасы (8-9)	11 064	18 515	7 451

Нормальные источники финансирования запасов: собственные средства, долгосрочные обязательства, краткосрочные кредиты и займы. Предприятию достаточно собственных средств для финансирования запасов (причем эти средства даже увеличились в течение года), в связи с чем возможно увеличение оборота.

Выводы.

Предприятие закончило 2002 г. с чистой прибылью в 12 млн. руб. Предприятие сохраняет достаточно высокую эффективность. В то же время скачок затрат на обслуживание долга грозит устойчивым снижением прибыльности в последующие годы.

Прирост активов на 36,6% и 63,4% пришелся, соответственно, на внеоборотные и оборотные активы. Прирост активов на 30% объясняется приростом основных средств предприятия.

Анализ прироста пассивов баланса показывает, что 37% прироста обеспечил прирост капитала и резервов, 52% - прирост долгосрочных обязательств и 10% - прирост краткосрочных обязательств.

Углубленный анализ показывает определенные позитивные тенденции в динамике баланса: оборотные активы росли быстрее краткосрочных пассивов, хотя кредиторская задолженность росла несколько быстрее дебиторской.

Предприятие имеет достаточно высокий коэффициент обеспеченности собственными средствами, коэффициенты текущей, абсолютной и промежуточной ликвидности.

Предприятие сохраняет резервы нормального финансирования запасов, положительную величину чистых активов. Чистые активы предприятия составляют значительную величину 262 млн. руб. и превышают значение уставного капитала, который составляет 48 млн. руб.

Таким образом, анализ результатов хозяйственной деятельности ОАО «Агропром» за 2002 г. приводит к следующим выводам о предприятии. Предприятие находится в стадии расширения своей текущей деятельности.

Достигнутые показатели деятельности предприятия (чистые активы, коэффициенты ликвидности и обеспеченности собственными средствами) показывают неплохие значения.

2.9.ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ПРЕДПРИЯТИЯ

Оценка имущества предприятия основана на применении трех основных подходов: доходного, сравнительного (рыночного) и затратного. Для каждого подхода существуют свои специфические методы, приемы, условия.

2.10.ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому стоимость предприятия определяется затратами на приобретение аналогичного имущественного комплекса очищенного от всех обязательств, т.е. стоимость компании не может превышать стоимости всех ее активов за вычетом стоимости обязательств.

$$\text{Реальный собственный капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства}$$

Данный подход является косвенным методом оценки действующего предприятия. Существуют два метода затратного подхода: метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости. Разница между ними заключается в стандартах стоимости, используемых при оценке активов предприятия: в методе чистой стоимости соответствующие статьи баланса – активы и обязательства – пересчитываются по рыночной стоимости, а в другом методе - по ликвидационной стоимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценивается недвижимое и движимое имущество по рыночной стоимости.
2. Оцениваются нематериальные активы.
3. Определяется рыночная стоимость финансовых вложений (долгосрочных и краткосрочных).
4. Товарно-материальные запасы переводятся в текущую стоимость.
5. Оценивается дебиторская задолженность.
6. Обязательства предприятия переводятся в текущую стоимость.
7. Определяется стоимость собственного капитала путем вычитания из рыночной стоимости суммы активов текущей стоимости всех обязательств.

Для оценки методом чистых активов использовался бухгалтерский баланс предприятия (Ф.№1), отчет о прибылях и убытках (Ф.№2), данные о расшифровках статей баланса, нормативная, техническая и справочная информация¹⁸.

2.10.1.Определение рыночной стоимости административного здания.

Объектом оценки являлось трехэтажное административно – производственное панельного исполнения здание, без подвала и технического подполья, крыша плоская, рулонная. Наружная отделка – окраска, внутренняя отделка – окраска по штукатурке, оконные блоки – деревянные, двойного остекления, двери – филенчатые, перекрытия – железобетонные плиты; полы: 1-й этаж – мозаичные, 2-й и 3-й – линолеум. Инженерное обеспечение: тепло и водоснабжение, канализация, электрообеспечение, принудительная вентиляция, телефон, пожарная сигнализация.

Характеристика административно – производственного здания.

Инвентарный номер	Литер 3
Наименование	Административно – производственное здание
Год застройки	1991
Группа капитальности	I
Этажность	3
Высота типового этажа, м	2,7
Высота строения, м	9,3
Строительный объем здания, куб. м	7942
Полезная площадь здания, кв. м	2251
Конструктивная схема здания	Смешанная

<i>Наименование конструктивных элементов</i>	<i>Описание конструктивных элементов</i>
1	2
Фундамент	Бетонные ленточные под стены
Стены	Железобетонные панели
Перегородки	Кирпичные толщиной 12 см, оштукатурены
Каркас	Стены, колонны и балки железобетонные
Покрытия и перекрытия	Сборные железобетонные ребристые плиты, размером 6 х 3 м
Крыша	Плоская рулонная
Полы	1-й этаж мозаичные. 2-й и 3-й этажи – линолеум
Окна	Деревянные, двойного остекления
Двери	Филенчатые, глухие
Металлоконструкции	Металлические ворота
Отделка наружная	Окраска
Отделка внутренняя	Штукатурка стен и перегородок, масляная краска (стандартная)
Качество строительства	Удовлетворительное
Инженерное обеспечение	Отопление, принудительная вентиляция, теплоснабжение, водоснабжение,

	канализация, электрообеспечение, телефон, пожарная сигнализация
Привлекательность/внешний вид	Средняя
Требуемый ремонт	Текущий ремонт (фасад, кровля)
Фактический возраст здания	10 лет
Нормативный срок службы	50 лет
Остаточный срок эксплуатации	40 лет
Дополнительные особенности	Нет

При визуальном осмотре выявлены следующие дефекты в конструктивных элементах здания:

1. Требуют частичной замены водосливные трубы, размещенные на фасадной части здания;
2. Требуется ремонт крыши с полной заменой кровельного материала (физический износ – 20%);
3. Выявлены трещины в фундаменте здания и обусловленные этим незначительные просадки стеновых панелей тыльной части здания.

Так как все конструкции и строительные материалы, из которых возведено здание, в настоящее время применяются в строительстве, то полную восстановительную стоимость здания можно рассчитать следующим образом¹⁸.

Расчет полной восстановительной стоимости здания¹².

№ п/п	Элементы здания	Стоимость затрат на 1991 г. в руб.	Индекс на январь 2003 г.	Стоимость в текущих ценах в руб.
1	2	3	4	5
1	Подготовка территории	305	5, 752	1 754
2	Фундамент	73 616	6, 782	499 264
3	Наружные стены	153 527	6, 130	941 121
4	Перекрытия	83 183	5, 605	466 241
5	Кровля	9 212	6, 694	61 665
6	Перегородки	6 268	4, 798	30 074
7	Полы	21 847	5, 881	128 482

8	Отделочные работы	9 347	8, 826	82 497
9	Окна	19 724	5, 229	103 137
10	Двери	812	4, 813	3 908
11	Водопровод и канализация	2 732	10, 501	28 689
12	Сантехоборудование	314	7, 500	2 355
13	Электроснабжение	16 139	6, 855	110 633
14	Теплоснабжение и вентиляция	38 063	9, 293	353 719
	Прочие затраты			1 262 153
ИТОГО:				4 075 692

Полная стоимость восстановления здания в текущих ценах составила – 4075692 руб.

Физический износ.

Визуальное изучение, анализ документов, содержащих сведения о ремонте конструктивных элементов здания, заключения экспертов позволило установить и определить физический износ здания:

- Дефекты водосточных труб в суммарном выражении составили – 10000 руб.;
- Ремонт и восстановление кровли (20%) в денежном выражении составили – 12333 руб.

Таким образом, физический устранимый износ составил – 22333 руб.

Устранение трещины в фундаменте здания:

- Дефект в фундаменте – 15% или 74890 руб.
- Дефект в стене – 5% или 47056 руб.

Таким образом, физический дефект неустраимый составил 121946 руб.

Полный физический износ составил – 144279 руб.

Внешний износ.

Оцениваемое здание расположено в западной части города на набережной реки. Ландшафт вокруг здания таков, что при сильном дожде и ветре напротив въездных ворот река выходит из берегов, и подъезд к зданию сильно затруднен.

В связи с этим, необходим 2-й подъезд к зданию с восточной стороны.

По сметному расчету затраты на строительство подъезда с дворовой части оцениваемого здания с устройством походной составили – 70000 руб.

Таким образом, внешний износ составил – 70000 руб.

Функциональный износ.

В существующем здании отсутствует комната для приема пищи.

Перепланировка 1-го этажа здания для устройства комнаты для приема пищи по сметным данным – 30500 руб.

Таким образом, функциональный износ оцениваемого здания составил 30500 руб.

Совокупный износ оцениваемого здания составил 244779 руб.

Текущая рыночная стоимость оцениваемого здания составила:

4075692 руб. – 244779 руб. = 3830913 руб.

2.10.2.Определение стоимости машин и оборудования.

Объектом оценки является производственная линия по производству и упаковке макаронных изделий короткорезанных, производительность 1200 кг\час. Оборудование было введено в эксплуатацию в 2000 г.

Технологический цикл производства макаронных изделий:

1. Получение теплой воды
2. Смешивание воды с мукой
3. Получение макаронных изделий (в сыром виде)
4. Сушка макаронных изделий
5. Расфасовка макаронных изделий
6. Упаковка и маркировка готовой продукции
7. Транспортировка на склад

Описание оборудования.

1.Пресс макаронный	
--------------------	--

изготовитель – Германия Стоимость транспортировки Монтажные работы Себестоимость элементов на текущую дату 10% физический износ Дата изготовления	48200 долл. 1800 долл. 400 долл. 1461700 руб. 146170 руб. 1991 г.
2.Вибросушилка макаронных изделий изготовитель – Германия Стоимость транспортировки Монтажные работы Себестоимость элементов на текущую дату 5% физический износ Дата изготовления	 25060 долл. 150 долл. 150 долл. 735550 руб. 36778 руб. 1991 г.
3.Шкаф сушильный изготовитель – Германия Стоимость транспортировки Монтажные работы Себестоимость элементов на текущую дату 10% физический износ Дата изготовления	 16130 долл. 200 долл. 200 долл. 479400 руб. 47940 руб. 1991 г.
4.Фасовочно-упаковочный автомат изготовитель – Германия Стоимость транспортировки Монтажные работы Себестоимость элементов на текущую дату 20% физический износ Дата изготовления	 153780 долл. 800 долл. 1000 долл. 4512000 руб. 902400 руб. 1991 г.
ВСЕГО (полная стоимость производства): Оборудования Общий физический износ	 7188650 руб. 1133288 руб.

Визуальное изучение оборудования производственной линии по изготовлению макаронных изделий, анализ документов, содержащих сведения о ремонте элементов оборудования, позволило оценщику установить возраст различных элементов оборудования, определить оставшийся срок службы, что

нашло свое отражение в показателях, выраженных в процентах физического износа¹⁴.

Руководство фабрики приняло решение сократить производство макаронных изделий с 1200 кг/час до 900 кг/час. Экономическое устаревание производственной линии произошло за счет сокращения операционной загрузки. Оценщик считает целесообразным ввести поправку на экономическое недоиспользование производственной линии, которое составит 25%, т.е. 1797162,5 руб.

Модернизация отдельных элементов оборудования для изготовления макаронных изделий более высшего качества в соответствии с рассчитанной сметой затрат составит 705000 руб.

Таблица результатов анализа.

Полная стоимость воспроизводства производственной линии	7188650 руб.
Оцененный физический износ	1133288 руб.
Оцененный функциональный износ	705000 руб.
Оцененное экономическое устаревание	1797162,5 руб.
Обоснованная рыночная стоимость при продолжающемся использовании	3553199 руб.

С учетом вышеизложенного, стоимость линии по производству макаронных изделий составит 35531199 руб.

2.10.3.Определение стоимости земельного участка.

Базовая арендная плата за земельный участок – 15000 руб./гектар

Коэффициент перехода от базовой арендной платы к фактической продажной цене аналогичных земельных участков 20.

Площадь земельного участка 2,3 гектар.

Стоимость земельного участка = $2,3 \cdot 15000 \cdot 20 = 690000$ руб.

Физический износ земельного участка не начисляется.

С учетом вышеизложенного, рекомендуем в качестве рыночной стоимости земельного участка принять 690000 руб.

2.10.4.Определение стоимости незавершенного строительства.

Незавершенной строительство – по балансу в сумме 97956 тыс. руб.

Незавершенное строительство оцениваем по его балансовой стоимости.

С учетом вышеизложенного, стоимость незавершенного строительства составит 97956000 руб.

2.10.5.Определение стоимости нематериальных активов.

Нематериальные активы – по балансу в сумме 15000 тыс. руб.

Нематериальные активы оцениваем по их балансовой стоимости.

С учетом вышеизложенного, стоимость нематериальных активов составит 15000000 руб.

2.10.6.Определение стоимости финансовых вложений.

Долгосрочные финансовые вложения по балансу представлены в сумме 3276 тыс. руб.

Снижение за отчетный период стоимости долгосрочных финансовых вложений произошло за счет вложения инвестиций в незавершенное строительство.

Оставшаяся сумма долгосрочных финансовых вложений представляет собой инвестиции в другие организации – поставщики товаров для незавершенного строительства.

Текущая стоимость долгосрочных финансовых вложений при ставке рефинансирования ЦБ РФ (24%) и сроке (10 мес.) составляет 3993000 руб.

Краткосрочные финансовые вложения.

По балансу стоимость краткосрочных финансовых вложений составляет 2783 тыс. руб.

Краткосрочные финансовые вложения представлены коммерческими векселями, ликвидность которых составляет 30% от их стоимости.

Рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений составляет – 835000 руб.

2.10.7.Определение текущей стоимости товарно-материальных запасов.

Стоимость производственных и материальных запасов по балансу – 38605 тыс. руб., НДС по приобретенным ценностям – 5731 тыс. руб.

Стоимость материальных запасов и НДС по приобретенным ценностям оцениваем по их балансовой стоимости.

С учетом вышеизложенного, стоимость материальных запасов и НДС по приобретенным ценностям составит $38605000+5731000=44336000$ руб.

2.10.8.Определение стоимости дебиторской задолженности.

Стоимость дебиторской задолженности по балансу 39386 тыс. руб.

Стоимость дебиторской задолженности оцениваем по ее балансовой стоимости.

С учетом вышеизложенного, стоимость дебиторской задолженности составит 39386000 руб.

2.10.9.Определение стоимости денежных средств.

Стоимость денежных средств по балансу составляет 5758 тыс. руб., в том числе денежные средства, находящиеся на валютных счетах составляют 437 тыс. руб.

Увеличение валютного 52-го счета произошло на сумму 221 тыс. руб. Денежные средства на валютном счете пересчитаны по курсу доллара на дату оценки и составляют 469,486 тыс. руб.

Денежные средства на рублевом счете переоценке не подлежат и приняты по их балансовой стоимости.

Всего текущая стоимость денежных средств составляет 5790486 руб.

2.10.10.Определение стоимости обязательств.

Оцениваются следующие обязательства:

- Целевые финансирования и поступления в сумме 17871 тыс. руб. по балансу
- Долгосрочные обязательства, которые представлены заемными средствами в сумме 20324 тыс. руб. по балансу
- Краткосрочные обязательства, в том числе:
 - заемные средства в сумме 7563 тыс. руб.
 - кредиторская задолженность в сумме 34167 тыс. руб.
 - доходы будущих периодов в сумме 976 тыс. руб.

Доходы будущих периодов приняты в размере 488 тыс. руб. с учетом риска.

Стоимость остальных обязательств оцениваем по их балансовой стоимости.

С учетом вышеизложенного, стоимость обязательств составит 80413000 руб.

2.10.11.Определение стоимости собственного капитала.

По результатам корректировок выполнен расчет стоимости чистых активов акционерного общества.

№	Активы и обязательства	Балансовая стоимость, тыс. руб.	рыночная стоимость на 30.01.02, тыс. руб.
1	Внеоборотные активы (3+4+7+8)	249 207	157 000
2	из них:		
3	Нематериальные активы	15 000	15 000
4	Основные средства	132 975	40 051

5	в том числе:		
6	земельные участки	30	690
	здания, сооружения, машины и оборудование	132 945	39 361
7	Незавершенное строительство	97 956	97 956
8	Долгосрочные финансовые вложения	3 276	3 993
9	Оборотные активы (11+12+13+16+19+20)	92 263	90 347
10	из них:		
11	Запасы	38 605	38 605
12	НДС по приобретенным ценностям	5 731	5 731
13	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	39 386	39 386
14	в том числе:		
15	задолженность участников (учредителей) по вкладам в уставный капитал	0	0
16	Краткосрочные финансовые вложения	2 783	835
17	в том числе:		
18	собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0
19	Денежные средства	5 758	5 790
20	Прочие оборотные активы	0	0
21	ИТОГО: РАСЧЕТНЫЕ АКТИВЫ (1+9-15-18)	341 470	247 347
22	Непокрытый убыток прошлых лет	0	0
23	Непокрытый убыток отчетного года	0	0
24	Целевое финансирование и поступления	17 871	17 871
25	Долгосрочные обязательства	20 324	20 324
26	Краткосрочные обязательства (28+29+37)	42 706	42 218
27	из них:		
28	Краткосрочные кредиты и займы	7 563	7 563
29	Кредиторская задолженность	34 167	34 167
30	в том числе:		
31	поставщики и подрядчики	21 332	21 332
32	задолженность перед персоналом	1 643	1 643

33	задолженность перед гос. фондами	1 773	1 773
34	задолженность перед бюджетом	2 743	2 743
35	авансы полученные	5 731	5 731
36	прочие кредиторы	945	945
37	Доходы будущих периодов	976	488
38	ИТОГО: РАСЧЕТНЫЕ ПАССИВЫ (22+23+24+25+26+37))	79 925	80 413
39	ЧИСТЫЕ АКТИВЫ	261 545	166 934

Таким образом:

- Рыночная стоимость активов предприятия = 247347 тыс. руб.
- Стоимость обязательств предприятия = 80413 тыс. руб.

Т.е., стоимость собственного капитала предприятия составляет:

$$247347 - 80413 = 166934 \text{ тыс. руб.}$$

В результате выполненных расчетов обоснованная рыночная стоимость собственного капитала по методу чистых накопленных активов ОАО «Агропром», определенная на основе затратного подхода составляет:
166934000 руб.

(Сто шестьдесят шесть миллионов девятьсот тридцать четыре тысячи) рублей.

2.11.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В доходном подходе важнейшим понятием является капитализация дохода, представляющая собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценивать стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход¹⁷. То есть доходный подход позволяет произвести оценку стоимости объекта недвижимости в зависимости от ожидаемых в будущем

доходов. Он предусматривает составление прогноза будущих доходов, оценку риска, связанного с получением дохода, определение времени получения дохода. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемый объект потенциальный инвестор.

С учетом повышенного влияния на российскую экономику факторов риска и инфляции целесообразно применять методы, позволяющие учитывать именно эти факторы. При доходном подходе процент инфляции учитывается в ставке дисконта.

В мировой практике при доходном подходе используются два метода оценки:

- Метод дисконтирования будущих денежных потоков
- Метод прямой капитализации дохода

Определение рыночной стоимости предприятия методом прямой капитализации дохода.

Для расчета берется показатель чистой прибыли, которая преобразуется в стоимость имущества на дату оценки.

Определение стоимости предприятия осуществляется по формуле:

$$V = NOI / R,$$

Где:

V – рыночная стоимость оцениваемого предприятия (бизнеса),

NOI – чистая прибыль,

R – ставка капитализации.

Расчет текущей стоимости объекта предприятия (бизнеса) данным методом выполняется в три этапа:

1. Расчет ежегодного чистого дохода
2. Расчет ставки капитализации
3. Расчет текущей стоимости оцениваемого предприятия (бизнеса)

1.

Расчету дохода предшествует анализ финансового положения ОАО «Агропром» за ряд лет. Темп роста чистой прибыли составил 30,2% к прошлому

году. По расчету коэффициент текущей ликвидности составил 2,16, что свидетельствует о высокой степени ликвидности акционерного общества.

По результатам анализа бухгалтерской отчетности предприятия (отчет форма №2 о финансовых результатах и их использовании), годовая чистая прибыль на конец отчетного года составила 12180 тыс. руб.

2.

Расчет ставки капитализации.

$$R = O_n + O_f,$$

Где:

R – коэффициент капитализации

O_n – ставка дохода на капитал (ставка дисконта)

O_f – норма возврата капитала.

$$O_n = r_f + S_1 + S_2,$$

Где:

r_f – безрисковая ставка

S_1 – надбавка за риск

S_2 – надбавка за инвестиционный менеджмент.

Ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих денежных потоков, ставка дисконта должна превышать безрисковую ставку и обеспечивать премию за все виды рисков, сопряженных с инвестированием в оцениваемое предприятие.

Для оцениваемого предприятия ставка дисконта рассчитывается по модели кумулятивного построения, расчет которой производится исходя из безрисковой ставки дохода и премий за риск, сопряженных с деятельностью предприятия:

Ставка дисконта = r_f – безрисковая ставка, по депозитному рублевому вкладу на дату оценки 30.01.2003 г. = 6%

S1 – надбавка за риск ставка дохода по – 1%

S2 – надбавка за инвестиционный менеджмент – данный риск показывает зависимость предприятия от одной ключевой фигуры, а также управленческий резерв.

На данном предприятии существует достаточно опытный управленческий аппарат, достаточно неплохой уровень менеджмента. Надбавка за риск по данному фактору составляет – 0,5%.

Расчет ставки дисконтирования кумулятивным подходом.

<i>Факторы риска</i>	<i>Значение, %</i>
Безрисковая ставка (r_f)	6
Надбавка за риск (S1)	1
Надбавка за инвестиционный менеджмент (S2)	0,5
Ставка дисконта (O_p)	7,5

Норму возврата капитала принимаем равной 10%, т.к. финансовое состояние оцениваемого общества стабильно.

Тогда ставка капитализации $R = 7,5\% + 10\% = 17,5\%$

Определение стоимости предприятия методом прямой капитализации осуществляется по формуле:

$$V = NOI / R = 12180 / 0,175 = 69600 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость предприятия, рассчитанная с применением доходного подхода составляет 69600 тыс. руб. (Шестьдесят девять миллионов шестьсот тысяч рублей).

2.12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем пункте отчета мы свели результаты всех используемых методов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Результаты двух подходов анализа дали следующие результаты оценки стоимости 480000 акций ОАО «Агропром», составляющих 100% уставного капитала:

Затратный подход	166.934.000 рублей
Доходный подход	69.600.000 рублей

Затратный подход основывается на стоимости активов, которыми обладает компания.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта с учетом накопленного износа. Для объектов аналогичных оцениваемому имущественный (затратный) подход, как правило, дает реальную оценку их стоимости.

Вес этого подхода – 0,8

Доходный подход оценивает потенциал развития предприятия. Для оцениваемого предприятия потенциал развития - значимый показатель стоимости в текущих условиях. Однако метод прямой капитализации очень статичен, будучи привязан к данным одного наиболее характерного года. К тому

же недостатком данного метода в современных российских условиях является то, что при расчете коэффициента капитализации, невозможно с большой точностью определить как будущие финансовые результаты деятельности предприятия, так и все будущие риски, что снижает значимость данного метода при оценке стоимости акционерного капитала.

Вес этого подхода – 0,2.

Расчет стоимости объекта с учетом весовых коэффициентов:

$$166934000 \times 0,8 + 69600000 \times 0,2 = 147467200 \text{ руб.}$$

Применяем скидку в размере 10% на недостаточную ликвидность акций ОАО «Агропром»:

$$147467200 \times (1-0,1) = 132720480 \text{ руб.}$$

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого пакета акций ОАО «Агропром» в размере 100% на 30 января 2003 года составляет:

132 720 480 (Сто тридцать два миллиона семьсот двадцать тысяч четыреста восемьдесят) рублей.

Стоимость одной акции составляет 277 (Двести семьдесят семь) рублей.

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о реальной рыночной стоимости оцениваемого объекта основан на предположениях (указанных выше при определении термина “рыночная стоимость”) при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной

сделки. В случае сделки, предполагающей оплату в неденежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов увеличения или уменьшения цены.

2.13.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- настоящий отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- мы не проводили какой-либо экспертизы представленных документов на объект оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- предприятие обладает производственным и доходным потенциалом, что обеспечит ее работу в течение длительного периода;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо долей владения является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, политических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Процесс развития в России рыночных отношений обусловил появление потребности в специалистах, владеющих навыками, позволяющими обеспечить нормальное, полноценное функционирование рыночных структур. Это привело к возникновению ряда новых профессий, одной из которых стала профессия оценщика (эксперта по оценке различных объектов собственности).

Оценка – это деятельность специалиста, имеющая целью определение вероятной денежной суммы, которую реально выручить при отчуждении имущественных прав на оцениваемый объект при конкретных рыночных условиях.

Оценка имущества предприятия основана на применении трех основных подходов: доходного, сравнительного (рыночного) и затратного. Для каждого подхода существуют свои специфические методы, приемы, условия.

В настоящей работе оценка рыночной стоимости 100% доли владения ОАО «Агропром» осуществлена двумя подходами: затратным подходом (методикой накопления активов) и доходным подходом (методом капитализации дохода). В итоге было произведено согласование результатов и выведена окончательная стоимость пакета акций.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Закон РФ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Постановление Правительства РФ №395 от 07.06.2001 г. «О лицензировании оценочной деятельности».
3. Постановление правительства РФ № 519 от 11.04.2001 г. «Об утверждении стандартов оценки».
4. Федеральный Закон РФ №127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)».
5. В.В.Ковалев, О.Н.Волкова. Анализ хозяйственной деятельности. – М.: «Проспект», 2002.
6. В.В.Григорьев, М.А.Федотова. Оценка предприятия: теория и практика – М.: «Инфра-М», 1996.
7. Д.Э.Старик. Расчеты эффективности инвестиционных проектов. – М.: «Финстатинформ», 2001.
8. С.П.Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М., 1998.
9. М.А.Федотова, Э.А.Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: «Экмос», 2002.
10. Л.В.Переверзева. Оценка финансового состояния предприятия по критериям банкротства (несостоятельности). – СПб.: «СПбГУЭФ», 1997.
11. В.П.Антонов. Оценка земли. – Владимир.: «Посад», 1997.
12. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индекса цен в строительстве» – Ко-Инвест.
13. А.П.Ковалев. «Оценка машин и оборудования». Учебно-методическое пособие. – М.: РОО, 1995
14. А.П.Ковалев и др. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». – М.: «Дело», 1998.

- 15.Л.П.Белых. «Основы финансового рынка». – М.: ЮНИТИ, 1999.
- 16.Р.П.Риис. «Введение в оценку бизнеса». – М.: РОО, 1993.
- 17.М.А.Федотова. «Сколько стоит бизнес? (Методы оценки)». – М.: «Перспектива», 1996.
- 18.М.А.Федотова, Г.В.Булычева. «Подготовка информации, необходимой для оценки бизнеса». – Финансовая газета, 1996, №32.
- 19.М.И.Баканов, А.Д.Шеремет. «Теория экономического анализа». – М.: «Финансы и статистика», 1995.
- 20.М.А.Федотова. «Доходы предпринимателя». – М.: «Финансы и статистика», 1996.
- 21.В.В.Ковалев, В.В. Патров «Как читать баланс». – М.: «Финансы и статистика», 1998.
- 22.О.В.Ефимова «Финансовый анализ». – М. Биб-ка журнала «Бухгалтерский учет», 1999.
- 23.Е.И. Тарасевич. «Методы оценки недвижимости». – СПб: «Технобалт», 1995.
- 24.А.П.Ковалев. «Сколько стоит имущество предприятия?». – М.: «Финстатинформ», 1996.
- 25.Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1) №51-ФЗ от 26.01.96г.
- 26.Постановление Правительства РФ «О некоторых мерах по реализации законодательства о несостоятельности (банкротстве) предприятий» № 498 от 20.05.1994 г.