

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОТЧЕТ №

об оценке имущественного комплекса ООО «ФАРТ»

ЗАКАЗЧИК:

ОЦЕНЩИК:

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|------|---|-------|
| | Сопроводительное письмо | _____ |
| 1. | Общие сведения | _____ |
| 1.1. | Определение задания на оценку | _____ |
| 1.2. | Основные понятия и методология процесса оценки | _____ |
| 1.3. | Процедура оценки | _____ |
| 2. | Анализ экономического состояния промышленности РФ и мебельной промышленности | _____ |
| 3. | Описание оцениваемого имущественного комплекса – действующего предприятия (объекта оценки) | _____ |
| 3.1. | Анализ среды месторасположения | _____ |
| 3.2. | Общие сведения об оцениваемом предприятии | _____ |
| 3.3. | Состав предприятия | _____ |
| 3.4. | Результаты финансового анализа | _____ |
| 4. | Расчет рыночной стоимости предприятия | _____ |
| 4.1. | Применение уместных подходов к оценке | _____ |
| 4.2. | Расчет балансовой стоимости “чистых активов” предприятия | _____ |
| 4.3. | Расчет откорректированной стоимости “чистых активов” предприятия | _____ |
| 4.4. | Расчет стоимости предприятия методом дисконтирования денежных потоков | _____ |
| 5. | Согласование результатов оценки | _____ |
| 6. | Итоговое заключение | _____ |
| 8. | Условия, допущения и ограничения | _____ |
| 9. | Квалификация исполнителей | _____ |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.

По договору № 15 от 20 декабря 2002 года года ОЦЕНЩИК произвел расчет рыночной стоимости имущества в виде имущественного комплекса - действующего предприятия –мебельной фабрики ООО “Фарт”, расположенного по адресу: согласно данных представленных ЗАКАЗЧИКОМ. В ходе выполнения данной работы определялась стоимость указанного имущественного комплекса с учетом земельного участка, при этом учитывалась скидка на миноритарность доли имущественного комплекса в общем капитале акционерного общества.

ЗАКАЗЧИК: ООО “Фарт”

АДРЕС Заказчика:

ОЦЕНЩИК:

ДАТА ОЦЕНКИ: по состоянию на 1 января 2003 года.

Проводя оценку в соответствии с заключенным договором, были использованы данные о финансовом положении и результатах работы предприятия с 1 января 2001 года по 1 января 2003 года. Расчет ведется из предположения, что с указанной даты не произошло каких-либо событий, которые могли бы существенно повлиять на стоимость предприятия.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости имущественного комплекса, т.е. действующего предприятия.

При проведении оценки Оценщик должен идентифицировать и дать определение стоимости, подходящее по контексту задания. В случае использования нерыночных типов стоимости особое внимание необходимо

уделить их ясному и недвусмысленному разграничению с рыночной стоимостью.

Под термином **“рыночная стоимость”** в настоящем отчете понимается: наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цене не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- продавец не обязан продавать объект гражданских прав, а покупатель не обязан его приобретать;
- стороны, участвующие в сделке, хорошо осведомлены о предмете данной сделки и действуют в своих интересах;
- объект гражданских прав представлен на открытом рынке;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект гражданских прав и принуждения к совершению сделки, в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект гражданских прав выражен в денежной форме. Ст. 3 Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

Рыночная стоимость является представлением меновой стоимости, или той денежной величины, которую можно получить за объект собственности, если он будет выставлен на продажу на открытом рынке на дату оценки при условии соблюдения требований, указанных в определении рыночной стоимости. Для того чтобы определить рыночную стоимость, Оценщик должен прежде оценить наиболее эффективное использование, или наиболее вероятное использование объекта собственности. Это использование может совпадать с существующим на данный момент, либо быть каким-то иным. Это определяется на основании рыночных данных.

Определение **рыночной стоимости действующего предприятия** основывается на предпосылке неизменности использования активов. Рыночная стоимость при существующем использовании определяется как рыночная

стоимость имущества, основанная на продолжении его существующего использования при предположении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет.

Рыночная стоимость при существующем использовании является специальным случаем определения рыночной стоимости. При этом рыночная стоимость избыточных или инвестиционных активов, при оценке действующего предприятия, рассматривается на основе наиболее эффективного использования, независимо от того, совпадает ли оно с существующим применением или нет.

Рыночная стоимость определяется при помощи методов и процедур оценки, отражающих характер собственности и наиболее вероятные условия, при которых данная собственность продавалась бы на открытом рынке. Наиболее распространенными методиками оценки рыночной стоимости являются метод сравнения продаж, метод капитализированного дохода, или дисконтированного наличного потока, и затратный метод.

Рыночная стоимость понимается как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов.

Цена реальной сделки может отличаться от оценочной рыночной стоимости, что определяется мотивами сторон, умением вести переговоры, условиями сделки и другими факторами.

ФУНКЦИЯ ОЦЕНКИ: Согласно информации, полученной от Заказчика, результаты определения стоимости будут использованы в качестве консультации с целью привлечения инвесторов для дальнейшего развития данного бизнеса.

ОСМОТР ОБЪЕКТА: Внешний осмотр имущества мебельной фабрики проводился 23 - 25 декабря 2002 года. Техническая и бухгалтерская информация, необходимая для расчетов, предоставлена Заказчиком. Для получения дополнительной информации были проведены интервью с руководителями и ответственными лицами.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

С точки зрения Гражданского Кодекса РФ хозяйственное предприятие со всем содержимым (активами и пассивами) относится к недвижимости (ст. 130-132).

Под **бизнесом** подразумевается любое хозяйственное предприятие, задача которого путем производства и продажи продукции или услуг приносить прибыль своим владельцам¹. Оценка бизнеса является одним из направлений экспертной оценки имущества или активов.

Предметом оценки является имущественный комплекс – действующее предприятие – мебельная фабрика ООО «Фарт»

Экспертная оценка акций применяется, как правило, в тех случаях, когда субъекты, действующие на рынке, не могут определить, сколько стоит тот или иной бизнес. Рынок дает точную картину только тогда, когда речь идет о компаниях, акции которых котируются на бирже либо во внебиржевом обороте. Стоимость такой компании можно определить по общему количеству эмитированных акций, помноженному на их текущую стоимость. Все остальные предприятия, в том числе и достаточно крупные, могут быть оценены только экспертно.

Согласно п. 3 ст. 77 Федерального закона “Об акционерных обществах” № 208-ФЗ от 26.12.95 г.: В случае, если имущество, стоимость которого требуется определить, является обыкновенными акциями общества, для определения рыночной стоимости указанного имущества могут быть приняты во внимание размер чистых активов общества, и другие факторы, которые сочтет важными лицо (лица), определяющее рыночную стоимость имущества.

¹ Валдайцев В.С. Оценка бизнеса и инновации: Учеб. Пособие.-М.: Филинь,1997.-211с.

Согласно Приказу Минфина РФ, Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку от 5 августа 1996 г. NN 71, 149 "О порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ", с 1 октября 1996 года введен Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ. Данный порядок не распространяется на акционерные общества, осуществляющие страховую деятельность и банковскую деятельность.

Настоящий порядок использует следующие определения:

Чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету. При этом отдельные статьи активов могут переоцениваться с учетом их рыночной стоимости.

Активы, участвующие в расчете, - это денежное и не денежное имущество акционерного общества.

При наличии у акционерного общества на конец года оценочных резервов по сомнительным долгам и под обесценение ценных бумаг - показатели статей, в связи с которыми они созданы, принимаются в расчете (показываются в расчете) с соответствующим уменьшением их балансовой стоимости на стоимость данных резервов.

Пассивы, участвующие в расчете, - это обязательства акционерного общества, кроме сумм, отраженных по статьям "Доходы будущих периодов" и "Фонды потребления".

Оценка статей баланса, участвующих в расчете стоимости чистых активов, производится в валюте Российской Федерации.

Рыночный подход к оценке

Рыночный подход является общим способом определения оценочной стоимости предприятий, долей в капитале предприятий и ценных бумаг,

эмитируемых предприятиями, основанным на сравнении данного предприятия с аналогичными предприятиями, долями в капитале предприятий и ценными бумагами, которые были реально проданы на рынке.

Компания, используемая для сравнения с оцениваемым предприятием, должна представлять собой надежную базу для сравнения по инвестиционным характеристикам. Следует, прежде всего, искать компании для сравнения в той же отрасли, что и оцениваемое предприятие. Однако, если по предприятиям данной отрасли отсутствует достаточная информация о сделках, можно рассматривать другие компании, сходные с оцениваемой по таким инвестиционным характеристикам, как рынки сбыта, продукция, темпы роста, зависимость от циклических колебаний рынка и другим.

После определения показателя стоимости рыночным подходом следует сделать соответствующие поправки на действие таких факторов, как наличие или отсутствие контрольного пакета акций, а также на уровень ликвидности.

Доходный подход к оценке

В рамках данного подхода возможно применение как метода капитализации дохода (прибыли), так и метода дисконтирования будущих доходов (прибылей). При использовании метода капитализации репрезентативная величина дохода за один временной промежуток делится или умножается на коэффициент капитализации для пересчета доходов предприятия в его стоимость. Методы дисконтирования будущих доходов основаны на оценке доходов в будущем для каждого из периодов. Эти доходы пересчитываются в текущую стоимость при помощи функции дисконтирования.

При определении величины коэффициента капитализации и ставки дисконта оценщик руководствуется такими показателями, как среднерыночные ставки процента по кредитам, ставки дохода по безрисковым вложениям, ожидаемые инвесторами ставки дохода по альтернативным инвестициям.

Выбор конкретных подходов обусловлен характером доступной информации. Подходы, применяемые к оценке, должны соотноситься с категорией отчета. Оценщик рассматривает все имеющиеся в его распоряжении подходы и методы оценки и выбирает наиболее подходящие.

Финансовое состояние предприятия характеризуется совокупностью показателей, отражающих процесс формирования и использование его финансовых средств. В рыночной экономике финансовое состояние предприятия по сути дела отражает конечные результаты его деятельности.

Все это предопределяет важность проведения финансового анализа предприятия и повышает роль такого анализа в экономическом процессе. Финансовый анализ является неременным элементом как финансового менеджмента на предприятии, так и его экономических взаимоотношений с партнерами, финансово-кредитной системой.

Информационной базой для проведения финансового анализа является главным образом бухгалтерская документация. В первую очередь это бухгалтерский баланс (ф. №1) и приложения к балансу: ф. №2 - "Отчет о финансовых результатах и их использовании", ф. №5 - "Сведения о состоянии имущества предприятия", ф. №4 - "Отчет о движении денежных средств".

Финансовый анализ предприятия включает последовательное проведение следующих видов анализа:

1. Предварительную (общую) оценку финансового состояния предприятия и изменений его финансовых показателей за отчетный период;
2. Анализ платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия;
3. Анализ кредитоспособности предприятия и ликвидности его баланса;
4. Анализ финансовых результатов предприятия;
5. Анализ оборачиваемости оборотных активов;
6. Оценку потенциального банкротства.

В качестве инструментария для финансового анализа широко используются финансовые коэффициенты - относительные показатели финансового состояния предприятия, которые выражают отношения одних абсолютных финансовых показателей к другим. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 мая 1994 г. №498 "О некоторых мерах по реализации законодательства о несостоятельности (банкротстве) предприятий" введена система критериев для определения неудовлетворительной структуры баланса - неплатежеспособности предприятий. Такими критериями являются:

коэффициент текущей ликвидности, коэффициент обеспеченности собственными средствами, коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности. Определены их нормальные ограничения, т.е. предельные размеры.

1.3.ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Изучение предоставленных Заказчиком материалов и документов, при допущении, что они верно отражают хозяйственное и финансовое состояние предприятия. Эти материалы включали: годовые и квартальные финансовые отчеты предприятия, инвентарные списки имущества и схемы расположения основных объектов, перечень оказываемых предприятием услуг, данные по клиентуре предприятия, а также краткосрочные прогнозы администрации о динамике изменения основных производственных показателей (бизнес-план на 2001-2003гг.).

2. Изучение основных фондов предприятия, ознакомление с составом имеющихся товарно-материальных запасов.

3. Оценка экономического и финансового состояния предприятия исходя из имевшихся в нашем распоряжении документов, результатов встреч с руководством предприятия и посещения основных объектов.

Для проведения финансового анализа предприятия был использован программный комплекс "Audit Expert 3.5" (финансово-экономический анализ предприятия) ©1992-2001 PRO-INVEST Consulting.

4. Подготовка и обсуждение с администрацией будущих объемов продаж и расходов предприятия, составление прогноза денежных поступлений и последующая оценка предприятия доходным методом.

5. Анализ и оценка активов и пассивов предприятия с целью определения чистой стоимости активов.

6. Расчёт финансовых коэффициентов и мультипликаторов для оцениваемого предприятия, сопоставление их с соответствующими показателями для отрасли и предприятий-аналогов.

7. Сведение результатов, принятие заключения об обоснованной рыночной стоимости предприятия.

2. КРАТКИЙ ОБЗОР СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ РФ

В настоящий момент по большинству показателей Россия обладает хорошим потенциалом для дальнейшего экономического роста. Однако официальные цифры свидетельствуют о том, что экономический рост замедляется, и данная тенденция может продолжиться. Структура экономики в 2002 г. продолжала изменяться в пользу тех отраслей, которые показали свою определенную невосприимчивость к росту издержек, наблюдавшемуся в течение последних трех лет (в частности, это - экспорт природных ресурсов и производство услуг, потребляемых внутри страны). С другой стороны, уменьшилась конкурентоспособность отраслей, развитие которых после кризиса опиралось на использование прежде не полностью загруженных производственных мощностей, в частности, в капиталоемких отраслях, конкурирующих с импортной продукцией.

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

Основу экономики региона составляют промышленность и сельское хозяйство. Доля топливной промышленности в общем объеме промышленного производства составляет 32,7%, химической и нефтехимической промышленности - 19%. В 2002 году валовой региональный продукт возрос по сравнению с 2001 годом на 4,8%. Объем производства промышленной продукции увеличился на 4,7%. Прирост производства достигнут в химической и нефтехимической промышленности, машиностроении и металлообработке, в топливной промышленности, в электроэнергетике, лесной и деревообрабатывающей, пищевой промышленности.

В 2002 году темпы роста производства продукции предприятий оборонно-промышленного комплекса составили 103,7%.

Наибольший вклад в объем ВРП вносят отрасли промышленности (45%).

По доле в объеме промышленного производства России республика занимает 2-е место среди регионов Приволжского федерального округа, уступая лишь Самарской области. Объем промышленной продукции в республике составил 252 млрд. рублей и возрос на 4,7% по сравнению с 2001 годом.

В сельскохозяйственном производстве регион специализируется на выращивании зерновых культур, сахарной свеклы и картофеля, а также на производстве мяса, молока и яиц.

По итогам 2002 года рост продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств превысил 5%. Объемы валового сбора зерна третий год подряд превышают 5 млн. тонн.

Среднемесячная заработная плата одного работающего за 2002 год составила 4534 рубля и увеличилась по сравнению с уровнем прошлого года на 18,8%.

Краткий обзор экономической ситуации в мебельной промышленности России.

Мебельная промышленность России насчитывает 2820 специализированных мебельных предприятий. После финансового кризиса резко повысился спрос на отечественную мебель. В результате предприятия начали наращивать выпуск продукции. Так, в 2001 году прирост производства составил 50 %. Достаточно высокими были темпы производства в 2002 году – более 30 %.

Тем не менее, потребление мебели в нашей стране остается на низком уровне: 6-7 долл. США на душу населения, в то время как в развитых европейских странах этот показатель достигает 150-250 долларов.

По оценкам специалистов, в России к 2005 году прогнозируется двухкратное увеличение объема потребления мебели на душу населения.

Однако, сохраняются определенные трудности в наращивании выпуска конкурентноспособной мебели на отечественных предприятиях. Так, средний возраст оборудования на предприятиях большинства регионов превышает 20

лет (как и на Заводоуковском мебельном цехе № 36). Даже в наиболее передовых в экономическом развитии регионах, таких как Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, доля современного оборудования (станков, обрабатывающих центров, технологических линий) не старше 5 лет не превышает 20 % технического парка предприятий отрасли, оборудование от 20 лет составляет от 20 до 40 %, остальные 40-60%% приходятся на более старую технику.

Мебельная промышленность является одним из основных потребителей пиломатериалов. Емкость рынка пиломатериалов определяется, с одной стороны, состоянием деревоперерабатывающей отрасли, с другой стороны, развитием потребляющих предприятий и организаций.

Перерабатывающая отрасль ЛПК России находится в достаточно сложном положении. Основные проблемы: низкий уровень загрузки мощностей (25-40%), отсталые технологии деревообработки, которые ухудшают качество древесины. Так, средний расход пиловочного сырья на 1 м³ пиломатериалов у нас составляет 2,2-2,4, в Финляндии 1,4, в США – 1,6 м³. Это говорит о том, что лес расходуется непродуктивно. В результате даже пиломатериалы мы вынуждены ввозить из-за рубежа, причем часто изготовленные из нашего же сырья.

3. ОПИСАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ.

3.1. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

Оцениваемый имущественный комплекс (мебельная фабрика) расположен по адресу: .

Среднемесячная заработная плата работающих в регионе – 1128 руб. Ввод в действие жилых домов в кв м на 1000 человек – 463. Розничный товарооборот во всех каналах реализации на душу населения (руб.) – 3662. Производство основных видов промышленной продукции:

- изделия швейные (тыс. руб.) – 1287,0
- безалкогольные напитки (тыс. дал) – 13,0

Земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект, находится в промышленной зоне города. Категория земель: земли населенных пунктов, земли промышленности. Площадь участка – 6,72 Га. Земельный участок находится в частной собственности ООО «Фарт» на основании договора купли-продажи № , что подтверждается Свидетельством о праве собственности на землю серия , №, выданным 19.05.98г.

Местоположение объекта выгодно подходит для использования в качестве объекта промышленного назначения. При данном, предполагаемом использовании, на стоимость оцениваемого объекта положительно влияет хорошая транспортная доступность, включая близость железной дороги, развитая окружающая застройка, тип существующих улучшений. Возможность благоустройства прилегающей территории имеется. Состояние подъездных дорог удовлетворительное. Хорошая доступность городским транспортом.

Отрицательными факторами, влияющими на стоимость объекта, является относительное снижение деловой активности населения, обусловленное общим спадом в экономике.

На экологическую обстановку района оказывают влияние развитые транспортные магистрали. Имеются многолетние, зеленые насаждения. Состояние экологии удовлетворительное, среднее по городу.

3.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНИВАЕМОМ ПРЕДПРИЯТИИ.

Полное наименование предприятия:

Мебельная фабрика ООО «Фарт»

Генеральный директор .

Банковские реквизиты:

Адрес:

Форма собственности: Частная.

Уставной капитал: Сведений нет.

Основные виды деятельности.

Предприятие может осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом, в том числе:

Производство корпусной мебели,

Производство теплоэнергии.

3.3.СОСТАВ ОБЩЕСТВА

При описании состава предприятия использовался бухгалтерский баланс по состоянию 1 января 2003 года и дополнительные данные, предоставленные Заказчиком. Мы исходим из предположения, что с указанной даты не произошло каких-либо событий, которые могли бы существенно повлиять на стоимость предприятия.

На дату предоставления ближайшего к дате оценки баланса предприятия в состав оцениваемого предприятия входит:

1.Балансовая стоимость основных средств составляет 6080 тысяч рублей.

Согласно предоставленной Заказчиком ведомости остаточной стоимости основных средств в состав основных фондов общества входит:

Таблица 1

Основные средства предприятия

| № п/п | Наименование | Балансовая стоимость, руб. | Начисленный износ, руб. | Остаточная стоимость на 01.04.01г., руб. |
|-------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|--|
| 1 | Оборудование | 3 778 068 | 2 092 647 | 1 685 421 |
| 2 | Машины | - | - | - |
| 3 | Здания | 3 667 784 | 1 039 639 | 2 628 145 |
| 4 | Сооружения | 81 365 | 11 866 | 69 499 |
| 5 | Передаточные устройства | 87 777 | 53 880 | 33 897 |
| 6 | Транспортные средства | 99 004 | 29 889 | 69 115 |
| 7 | Земля | 1 593 977 | - | 1 593 977 |
| | Итого по цеху: | 9 307 975 | 3 227 921 | 6 080 054 |

Характеристика зданий оцениваемого имущественного комплекса
по состоянию на 1 января 2003 г.

Объекты расположены в первом территориальном поясе, втором климатическом районе. Местонахождение объектов: Российская Федерация .

1. Участок по сборке мебели.

Год ввода в эксплуатацию – 1984г.

Функциональное назначение – производство мебели.

Общая площадь – 9675,1 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 6 м. Строительный объем – 70294 м куб. Фундамент – ж/б блоки 2м. Стены – панели, кирпич 0,65 м. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – мягкая с битумной заливкой. Пол – бетонный. Отделка простая – штукатурка, окраска. Коммуникации: водоснабжение, выгреб (2 ямы), теплоснабжение, электроснабжение.

Здание вводилось в эксплуатацию отдельными частями, начиная с 1971 года, в настоящее время требует капитального ремонта.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 2762839,84 рублей.

Бухгалтерский износ – 771292,78 рублей.

2. Компрессорная.

Год ввода в эксплуатацию – 1991г.

Функциональное назначение – производство сжатого воздуха.

Общая площадь – 159,2 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 7,15 м. Строительный объем – 1138 м куб. Фундамент – ж/б блоки 1,5 м. Стены – панели, кирпич 0,55 м. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – мягкая с битумной заливкой. Пол – бетонный. Отделка простая – штукатурка, окраска. Коммуникации: водоснабжение, выгреб, теплоснабжение, электроснабжение.

В настоящее время здание требует ремонта.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 24 049,34 рублей.

Бухгалтерский износ – 5511,30 рублей.

3.Автогараж.

Год ввода в эксплуатацию – 1991г.

Функциональное назначение – стоянка и ремонт автомашин.

Общая площадь – 1512,1 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 6 м. Строительный объем – 7037 м куб. Фундамент – ж/б блоки 2м. Стены – блочные, колонны железобетонные. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – мягкая, совмещенная толь. Пол – цементный. Отделка простая – штукатурка, побелка. Коммуникации: водоснабжение, выгреб, теплоснабжение, электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 155897,07 рублей.

Бухгалтерский износ – 22094,49 рублей.

4. Участок по ремонту оборудования (РМЦ)

Год ввода в эксплуатацию – 1984г.

Функциональное назначение – производство мебели.

Общая площадь – 9675,1 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 6 м. Строительный объем – 70294 м куб. Фундамент – ж/б блоки 2м. Стены – панели, кирпич 0,65 м. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – мягкая с битумной заливкой. Пол – бетонный. Отделка простая – штукатурка, побелка. Коммуникации: водоснабжение, выгреб, теплоснабжение, электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 97298,93 рублей.

Бухгалтерский износ – 22297,66 рублей.

5. Проходная

Год ввода в эксплуатацию – 1985г.

Функциональное назначение – проходная.

Общая площадь – 38,8 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 2,62 м. Строительный объем – 102 м куб. Фундамент – ж/б блоки 2м. Стены – кирпич 0,5 м. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – мягкая с битумной заливкой. Пол – деревянный. Отделка простая – штукатурка, побелка.

Коммуникации: теплоснабжение, электроснабжение.

Здание

действующее, находится в удовлетворительном состоянии.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 0 рублей.

Бухгалтерский износ – 100%.

6. Склад для красок

Год ввода в эксплуатацию – 1985г.

Функциональное назначение – хранение красок.

Общая площадь – 22,0 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 2,10 м.

Строительный объем – 46,2 м куб. Фундамент – метал. трубы 2м. Стены – кирпич 0,30 м. Перекрытия – деревянные. Кровля – шифер. Пол – деревянный.

Отделка кирпичная. Коммуникации: теплоснабжение, электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 1007,11 рублей.

Бухгалтерский износ – 125,89 рублей.

7. Столярный цех (старый)

Год ввода в эксплуатацию – 1970г.

Функциональное назначение – обработка пиломатериалов.

Общая площадь – 139,0 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 3,65 м.

Строительный объем – 507 м куб. Фундамент – ж/б блоки 2м. Стены – кирпич 0,50 м. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – шифер. Пол – бетонный. Отделка простая – штукатурка, побелка. Коммуникации: теплоснабжение, электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 6124,27 рублей.

Бухгалтерский износ – 765,53 рублей.

8. Распределительно-щитовая

Год ввода в эксплуатацию – 1989г.

Функциональное назначение – регулировка напряжения.

Общая площадь – 38,7 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 3,25 м.

Строительный объем – 181 м куб. Фундамент – ж/б блоки 1,5 м. Стены – кирпич 0,25 м. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – мягкая с

битумной заливкой. Пол – бетонный. Отделка простая – штукатурка, побелка. Коммуникации: электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 6259,42 рублей.

Бухгалтерский износ – 100%.

9. Склад готовой продукции

Год ввода в эксплуатацию – 1990г.

Функциональное назначение – хранение готовой продукции.

Общая площадь – 510,4 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 5,8 м. Строительный объем – 3773 м куб. Фундамент – ж/б блоки 1,5 м. Стены – профильное железо. Перекрытия – профильное железо. Кровля – профильное железо с утеплителем. Пол – бетонный. Отделка - листовое железо. Коммуникации: водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 197665,8 рублей.

Бухгалтерский износ – 100480,11 рублей.

10. Склад тех. материалов

Год ввода в эксплуатацию – 1994г.

Функциональное назначение – хранение техматериалов.

Общая площадь – 290,4 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 4 м. Строительный объем – 1174 м куб. Фундамент – металлич. трубы 1,5 м. Стены – профильное железо. Перекрытия – профильное железо. Кровля – профильное железо с утеплителем. Пол – бетонный. Отделка - железо. Коммуникации: водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 19766,58 рублей.

Бухгалтерский износ – 5106,37 рублей.

11. Участок деревообработки

Год ввода в эксплуатацию – 1995г.

Функциональное назначение – производство столярных изделий.

Общая площадь – 463,6 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 10 м. Строительный объем – 5136 м куб. Фундамент – ж/б блоки 1,5 м. Стены – профильное железо. Перекрытия – листовое железо. Кровля – профильное

железо с утеплителем. Пол – бетонный. Отделка простая - железо.
Коммуникации: водоснабжение, выгреб, теплоснабжение, электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 188568,39 рублей.

Бухгалтерский износ – 48713,49 рублей.

12. Склад тех. материалов

Год ввода в эксплуатацию – 1984г.

Функциональное назначение – хранение тех. материалов.

Общая площадь – 534,5 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 10 м.
Строительный объем – 3661 м куб. Фундамент – ж/б блоки 1,5 м. Стены –
профильное железо. Перекрытия – профильное железо. Кровля – профильное
железо с утеплителем. Пол – бетонный. Отделка простая – железо.
Коммуникации: электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 55702,22 рублей.

Бухгалтерский износ – 14389,74 рублей.

13. Паросиловое хозяйство (котельная)

Год ввода в эксплуатацию – 1990г.

Функциональное назначение – производство теплоэнергии.

Общая площадь – 496,2 м кв. Трехэтажное здание, высота здания – 22,3 м.
Строительный объем – 5825 м куб. Фундамент – ж/б блоки 4м. Стены – ж/б
панели 0,45 м. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – мягкая с
битумной заливкой. Пол – цементный. Отделка простая – штукатурка, побелка.
Коммуникации: водоснабжение, выгреб, теплоснабжение, электроснабжение.
Имеется подвал, высота – 3,5 м, текущее использование подвала – насосная
станция.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 152605,44 рублей.

Бухгалтерский износ – 42602,37 рублей.

14. Павильон скважины Т-7019

Год ввода в эксплуатацию – 1989г.

Функциональное назначение – для забора воды.

Общая площадь – 13,2 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 1,8 м. Строительный объем – 36,0 м куб. Фундамент – ж/б блоки 0,5 м. Стены – кирпич 0,25 м. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – мягкая с битумной заливкой. Пол – бетонный. Отделка простая – кирпич. Коммуникации: теплоснабжение, электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 0 рублей.

Бухгалтерский износ – 100%

15. Павильон скважины Т-6827

Год ввода в эксплуатацию – 1989г.

Функциональное назначение – для забора воды.

Общая площадь – 10,1 м кв. Одноэтажное здание, высота этажа – 2,3 м. Строительный объем – 41,0 м куб. Фундамент – ж/б блоки 0,5 м. Стены – кирпич 0,25 м. Перекрытия – железобетонные плиты. Кровля – мягкая с битумной заливкой. Пол – бетонный. Отделка простая – кирпич. Коммуникации: электроснабжение.

Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.03г. – 0 рублей.

Бухгалтерский износ – 100%.

Практически все здания имеют **значительный физический износ**, требуют капитального ремонта. Административный персонал размещается на участке по сборке мебели в приспособленных помещениях, т.е. административное здание отсутствует.

В состав объектов, незавершенных строительством на сумму 4418 тыс. руб. входит 7 деревообрабатывающих станков, приобретенных в 2002 году и не введенных в связи с отсутствием у предприятия источников финансирования.

Запасы 7651 тыс. рублей, в том числе:

сырье, материалы и другие аналогичные ценности 5630 тыс. рублей;

готовая продукция 1935 тыс. рублей;

затраты в незавершенном производстве 74 тыс. рублей;

расходы будущих периодов 12 тыс. рублей.

Долгосрочной дебиторской задолженности общество не имеет.

Дебиторская задолженность(платежи по которой ожидаются через 12 месяцев после отчетной даты) . По балансу на 01.01.2003 года 1425 тыс. рублей.

Большую часть дебиторской задолженности составляют потребители мебели – магазины и торговые предприятия, а также потребители теплоэнергии. Просроченной дебиторской задолженности нет.

Краткосрочные финансовые вложения отсутствуют.

3.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВОГО АНАЛИЗА.

Предприятие: мебельная фабрика
Период анализа: с 2001 по 2002 год
Валюта: тыс. руб.

Финансовое состояние является важнейшей характеристикой деловой активности и надежности предприятия. Оно определяется имеющимся в распоряжении предприятия имуществом и источниками его финансирования.

Баланс (Абсолютные значения)

| Наименование статей баланса | 2001 год, тыс. руб. | 2002 год., тыс. руб. | Прирост, тыс. руб. | Прирост, % |
|---|------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
| Текущие активы: | 10 589,00 | 11 489,00 | 900,00 | 8,50 |
| Денежные средства | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Краткосрочные инвестиции | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Краткосрочная дебиторская задолженность: | 1 704,00 | 2 850,00 | 1 146,00 | 67,25 |
| Счета и векселя к получению | 206,00 | 587,00 | 381,00 | 184,95 |
| Межфирменная дебиторская задолженность | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Прочая дебиторская задолженность | 1 498,00 | 2 263,00 | 765,00 | 51,07 |
| Долгосрочная дебиторская задолженность | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Товарно-материальные запасы: | 7 916,00 | 7 651,00 | -265,00 | -3,35 |
| Сырье, материалы и комплектующие | 6 113,00 | 5 630,00 | -483,00 | -7,90 |
| Незавершенное производство | 141,00 | 74,00 | -67,00 | -47,52 |
| Готовая продукция | 1 650,00 | 1 935,00 | 285,00 | 17,27 |
| Прочие запасы | 12,00 | 12,00 | 0,00 | 0,00 |
| Расходы будущих периодов | 969,00 | 988,00 | 19,00 | 1,96 |
| Прочие текущие активы | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Долгосрочные активы: | 10 596,00 | 10 498,00 | -98,00 | -0,92 |
| Земля, здания и оборудование | 6 175,00 | 6 080,00 | -95,00 | -1,54 |
| Нематериальные активы | 3,00 | 0,00 | -3,00 | -100,00 |
| Долгосрочные инвестиции | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Незавершенные инвестиции | 4 418,00 | 4 418,00 | 0,00 | 0,00 |
| Прочие долгосрочные активы | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| СУММАРНЫЙ АКТИВ | 21 185,00 | 21 987,00 | 802,00 | 3,79 |
| Текущие обязательства: | 20 333,00 | 21 104,00 | 771,00 | 3,79 |
| Краткосрочные займы | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Кредиторская задолженность: | 814,00 | 1 081,00 | 267,00 | 32,80 |
| Счета и векселя к оплате | 423,00 | 434,00 | 11,00 | 2,60 |
| Налоги к уплате | 137,00 | 69,00 | -68,00 | -49,64 |
| Межфирменная кредиторская задолженность | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Полученные авансы | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Дивиденды к выплате | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Прочая кредиторская задолженность | 254,00 | 578,00 | 324,00 | 127,56 |
| Доходы будущих периодов | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Резервы предстоящих расходов и платежей | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Прочие текущие обязательства | 19 519,00 | 20 023,00 | 504,00 | 2,58 |
| Долгосрочные обязательства: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Долгосрочные займы | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Прочие долгосрочные обязательства | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Собственный капитал: | 0,00 | -542,00 | -542,00 | 0,00 |
| Акционерный капитал | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Резервы и фонды | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Добавочный капитал | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Нераспределенная прибыль | 0,00 | -542,00 | -542,00 | 0,00 |
| Прочий собственный капитал | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| СУММАРНЫЙ ПАССИВ | 20 333,00 | 20 562,00 | 229,00 | 1,13 |

Анализ состава и структуры актива баланса

Стоимость имущества предприятия за анализируемый период увеличилась на 802,00 тыс. руб., или на 3,79%, что косвенно может свидетельствовать о расширении хозяйственного оборота.

Это произошло за счет сокращения суммы внеоборотных активов на 98,00 тыс. руб., или на 0,92%, и роста суммы текущих активов на 900,00 тыс. руб., или на 8,50%.

Главным образом, на изменение актива баланса повлияло изменение текущих активов. Изменение суммы внеоборотных активов в анализируемом периоде было обеспечено следующим изменением их составляющих:

- сумма основных средств в анализируемом периоде уменьшилась на 95,00 тыс. руб., или на 1,54%.
- сумма нематериальных активов уменьшилась на 3,00 тыс. руб., или на 100,00%.
- сумма долгосрочных инвестиций не изменилась.
- сумма незавершенных инвестиций не изменилась.

В составе текущих активов произошли следующие изменения:

- сумма денежных средств не изменилась в рассматриваемом периоде;
- сумма краткосрочных инвестиций не изменилась;
- сумма краткосрочной дебиторской задолженности увеличилась на 1 146,00 тыс. руб., или на 67,25%;
- сумма долгосрочной дебиторской задолженности не изменилась;
- сумма товарно-материальных запасов, уменьшилась на 265,00 тыс. руб. или на 3,35%;
- сумма расходов будущих периодов увеличилась на 19,00 тыс. руб., или на 1,96%;
- сумма прочих текущих активов не изменилась.

Доля оборотных активов в структуре имущества предприятия за анализируемый период изменилась по сравнению с предыдущим периодом на 4,09%; и составила 52,25%. Следует проанализировать изменения выше описанных составляющих оборотных средств для того, чтобы определить, какой из факторов больше влияет на это изменение. Резкое увеличение остатков денежных средств, может свидетельствовать о нерациональной финансовой политике предприятия. Сумма краткосрочных инвестиций не изменилась. Уменьшение доли дебиторской задолженности предприятия по сравнению с предыдущим периодом является, бесспорно, положительным изменением в структуре баланса.

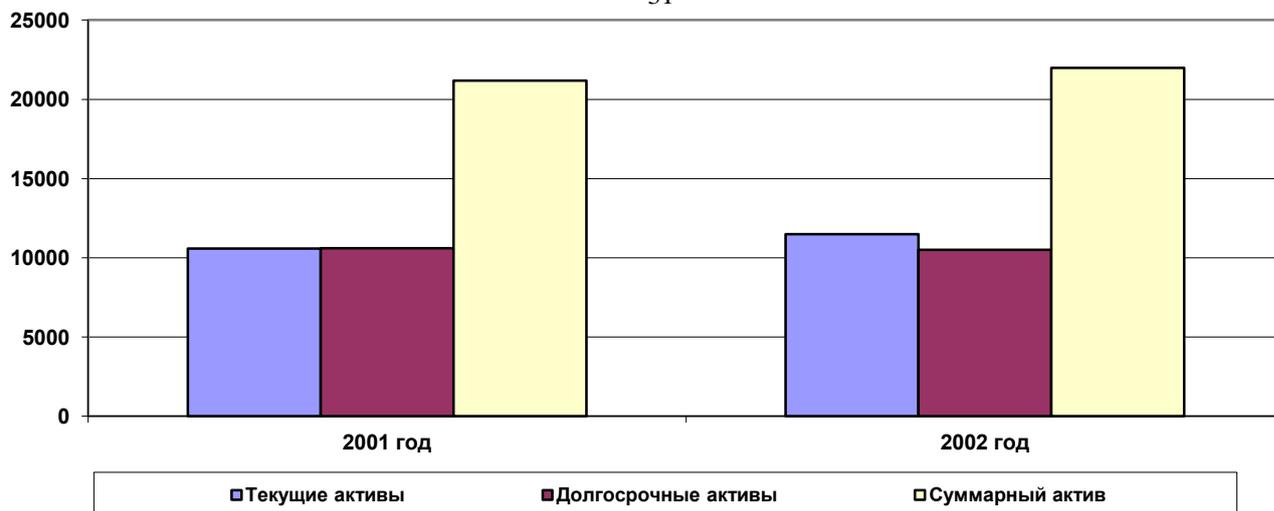


Рис.1
Структура актива баланса, тыс. руб.

Анализ состава и структуры пассива баланса

Формирование имущества предприятия может осуществляться как за счет собственных, так и за счет заемных средств, значения которых отображаются в пассиве баланса. Для определения финансовой устойчивости предприятия и степени зависимости от заемных средств необходимо проанализировать структуру пассива баланса.

На конец анализируемого периода доля собственного капитала, основного источника формирования имущества предприятия, в структуре пассивов увеличилась и составила: 100,00%. При этом коэффициент соотношения суммарных обязательств и собственного капитала на протяжении анализируемого периода не имел тенденцию к увеличению и составил: Рекомендуемое значение этого показателя 0,5. В абсолютном выражении величина собственного капитала уменьшилась на 542,00 тыс. руб. , т.е. на 0,00%.

Проанализируем, какие составляющие собственного капитала повлияли на это изменение:

- акционерный капитал не изменился;
- добавочный капитал не изменился;
- резервы и фонды не изменились;
- нераспределенная прибыль уменьшилась на 542,00 тыс. руб., или на 0,00%;
- прочий собственный капитал не изменился.

В структуре собственного капитала на конец анализируемого периода удельный вес:

- акционерного капитала составил: 0,00%;

- добавочного капитала составил: 0,00%;
- резервов и фондов составил: 0,00%;
- нераспределенной прибыли составил: 100,00%;
- прочего собственного капитала составил: 0,00%.

Заемный капитал в анализируемом периоде изменился за предыдущий период на 3,65 % и составил: 771,00 тыс. руб.

Сумма долгосрочных пассивов на конец анализируемого периода не изменилась.

Величина текущих обязательств за анализируемый период увеличилась на 3,79% и составила 21 104,00 тыс. руб. На это увеличение повлияли следующие изменения:

- сумма краткосрочных займов не изменилась.
- сумма кредиторской задолженности увеличилась на 32,80% и составила 1 081,00 тыс. руб.
- доходы будущих периодов не изменились;
- резервы предстоящих расходов и платежей не изменились.
- сумма прочих текущих обязательств увеличилась на 2,58% и составила 20 023,00 тыс. руб.

В структуре коммерческой кредиторской задолженности на конец анализируемого периода удельный вес:

- счетов и векселей к оплате составил: 40,15%,
- налогов к оплате составил: 6,38%,
- межфирменной кредиторской задолженности: 0,00%,
- полученных авансов составил: 0,00%,
- дивидендов к выплате: 0,00%,
- прочей кредиторской задолженности составил: 53,47%.

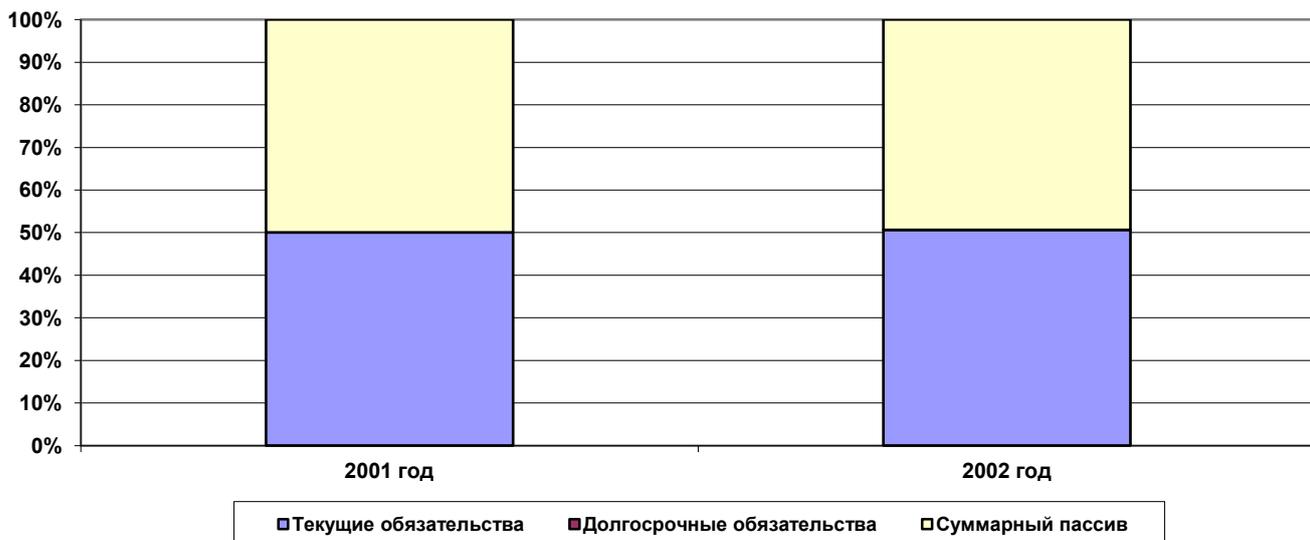


Рис.2
Структура пассива баланса, тыс. руб.

ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

Таблица 3

Отчет о прибылях и убытках (Абсолютные значения)

| | 2001 год, тыс. руб. | 2002 год, тыс. руб. | Прирост, тыс. руб. | Прирост, % |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|---------------|
| Чистый объем продаж | 2 133,00 | 805,00 | -1 328,00 | -62,26 |
| Себестоимость | 2 834,00 | 1 336,00 | -1 498,00 | -52,86 |
| Валовая прибыль | -701,00 | -531,00 | 170,00 | -24,25 |
| Общие издержки | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Другие операционные доходы | 410,00 | 28,00 | -382,00 | -93,17 |
| Другие операционные расходы | 594,00 | 23,00 | -571,00 | -96,13 |
| Операционная прибыль | -885,00 | -526,00 | 359,00 | -40,56 |
| Проценты к получению | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Проценты к уплате | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Другие внереализационные доходы | 37,00 | 0,00 | -37,00 | -100,00 |
| Другие внереализационные расходы | 0,00 | 16,00 | 16,00 | 0,00 |
| Прибыль до налога | -848,00 | -542,00 | 306,00 | -36,08 |
| Налог на прибыль | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ | -848,00 | -542,00 | 306,00 | -36,08 |

Чистая выручка от реализации за анализируемый период изменилась с 2 133,00 тыс. руб. и до 805,00 тыс. руб. или уменьшилась на 62,26%. При этом величина себестоимости -62,26%. Сопоставление темпов роста выручки и себестоимости свидетельствует об увеличении доли затрат на единицу выпускаемой продукции в последнем рассматриваемом периоде, что говорит о нерациональности использования ресурсов.

Операционная прибыль увеличилась в анализируемом периоде с -885,00 и до -526,00 тыс. руб. или на 40,56%. Основная деятельность предприятия на конец анализируемого периода была убыточной, и сумма убытков операционной деятельности составила 7 тыс. руб.

Доходы от финансовой деятельности предприятия уменьшились в анализируемом периоде с 37,00 и до -16,00 тыс. руб. или на 143,24% за рассматриваемый период. Финансовая деятельность предприятия на конец анализируемого периода была убыточной, и этот убыток составил 12 тыс. руб.

Величина доходов от внереализационных операций имела тенденцию к снижению и составила 0,00 тыс. руб. При этом расходы на внереализационную деятельность на конец периода были на уровне 16,00 тыс. руб., т.е. превысили доходы на 0,00%

Результаты сравнения темпов изменения доходов и расходов, связанных с внереализационной деятельностью, свидетельствует об ее ухудшении.

На конец анализируемого периода предприятие имело чистую прибыль в размере:

-542,00 тыс. руб., которая имела тенденцию к росту, что говорит о наличии у предприятия источника собственных средств, полученных в результате финансово-хозяйственной деятельности.

В структуре прибыли наибольший удельный вес приходился на прибыль от не основной деятельности. Руководству предприятия следует подумать о диверсификации продукции.

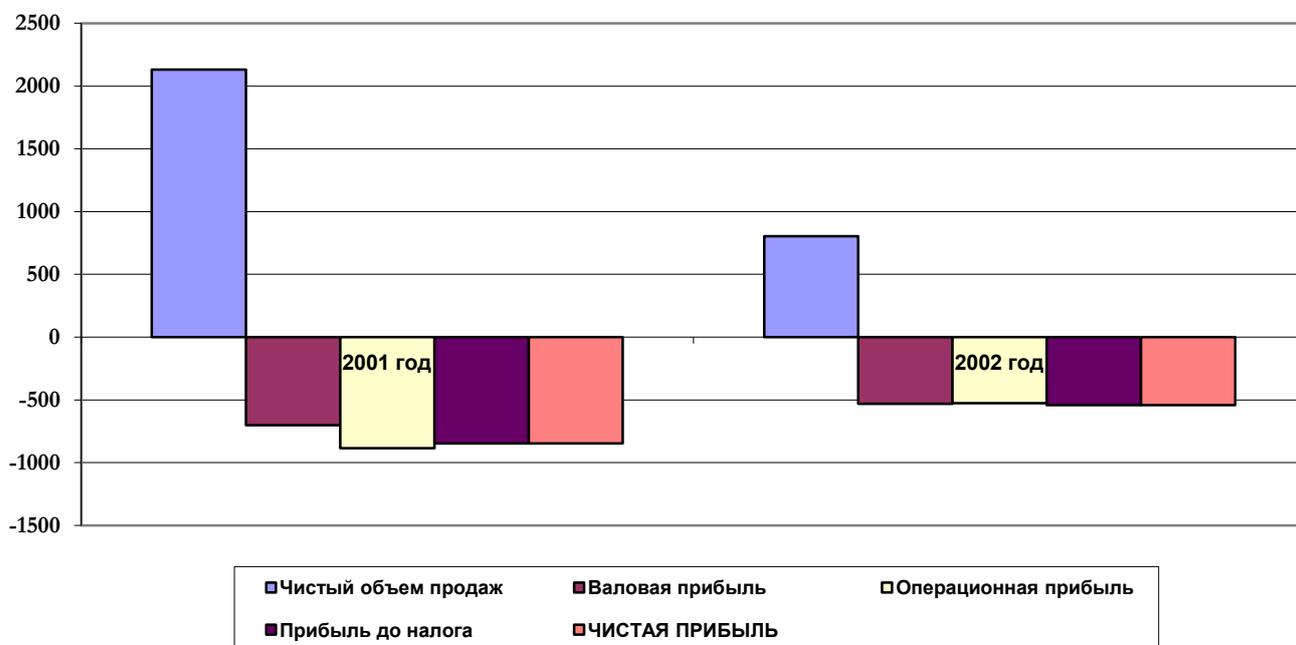


Рис.3
Доходы от видов деятельности, тыс. руб.

В целом, финансовое состояние предприятия можно охарактеризовать и проанализировать с помощью ряда показателей ликвидности, финансовой устойчивости, платежеспособности и рентабельности.

Финансовые показатели

| | 2001 год | 2002 год, | Прирост | Прирост, % |
|--|-------------|-------------|-------------------|---------------|
| Показатели ликвидности: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Коэффициент абсолютной ликвидности | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Коэффициент срочной ликвидности (QR) | 0,01 | 0,02 | 0,01 | 88,90 |
| Коэффициент текущей ликвидности (CR) | 0,52 | 0,53 | 0,01 | 2,31 |
| Чистый оборотный капитал (NWC) | -345 531,91 | -177 573,46 | 167 958,46 | -48,61 |
| Показатели структуры капитала: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Коэффициент финансовой независимости (EQ/TA) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Суммарные обязательства к активам (TD/TA) | 0,96 | 0,96 | 0,00 | 0,00 |
| Суммарные обязательства к собственному капиталу (TD/EQ) | X | X | | |
| Долгосрочные обязательства к активам (LTD/TA) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Долгосрочные обязательства к внеоборотным активам (LTD/FA) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Коэффициент покрытия процентов (TIE), раз | X | X | | |
| Показатели рентабельности: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Рентабельность продаж (ROS), % | -39,76 | -67,33 | | |
| Рентабельность собственного капитала (ROE), % | X | X | | |
| Рентабельность текущих активов (RCA), % | -8,01 | -4,91 | 3,10 | -38,69 |
| Рентабельность внеоборотных активов (RFA), % | -8,00 | -5,14 | 2,86 | -35,79 |
| Рентабельность инвестиций (ROI), % | X | X | | |
| Показатели деловой активности: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Оборачиваемость рабочего капитала (NCT), раз | X | X | | |
| Оборачиваемость основных средств (FAT), раз | 0,20 | 0,08 | -0,12 | -62,08 |
| Оборачиваемость активов (TAT), раз | 0,10 | 0,04 | -0,06 | -62,96 |
| Оборачиваемость запасов (ST), раз | 0,36 | 0,17 | -0,19 | -52,06 |
| Период погашения дебиторской задолженности (CP), дн. | 291,59 | 1 032,43 | | |

Общий коэффициент покрытия (*коэффициент текущей ликвидности*), характеризующий общую обеспеченность предприятия оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных

(текущих) обязательств предприятия, увеличился в рассматриваемом периоде с 0,52 и до 0,53 (при рекомендуемом значении 2,0) или на 2,31%.

Таким образом, за анализируемый период предприятие увеличило вероятность погасить текущие обязательства за счет производственных запасов, готовой продукции, денежных средств, дебиторской задолженности и прочих оборотных активов.

Коэффициент срочной ликвидности, отражающий долю текущих обязательств, покрываемых за счет денежных средств и реализации краткосрочных ценных бумаг, увеличился в анализируемом периоде с 0,01 и до 0,02 (при рекомендуемом значении 0,40) или на 88,90%. Таким образом, за анализируемый период предприятие сохранило способность погасить текущие обязательства за счет наиболее ликвидных активов.

Коэффициент абсолютной ликвидности, отражающий долю текущих обязательств, покрываемых исключительно за счет денежных средств не изменился в анализируемом периоде и составил 0,00 (при рекомендуемом значении 0,30). Таким образом, за анализируемый период предприятие не имеет возможности погасить текущие обязательства за счет денежных средств.

Уровень (доля в балансе предприятия) **собственного капитала** (коэффициент финансовой независимости или автономии, определяющий степень его независимости от внешних источников финансирования и характеризующий долю собственных средств в балансе) не изменился и составил 0,00 (при рекомендуемом значении 0,60), что является неудовлетворительным фактом.

Доля в балансе предприятия **заемного капитала** увеличилась в анализируемом периоде с 0,96 и до 0,96 (при рекомендуемом значении 1,0) или на 0,00%. Таким образом, за анализируемый период предприятие сохранило тенденцию к увеличению использования заемного капитала.

В связи с этим **соотношение заемного и собственного капитала** (определяющее количество привлеченных предприятием заемных средств на один рубль вложенных в активы собственных средств) в анализируемом периоде не изменилось и составило 0,19 (при рекомендуемом значении 0,70)

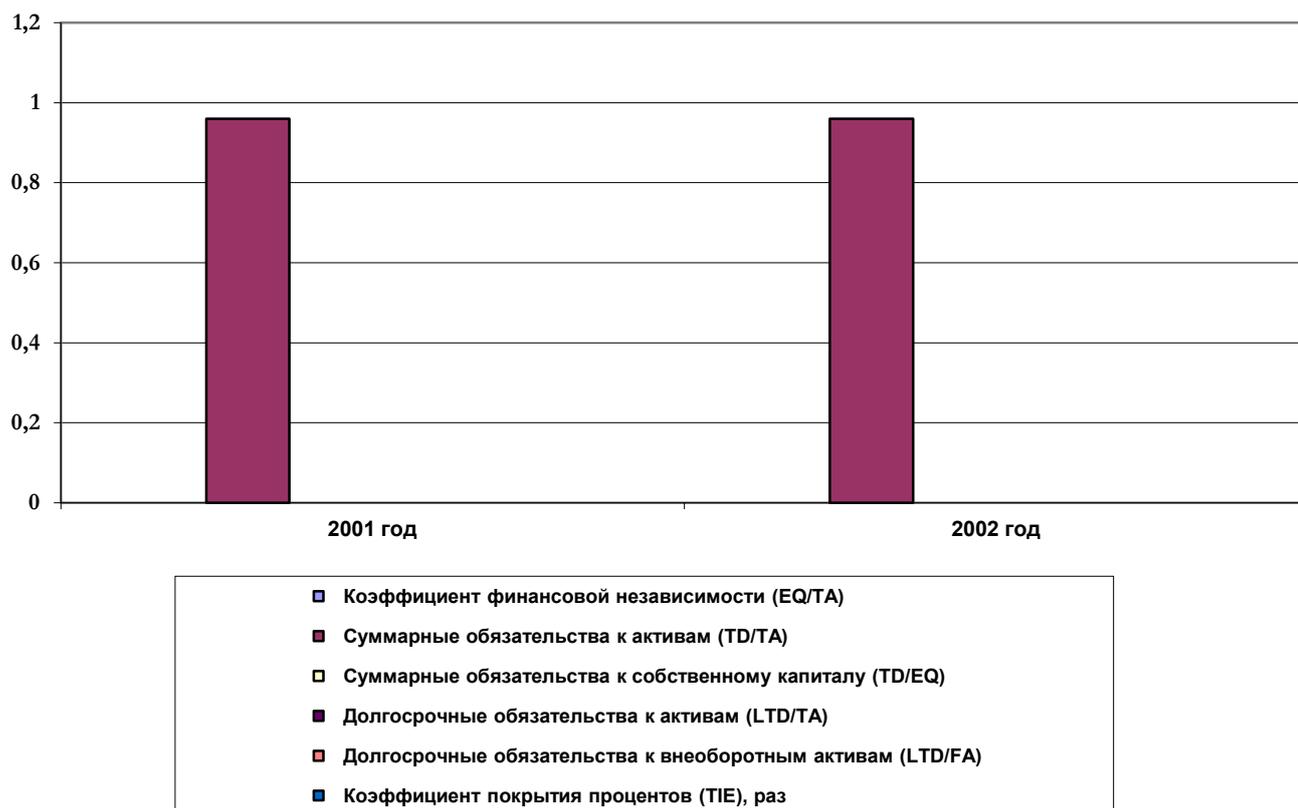


Рис.4
Структура капитала

Показатели рентабельности отражают эффективность вложенных в предприятие средств.

Рентабельность продаж, отражающая долю чистой прибыли в объеме продаж: уменьшилась и составила -67,33%, что является отрицательной динамикой.

Рентабельность оборотного капитала (отражающая эффективность использования оборотных активов и показывающая, какую прибыль приносит единица оборотного капитала предприятия), в текущем периоде составила -4,91%, что является положительным результатом деятельности предприятия.

Рентабельность внеоборотных активов (отражающая эффективность использования внеоборотных активов и показывающая, какую прибыль приносит единица внеоборотного капитала предприятия) составила в текущем периоде -5,14%, что является отрицательным значением.

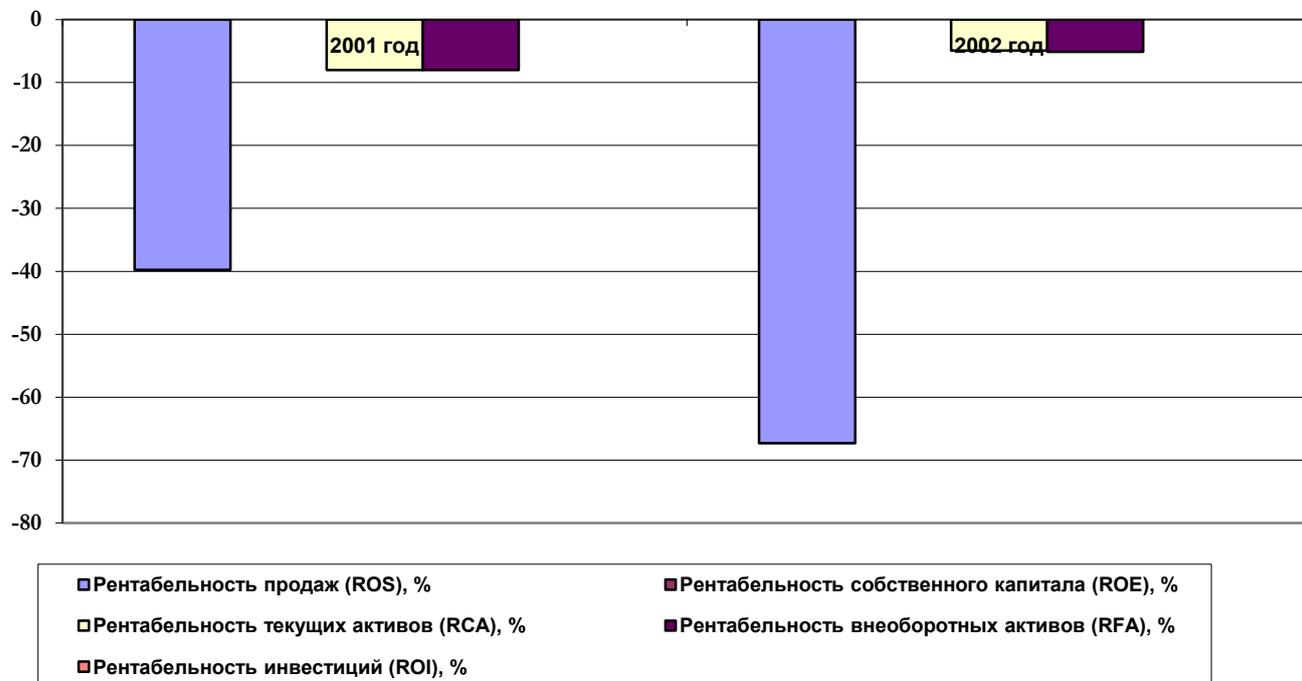


Рис.5

Показатели рентабельности

Рекомендации:

Руководству предприятия следует серьезно продумать свою политику финансово-хозяйственной деятельности. Уровень заемного капитала настолько велик, что предприятие находится в сильной долговой зависимости, и у него не остается средств на расширение производства. Недостаток же собственного капитала повышает риск неплатежеспособности компании при спаде в поступлении доходов.

Уровень рентабельности необходимо повышать, поскольку вместе с ним будет расти степень эффективности стратегии компании в целом, включая структуру ее финансирования, эффективность размещения долгосрочной и краткосрочной задолженности. Для получения более достоверной картины эффективности управления основной деятельностью с точки зрения извлечения прибыли целесообразно рассчитать соотношение чистой прибыли операционной деятельности и чистых активов.

Можно предложить проанализировать, например, прибыль на: одного работника, прибыль на одну акцию, соотношение прямых и косвенных затрат. Это поможет выявить факторы, влияющие на неудовлетворительное финансово-хозяйственное состояние предприятия и найти пути выхода из него.

Платежеспособность предприятия чрезвычайно низкая; может сложиться так, что предприятию нечем будет платить по текущим счетам. Необходимо обратить внимание на изменение соотношения дебиторской и кредиторской задолженности, привлечь дополнительные инвестиции для того, чтобы поднять уровень платежеспособности предприятия. Тенденция роста платежеспособности в анализируемом периоде наблюдается, и это дает надежды на повышение платежеспособности.

Увеличиваются сроки погашения дебиторской задолженности, т.е. ухудшается деловая активность предприятия, снижаются товарно-материальные запасы.

4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ.

4.1. ПРИМЕНЕНИЕ УМЕСТНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ.

Сравнительный подход в настоящее время использовать невозможно по следующим причинам:

во-первых, отсутствует рынок предприятий — рынок слияний и поглощений (неизвестны достоверные случаи продажи действующих предприятий, если речь не идет о малых предприятиях) и поэтому методику сделок мы не можем применить;

во-вторых, "слабый" фондовый рынок (на нем отсутствуют акции организаций, аналогичные акциям оцениваемой организации), поэтому мы не можем воспользоваться методикой рынка капитала;

в-третьих, отсутствует рыночная информация о финансово-хозяйственной деятельности предприятий, аналогичных оцениваемому предприятию, поэтому для оценки невозможно использовать метод оценочных мультипликаторов.

Таким образом, три основные методики оценки сравнительного подхода (методика рынка капитала, методика сделок и методика оценочных мультипликаторов) нельзя применить.

В связи с этим мы считаем наиболее обоснованным использование для оценки рассматриваемого действующего предприятия метод "чистых" активов — одну из основных методик имущественного подхода и метод дисконтированного денежного потока.

При использовании доходного подхода необходимо провести оценку ожидаемой прибыли с точки зрения сегодняшних интересов. Расчет денежных потоков предприятия ведется только по текущему виду деятельности

Имущественный подход к оценке стоимости предприятий, включающий метод скорректированной балансовой стоимости (или чистых активов), базируется на одной информационной базе — балансе предприятия и является наиболее достоверным в условиях нестабильной, кризисной российской

экономики по сравнению с доходным и сравнительным (рыночным) подходами к оценке. Это обусловлено в первую очередь наличием достоверной исходной информации для расчета и использованием традиционных для отечественных экономистов затратных подходов к оценке.

4.2. РАСЧЕТ БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ “ЧИСТЫХ АКТИВОВ” ПРЕДПРИЯТИЯ.

Согласно данному методу чистая текущая стоимость активов действующего предприятия определяется следующим образом:

$$Ск = Ав - То, \text{ где: (1)}$$

Ск – текущая балансовая стоимость собственного капитала предприятия, или “чистая” стоимость компании;

Ав - текущая балансовая стоимость активов предприятия на дату оценки;

То – суммарные обязательства предприятия на дату оценки.

Информационной базой для расчета данной стоимостной оценки является баланс предприятия, составленный на дату оценки. (Форма №1 Утвержденная Министерством финансов РФ для квартальной бухгалтерской отчетности)

Ав – определяется как сумма строк 190+290 соответствующим итоговым суммам по разделам активов баланса 1 – “Вне оборотные активы”, 2 – “Оборотные активы”.

То - определяется как сумма строк 590+690 соответствующим итоговым суммам разделов пассивов баланса 5 – “Долгосрочные пассивы”, 6 – “Краткосрочные пассивы”, кроме сумм, отраженных по статьям "Доходы будущих периодов" и "Фонды потребления".

Таким образом, на основании баланса ф. № 1 чистая балансовая стоимость активов предприятия (Собственный капитал) на дату предоставления последнего баланса предприятия 01.01.2003г. составляет:

$$(10\ 498 + 10\ 064) - 21\ 104 = - 542 \text{ тыс. рублей}$$

Сумма отрицательная в связи с отсутствием у предприятия собственного капитала и недооцененной стоимостью основных фондов (переоценка проводилась в 1995 году).

4.3. РАСЧЕТ ОТКОРРЕКТИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ “ЧИСТЫХ АКТИВОВ” ПРЕДПРИЯТИЯ.

В отличие от балансовой стоимости собственного капитала предприятия, которая рассчитывается в соответствии с учетной (балансовой) стоимостью его

активов, метод откорректированной балансовой стоимости предусматривает приведение всей активной части балансового отчета к реальному экономическому виду.

Для того, чтобы выполнить расчет по формуле (1), предварительно необходимо произвести рыночную корректировку следующих компонентов балансового отчета:

1. Оценку зданий, сооружений, машин и оборудования (код строки 120).

Оценка отдельных объектов недвижимости в контексте понятия стоимости действующего предприятия по своей сути заключается в представлении их вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия. Определяющим условием оценки является фактор существующего использования их конкретным пользователем на дату оценки, в отличие от других разумных альтернативных вариантов использования. При этом рыночная стоимость избыточных или инвестиционных активов, при оценке действующего предприятия, рассматривается на основе наиболее эффективного использования, независимо от того, совпадает ли оно с существующим применением или нет.

Несмотря на то, что рыночная стоимость при существующем использовании противоречит общему принципу наиболее эффективного использования, ее, согласно СТО РОО 20-03-96, следует рассматривать как особый случай, нежели как отступление от понятия рыночной стоимости.

Предварительным этапом оценки основных средств, является их классификация на специализированную и неспециализированную собственность, с целью определения какие активы обладают рыночной стоимостью, и могут быть проданы на открытом рынке.

Специализированная собственность, собственность специального назначения или специальной конструкции. Собственность (объекты недвижимости), которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями, и которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке помимо продажи ее в качестве части предприятия, расположенного на данном объекте недвижимости. В случае оценки специализированной недвижимости наиболее часто используется метод остаточной стоимости замещения (ОСЗ).

Остаточная стоимость замещения (ОСЗ). ОСЗ представляет собой метод оценки, основанный на расчете текущей рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании в сумме с общими затратами на замещение (воспроизводство) сооружений за вычетом начислений на физический износ и все соответствующие формы обесценения.

Неспециализированная собственность оценивается в соответствии с концепциями рыночной стоимости. Объекты, предназначенные для длительного использования в том виде, как они задействованы на текущий

момент времени, оцениваются на базе рыночной стоимости при существующем использовании, а избыточные или инвестиционные активы, на основе наиболее эффективного использования.

3. Оценка незавершенного строительства и долгосрочных финансовых вложений (код строк 130 и 140).

4. Корректировка по рыночной стоимости имеющихся производственных запасов, включающих материалы, малоценные и быстро изнашивающиеся предметы и пр. статьи раздела II балансового отчета ф.№1 .

5. Корректировка долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности. Данный показатель необходимо отражать в дальнейшем расчете со скидкой, величина которой зависит от нормы прибыли в рассматриваемом сегменте рынка.

4.3.1. КОРРЕКТИРОВКА СТАТЕЙ БАЛАНСА.

1. **Код строки баланса 120, основные средства.** На дату проведения оценки балансовая стоимость основных средств составляет **6 080 тыс. рублей.**

Цель проводимой переоценки - приведение балансовой стоимости в соответствие с рыночными ценами и условиями воспроизводства.

Поскольку для определения рыночной стоимости объектов можно использовать несколько методов оценки, мы применяем наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Цель настоящей оценки заключается в приведении в соответствие балансовой стоимости представленных к оценке основных фондов с ценами воспроизводства на аналогичные объекты по состоянию на 01.01.2003 г.

Затратный метод основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. При оценке недвижимости, машин и оборудования применение затратного метода заключается в расчете затрат на воспроизводство оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценения и устаревания.

Стоимость объекта оценки, исчисляемая затратным методом, определяется в следующей последовательности:

- определение восстановительной или заменяющей стоимости;
- определение величины накопленного износа;
- определение остаточной стоимости как восстановительной стоимости за минусом накопленного износа;

- оценка стоимости земли;
- оценка рыночной стоимости полного права собственности недвижимости, как стоимость зданий плюс стоимость земельного участка.

Информация по техническим характеристикам оцениваемых объектов получена из первичных документов, находящихся на предприятии.

Расчет полной восстановительной стоимости основных фондов производился методом воспроизводства, т.е. строительство по современной технологии аналогичных, новых объектов.

Оценка зданий и сооружений проводилась на основе показателей стоимости по объектам - аналогам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Преимуществом этого метода является применение хорошо отработанной информации об объектах-аналогах, укрупненных показателях восстановительной стоимости и стоимости строительства, прошедшей отраслевую и межведомственную техническую и стоимостную экспертизу. Указанные укрупненные показатели предусматривают четко оговоренный круг учитываемых затрат и не содержат элементов двойного счета.

Расчет ведется по формуле:

$$C = C_{69} \times K_{\text{кл}} \times V \times K_{69-84} \times K_{84-91} \times K_{91-2001}, \text{ где :}$$

C₆₉ - удельное значение базисного укрупненного показателя восстановительной стоимости в ценах 1969 года.

V - строительный объем здания, определяется по паспорту БТИ, прямым обмером или по ПСД в соответствии с п. 20 общей части к сборникам УПВС-70г.

K_{кл} - поправочный коэффициент на климатический район согласно технической части к сборникам УПВС. Объект оценки расположен в 1-м климатическом районе, 2-м территориальном поясе (приложение №2, общая часть к сборникам УПВС - 70г.), - 1,09.

K₆₉₋₈₄- индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 1 января 1984 г., введен постановлением Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г. Состоит из отраслевого и территориального коэффициентов. Тип отрасли: мебельная промышленность - индекс 1,19 (Приложение №1), территориальный коэффициент по Среднему Поволжью экономическому району- республика Татарстан -1,15 (Приложение № 2).

К84-91 - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 1 января 1991г., введен Письмом Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. № 14-Д. Состоит из отраслевого и территориального коэффициентов. Тип отрасли: мебельная промышленность - индекс 1,56. Территориальный коэффициент по Среднему Поволжью экономическому району- 0,91.

К91-2001- индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по данным журнала «КоИнвест» № 34 по состоянию на 01.01.2003г. – 19,851. В индексе не учтен налог на добавленную стоимость.

Итоговый коэффициент перехода из цен базового 1969 года на дату оценки 01.01.03 г.

$$K = (1,19 \times 1,15) \times (1,56 \times 0,91) \times 19,851 = 38,565$$

Таблица 5

Расчета восстановительной стоимости зданий и сооружений

| Наименование здания | № сб. УПВС | № таблицы | Ед. изм. | см-ть ед. изм. | Поправки к стоимости | | | | | Кол-во Ед-ц Изм. | ПВС, руб. |
|---------------------------------|------------|-----------|----------|----------------|----------------------|-----------|-------------|------------|------------------|------------------|-------------------|
| | | | | | коэффициенты на: | | | | | | |
| | | | | | Уд. вес | Гр. Капит | Клим. район | Доп. Попр. | Коэф. 01.01.03г. | | |
| Участок по сборке мебели | 24 | 20 | м3 | 6,4 | 0,625 | 1 | 1,02 | - | 38,565 | 70 394 | 11 076 158 |
| Компрессорная | 1 | 13 | м3 | 15,8 | 0,93 | 1 | 1,09 | 0,97 | 38,565 | 1138 | 653 710 |
| Автогараж | 1 | 108 | м3 | 11,2 | 1 | 1 | 1,09 | - | 38,565 | 7037 | 3 313 030 |
| Участок по ремонту оборудования | 1 | 108 | м3 | 11,2 | 1 | 1 | 1,09 | - | 38,565 | 398 | 175 346 |
| Проходная | 1 | 49 | м3 | 23,9 | 0,95 | 1 | 1,09 | 0,95 | 38,565 | 102 | 92 484 |
| Склад для красок | 1 | 22 | м3 | 18,9 | 0,92 | 1 | 1,09 | 0,95 | 38,565 | 46,2 | 32 080 |
| Столярный цех (старый) | 1 | 5 | м3 | 14,6 | 0,98 | 1 | 1,09 | 0,95 | 38,565 | 507 | 289 688 |
| Распределительно-щитовая | 1 | 18 | м3 | 27,0 | 1 | 1 | 1,09 | - | 38,565 | 181 | 205 429 |
| Склад готовой продукции | 24 | 20 | м3 | 6,4 | 0,625 | 1 | 1,02 | 0,97 | 38,565 | 3773 | 575 853 |
| Склад тех. материалов (1994г.) | 24 | 20 | м3 | 6,4 | 0,625 | 1 | 1,02 | 0,97 | 38,565 | 1174 | 179 181 |
| Склад тех. материалов (1995г.) | 24 | 20 | м3 | 6,4 | 0,625 | 1 | 1,02 | 0,97 | 38,565 | 3661 | 558 758 |
| Участок деревообработки | 24 | 20 | м3 | 6,4 | 0,625 | 1 | 1,02 | 0,97 | 38,565 | 5136 | 783 879 |
| Паросиловое хозяйство | 1 | 9 | м3 | 11,4 | 1 | 1 | 1,09 | 1 | 38,565 | 5825 | 2 791 391 |
| Павильон скв. Т- 7019 | 3 | 67 | м3 | 54,6 | 1 | 1 | 1,09 | 1 | 38,565 | 36 | 82 625 |
| Павильон скв. Т- 6827 | 3 | 67 | м3 | 54,6 | 1 | 1 | 1,09 | 1 | 38,565 | 41 | 94 101 |
| Итого: | | | | | | | | | | | 20 903 713 |

Расчет величины накопленного износа

Построенные здания под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости здания сказываются внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды.

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

В данной работе для определения накопленного износа зданий используем **метод экономического возраста или «срока жизни»**.

Для расчета величины износа по зданиям мебельного цеха выберем здание, имеющее наибольший удельный вес среди прочих объектов – **здание участка по сборке мебели**. Указанное здание построено в период с 1971 по 1984гг. и состоит из следующих частей:

-участок резки стекла, склад, участок упаковки, склад материалов, участок отделки, участок мехзаготовки, участок подготовки производства, склад ДСП, склад ЛВЖ.

Исходные данные:

Шифр (наименование) объекта оценки: здание одноэтажное бескаркасное со стенами облегченной каменной кладки, с железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, с железобетонными перекрытиями и покрытиями, шифр 10004.

Год постройки 1971-84.

Год оценки 2003.

Действительный возраст на дату оценки 30 лет.

Нормативный срок эксплуатации здания (общая физическая жизнь) 40 лет (Определяется в соответствии с функциональным назначением и конструктивными особенностями с учетом норм амортизационных отчислений на полное восстановление (Постановление Совмин СССР от 22.10.90 г № 1072 «О Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР)). Шифр10004, годовая норма амортизационных отчислений 2,5.

Ввиду неудовлетворительного технического состояния оцениваемого здания для оценки накопленного износа применяется метод экономического возраста по формуле:

И накопл.= Тэ.в. / Тн х Сс, где

И накопл. - накопленный износ;

Тэ.в. – эффективный возраст здания;

Тн - нормативный срок эксплуатации либо общая экономическая жизнь;

Сс - стоимость нового строительства.

Данный метод заключается в предположении, что потери стоимости здания по причине износа (физического, функционального, экономического) пропорциональны его эффективному экономическому возрасту.

Под эффективным возрастом понимается возраст улучшений, определяемый их техническим состоянием. Может быть больше или меньше хронологического возраста. Эффективный возраст оцениваемого здания определяется Оценщиком субъективно, на основании собственного опыта и знаний. Оценщик в данном случае выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводом о стоимости оцениваемого объекта.

Описание имеющихся дефектов эксплуатации:

Фундамент здания по всему периметру имеет отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, наблюдается неравномерная осадка фундамента. Наружные стены – выпадение кирпичей из кладки, заметное искривление стен, трещины в кладке. Перекрытия имеют продольные и поперечные трещины. Морально устаревшая система канализации и вентиляции. Оконные и дверные блоки разошлись и местами имеют неплотный притвор.

Эффективный возраст участка по сборке мебели определен по данным наружного осмотра и на основании разъяснений производственно-технического персонала, занимающегося эксплуатацией аналогичных зданий, на уровне 25 лет.

Величина накопленного износа здания равна

$I_{\text{накопл.}} = 25 / 40 \times 11\,076\,158 = 6\,922\,599$ рублей

С учетом этого, остаточная восстановительная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 01.01.2003 г. составит

$C_{\text{о.в.}} = C_{\text{п.в.}} - I_{\text{накопл.}} = 11\,076\,158 - 6\,922\,599 = 4\,153\,559$ рублей.

Расчет остаточной стоимости остальных оцениваемых зданий также сведен в таблицу б.

Таблица 6
Остаточной стоимости зданий

| Наименование | Шифр | Норма аморт., % | Норм. срок экспл., лет | Экономич. возраст, лет | Износ, руб. | Остаточная стоимость, руб. |
|---------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Участок по сборке мебели | 10004 | 2,5 | 40 | 25 | 6 922 599 | 4 153 559 |
| Компрессорная | 10004 | 2,5 | 40 | 20 | 326 855 | 326 855 |
| Автогараж | 10004 | 2,5 | 40 | 20 | 1 656 515 | 1 656 515 |
| Участок по ремонту оборудования | 10004 | 2,5 | 40 | 20 | 87 673 | 87 673 |
| Проходная | 10004 | 2,5 | 40 | 20 | 46 242 | 46 242 |
| Склад для красок | 10004 | 2,5 | 40 | 20 | 16 040 | 16 040 |
| Столярный цех (старый) | 10004 | 2,5 | 40 | 30 | 217 266 | 72 422 |
| Распределительно-щитовая | 10004 | 2,5 | 40 | 20 | 102714 | 102715 |
| Склад готовой продукции | 10008 | 5,0 | 20 | 15 | 431 890 | 143 963 |
| Склад тех. материалов (1994г.) | 10008 | 5,0 | 20 | 10 | 89 590 | 89 591 |
| Склад тех. материалов (1995г.) | 10008 | 5,0 | 20 | 10 | 279 379 | 279 379 |
| Участок деревообработки | 10008 | 5,0 | 20 | 10 | 391 940 | 391 939 |
| Паросиловое хозяйство | 10004 | 2,5 | 40 | 20 | 1 445 801 | 1 345 590 |
| Павильон скв. Т- 7019 | 10004 | 2,5 | 40 | 20 | 41 312 | 41 313 |
| Павильон скв. Т- 6827 | 10004 | 2,5 | 40 | 20 | 47 050 | 47 051 |
| Итого: | | | | | 12 102 866 | 8 800 847 |

Эффективный возраст оцениваемых объектов определяется Оценщиком по данным наружного осмотра и на основании разъяснений производственно-технического персонала, занимающегося эксплуатацией аналогичных зданий. Оценщик в данном случае выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводом о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем наружного осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

Таблица 7

Текущая стоимость зданий мебельного цеха

| Наименование | Шифр | Полная восстановительная стоимость, руб. | Износ, руб. | Остаточная стоимость, руб. |
|---------------------------------|-------|--|-------------------|-------------------------------|
| Участок по сборке мебели | 10004 | 11 076 158 | 6 922 599 | 4 153 559 |
| Компрессорная | 10004 | 653 710 | 326 855 | 326 855 |
| Автогараж | 10004 | 3 313 030 | 1 656 515 | 1 656 515 |
| Участок по ремонту оборудования | 10004 | 175 346 | 87 673 | 87 673 |
| Проходная | 10004 | 92 484 | 46 242 | 46 242 |
| Склад для красок | 10004 | 32 080 | 16 040 | 16 040 |
| Столярный цех (старый) | 10004 | 289 688 | 217 266 | 72 422 |
| Распределительно-щитовая | 10004 | 205 429 | 102714 | 102715 |
| Склад готовой продукции | 10008 | 575 853 | 431 890 | 143 963 |
| Склад тех. материалов (1994г.) | 10008 | 179 181 | 89 590 | 89 591 |
| Склад тех. материалов (1995г.) | 10008 | 558 758 | 279 379 | 279 379 |
| Участок деревообработки | 10008 | 783 879 | 391 940 | 391 939 |
| Паросиловое хозяйство | 10004 | 2 791 391 | 1 445 801 | 1 345 590 |
| Павильон скв. Т- 7019 | 10004 | 82 625 | 41 312 | 41 313 |
| Павильон скв. Т- 6827 | 10004 | 94 101 | 47 050 | 47 051 |
| Итого: | | 20 903 713 | 12 102 866 | 8 800 847 |

Всего текущая стоимость зданий мебельного цеха, рассчитанная затратным методом, составляет: 8 800 847 (Восемь миллионов восемьсот сорок семь тысяч восемьсот) рублей.

Для расчета откорректированной остаточной стоимости оборудования, сооружений, транспортных средств используем понятие специализированной собственности. Большая часть имеющегося оборудования (деревообрабатывающие станки) относится к специализированной собственности. Причем, значительная часть станочного парка закуплена в 1977 – 92гг., т.е. износ указанного оборудования 80-90% (см. таблицу № 1).

Кроме того, в соответствии с письмом Минфина № ВГ – 6-02/288 от 16.04.2000г. организация имеет право не чаще одного раза в год переоценивать полностью или частично объекты основных фондов. Т.е. переоцениваем только здания предприятия.

На основании вышеизложенного принимаем следующую откорректированную стоимость по видам основных фондов:

- Оборудование – $1\,685\,421 \times 0,5 = 842\,710$ рублей;
- Сооружения – 69 499 рублей;
- Передаточные устройства – 33 897 рублей;
- Транспортные средства – 69 115 рублей;
- Земельный участок – 1 593 977 рублей.

Стоимость основных фондов с учетом проведенной корректировки округленно составляет: **11 410 тысяч рублей.**

4. код строки баланса 140, долгосрочные финансовые вложения. На дату оценки отсутствуют.

5. код строки баланса 210, запасы 7 651 тыс. рублей, в том числе:

сырье, материалы 5 630 тыс. рублей;
затраты в незавершенном строительстве 74 тыс. рублей;
готовая продукция и товары для перепродажи 1935 тыс. рублей;
расходы будущих периодов 12 тыс. рублей.

Товарно-материальные запасы предприятия составляют оборудование и расходные материалы, в состав готовой продукции включена мебель для продажи. Большая их часть приобретена и произведена относительно недавно и отражает их реальную стоимость.

Всего откорректированная стоимость запасов 7 651 тысяч рублей.

6. код строки баланса 240, дебиторская задолженность, менее 12 месяцев. По балансу на дату оценки 1425 тыс. рублей.

Корректировка краткосрочной дебиторской задолженности осуществляется по установленной текущей ставке рефинансирования Центробанка РФ, составляющей 25% годовых на основании графика погашения дебиторской задолженности, предоставленного Заказчиком. При этом размер безнадежной дебиторской задолженности из общей суммы исключается.

Согласно предоставленной Заказчиком информации безнадежной задолженности на предприятии не имеется. Ввиду быстроты оборачиваемости (погашения) краткосрочной дебиторской задолженности, корректировка балансового показателя не требуется.

Стоимость дебиторской задолженности на дату оценки составляет 1425 тыс. рублей.

7. код строки баланса 250 Краткосрочные финансовые вложения на 01.01.03г. на предприятии отсутствуют.

8. код строки баланса 620 кредиторская задолженность. По балансу на дату оценки 1081 тыс. рублей.

9. код строки баланса 660 прочие краткосрочные обязательства. По балансу на дату оценки 20023 тыс. руб.

По данным бухгалтерии оцениваемого предприятия в балансе Наб. Челнинского мебельного цеха № 36 отражены все обязательства, которые подлежат погашению.

4.3.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ПО МЕТОДУ ОТКОРРЕКТИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ “ЧИСТЫХ АКТИВОВ”.

Таблица 8

Стоимость чистых активов

| Наименование показателя | Код стр. баланса | Балансовая стоимость на 01.01.03г.г. руб. | Оценочная стоимость на 01.01.03г.г. руб. |
|--|------------------|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. АКТИВЫ | | | |
| 1. Нематериальные активы (1) | 110 | - | - |
| 2. Основные средства | 120 | 6080 | 11 410 |
| 3. Незавершенное строительство | 130 | 4418 | 4418 |
| 4. Долгосрочные финансовые вложения (2) | 140 | - | - |
| 5. Прочие внеоборотные активы | 150 | - | - |
| 6. Запасы | 210 | 7651 | 7651 |
| 7. НДС по приобретенным ценностям | 220 | 2818 | - |
| 8. Дебиторская задолженность (3) | 240 | 1425 | 1425 |
| 9. Краткосрочные финансовые вложения (2) | 250 | - | - |
| 10. Денежные средства | 260 | - | - |
| 11. Прочие оборотные активы | 270 | - | - |
| 12. Итого активы (сумма пунктов 1 – 11) | | 22 392 | 24 904 |
| 2. ПАССИВЫ | | | |
| 13. Целевые финансирование и поступления | 510 | - | - |
| 14. Заемные средства | 610 | - | - |
| 15. Кредиторская задолженность | 620 | 1081 | 1081 |
| 18. Прочие пассивы | 670 | 20 023 | 20 023 |
| 19. Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов (сумма пунктов 13 – 18) | | 21 104 | 21 104 |
| 19. Стоимость чистых активов (итого активов минус итога пассивов п. 12 - п. 19) | | 1 288 | 3 800 |

1. С учетом положений, приведенных в пункте 3 Порядка.
2. За исключением балансовой стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров.
3. За исключением задолженности участников (учредителей) по их взносам в уставный капитал.

Расчетная стоимость имущественного комплекса - действующего предприятия –мебельной фабрики ООО «Фарт» по методу откорректированных чистых активов, на дату проведения оценки 01.01.2003г. составляет 3 800 000 (Три миллиона восьмьсот тысяч) рублей.

4.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ.

1. Метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации прибыли до налогообложения и дивидендов позволяет получить лишь приблизительные результаты, поскольку информация по фондовому рынку носит в настоящее время ограниченный характер.

2. Метод дисконтирования денежных потоков.

При применении этого метода производится оценка ожидаемой прибыли с точки зрения сегодняшних интересов. Будущие доходы подразделяются на две группы: - сальдо потоков платежей, образуемых доходными поступлениями за минусом издержек, и остаточная стоимость имущества на конец прогнозного периода, она называется **реверсией**.

Метод дисконтирования будущих доходов учитывает:

- размер доходов, которые владелец активов рассчитывает получить в будущем;
- сроки получения этих доходов;
- риск, принимаемый на себя владельцем активов.

Это единственный метод, принимающий во внимание все три фактора.

Основные шаги при обосновании стоимостной оценки:

1. Прогноз доходных и расходных статей при расчете потоков будущих доходов. Осуществляется на основании бизнес-плана предприятия на 2002-2004 гг.
2. Выбор ставки дисконта, что является одним из ключевых моментов оценки.

Прогноз будущих поступлений делается для дискретных временных периодов. Будущие поступления представлены как денежный поток, порожденный собственным капиталом компании (денежный поток, рассчитанный с учетом получения кредита) без учета фактора налогообложения, на основании номинального (не очищенного от влияния инфляции) базиса.

Используемая ставка дисконта рассчитывается на той же основе, что и денежный поток, к которому она применяется. Для денежного потока собственного капитала применяется дисконт, равный стоимости капитала собственника.

После определения ставки дисконта будущие доходы и стоимость продажи предприятия в последний год ее эксплуатации новым владельцем дисконтируются для установления текущей стоимости.

Общая методика расчета денежного потока.

Прогноз денежного потока является основой всего процесса оценки и требует знания комплекса факторов, влияющих на объект инвестиций. Как предварительный шаг для предприятия, рассматриваемого в качестве объекта покупки, составим операционный план на три предстоящих года. Источник информации – бизнес-план Завидовского мебельного цеха на 2002-2004гг.

После получения от ООО «Орион» кредита на пополнение оборотных средств в сумме 13195 тыс. руб. и ввода основных фондов на сумму 4418 тыс. руб. из «незавершенки» мебельным цехом планируется выпускать по 800 штук мебельных комплектов в год по следующим группам изделий:

- комнатная мебель – 20,7 %,
- офисная мебель – 38,6 %,
- внутриквартирные двери – 25,7 %,
- мебель по персональным заказам – 15,0 %.

При расчете потока дохода собственного капитала кроме расходных статей, связанных с финансированием собственных оборотных средств и прочих капитальных вложений, из суммы доходных статей вычитаются проценты по кредитам, а также учитывается изменение задолженности за рассматриваемый период.

Последовательность расчета потока дохода для собственного капитала.

- + прибыль до налогообложения,
- + амортизация,
- + прочие статьи доходов.
- прирост собственных оборотных средств
- капитальные вложения
- выплата процентов
- +/- уменьшение / увеличение задолженности.

Таблица 9

Результаты расчетов денежных потоков

| Наименование статей | 2002 год | 2003 год | 2004 год |
|--|----------|----------|----------|
| Прибыль до налогообложения | 5 124 | 10 872 | 10 872 |
| Амортизация | 780 | 1486 | 1486 |
| Прирост собственных оборотных средств | - 13195 | - | - |
| Капитальные вложения | - 4418 | - | - |
| Итого денежный поток: | -11 709 | 12 358 | 12 358 |
| Денежный поток нарастающим итогом с учетом переходящего остатка: | 0 | 649 | + 13 007 |

Т.о. на второй год предприятие окупит вложенные средства и начнет работать над расширением производства.

Методика расчета ставки дисконтирования.

Ставка дисконта рассчитывается по модели оценки капитальных активов (Capital Asset Pricing Model – САМР). Согласно модели САМР ставка дохода включает три компонента:

- безрисковую ставку дохода,
- коэффициент бета,
- премию за риск инвестора.

По модели оценки капитальных активов ставка дисконта рассчитывается по формуле:

$$R_o = R_b + \beta (R_f - R_b), \text{ где:}$$

R_o – ставка дисконта или ожидаемая инвестором ставка дохода на собственный капитал;

R_b – безрисковая ставка дохода, соответствует уровню доходности различного рода государственных ценных бумаг;

β – коэффициент бета, показатель систематического риска;

R_f – среднерыночная ставка дохода;

(R_f – R_b) – рыночная премия за вложения в рискованный инвестиционный актив. Данная компонента определяет уровень дополнительного дохода, обеспечивающего компенсацию риска.

Под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков доходов будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

Таким образом, для реализации данной модели необходимо обосновать три компонента: среднюю ставку дохода для рассматриваемого сегмента рынка, безрисковую ставку и коэффициент бета.

Безрисковая ставка.

Безрисковая ставка в размере 17,28 % годовых принята по текущей доходности ОФЗ со сроком погашения в 2004 году. Ориентация на данный источник дохода объясняется, во-первых, низкой степенью риска, связанной с правительственными ценными бумагами, во-вторых, высокой ликвидностью таких ЦБ, и в-третьих, доход по указанным ОФЗ включает инфляционную премию долгосрочного характера.

Показатель систематического риска – бета.

Систематический риск в САМР измеряется коэффициентом бета. Бета показывает изменчивость цен на акции отдельной компании по сравнению с изменениями в котировке всех акций, обращающихся на данном рынке. Поскольку оцениваемое предприятие не котируется на рынке, и учитывая, что инвестиции в активы подобных предприятий связаны с высокой степенью риска, бета принимается равной 2,0 (двойная общерыночная бета).

Премия за риск.

Рыночная премия является компенсацией инвестору за риск инвестирования в акции компании. Рыночная премия ($R_f - R_b$) представляет собой разность средней ставки дохода по рынку и безрисковой ставки.

За рыночный показатель доходности по рассматриваемым инвестициям принята рентабельность собственного капитала аналогичного мебельного предприятия ОАО «ДОК Красный Октябрь» г.Тюмень, которая определяется как отношение средней величины собственного капитала за период к балансовому годовому доходу, и составляет 35,0 %. Расчетная величина рыночной премии составляет 17,72 %.

Итоговая величина ставки дисконта, рассчитанная по модели оценки капитальных активов, составляет: $17,28 + 2,0 \times (35,0 - 17,28) = 52,72$ %.

Обоснование ставки дисконта для закрытых компаний.

Для обоснования ставки дисконта при оценке закрытой компании (предприятия) одним из факторов, который необходимо учесть в анализе является ее относительный размер в сравнении с открытыми корпорациями.

Как показывает практика инвестиции в закрытые компании, которые как правило относятся к предприятиям малого и среднего бизнеса, имеют повышенную степень риска. Поэтому премия за риск инвестора в данном случае должна быть увеличена на некоторую поправку. Т.е. для закрытых компаний данный показатель должен быть выше, чем в целом по рынку. Поскольку акции закрытых компаний не имеют обращения на рынке, данные поправки в большинстве случаев носят субъективный характер.

Стоимость продажи компании (предприятия) в последний постпрогнозный год ее эксплуатации на основе модели Гордона равна денежному потоку за этот год, разделенному на ставку дисконта.

Приведенную остаточную стоимость предприятия рассчитываем как стоимость продажи в последний год, умноженную на дисконтный множитель.

Суммарную стоимость предприятия рассчитываем как сумму дисконтированных денежных потоков по годам (стр. 4) и приведенной остаточной стоимости предприятия (стр. 6).

Результаты расчетов по двум этапам представлены в следующей таблице:

Таблица 10

Стоимость продажи компании

| № п/п | Наименование | 2001г. | 2002г. | 2003г. | 2004г. |
|-------|--|----------|---------|---------|---------|
| 1. | Итого CF | - 11 709 | 12 358 | 12 358 | 12 358 |
| 2. | Ставка дисконта – 52,72 % | | | | |
| 3. | Дисконтные множители | x | 0,42875 | 0,28075 | 0,18383 |
| 4. | NPV, т.р. | - 11 709 | 5 298 | 3 470 | X |
| 5. | Остаточная стоимость предприятия, т.р. | | | | 23 441 |
| 6. | Приведенная остаточная стоимость предприятия, т.р. | | | | 4 309 |
| 7. | Стоимость предприятия, (4) + (6), т.р. | | | 1 368 | |

Расчетная стоимость действующего предприятия мебельная фабрика ООО «Фарт», на дату проведения оценки 01.01.2003г., исчисленная методом дисконтирования денежных потоков, с учетом округления, составляет 1 400 000 (Один миллион четыреста тысяч) рублей.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ.

В этом разделе отчета, исходя из анализа всех данных, нами дана стоимостная оценка, относящаяся к рассматриваемому предприятию.

Ниже приведены результаты трех методов анализа стоимости объекта:

Затратный метод – **3 800 000** рублей.

Метод анализа продаж – **экспертами отклонен**.

Метод капитализации дохода – **1 400 000** рублей.

Необходимость и целесообразность применяемых методов в оценке рассматриваемого предприятия определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как: потенциальная доходность и пр.

Поскольку для определения рыночной стоимости можно использовать несколько методов оценки, мы применяем наиболее пригодные для данного конкретного случая с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Рыночная стоимость при оценке ценных бумаг представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких - либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены оцениваемого предприятия.

Инвестиции с целью приобретения ценных бумаг действующего предприятия производятся в основном с целью увеличения вложенного капитала, т.е. потенциальный покупатель в первую очередь захочет узнать, какую прибыль может принести его возможное капиталовложение. Метод дисконтированного потока дохода надежно отражает требования и изменения рынка, при относительно стабильной экономической ситуации.

Затратный метод слабо отвечает выдвинутому первому и третьему критериям, но превосходит доходный и сравнительный методы по наличию достоверной информации для расчетов.

Применение сравнительного подхода к оценке ограничено отсутствием рыночных данных о фактических продажах аналогичных предприятий ввиду не достаточно развитого в России рынка предприятий (рынка слияний и поглощений) как такового.

Таблица 11
Обоснованную рыночную стоимость объекта

| № п/п | Используемые подходы оценки | Стоимость предприятия, руб. | Весовой коэффициент | Средневзвешенная величина стоимости предприятия |
|-------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|---|
| 1. | Затратный | 3 800 000 | 0,75 | 2 850 000 |
| 2. | Доходный | 1 400 000 | 0,25 | 350 000 |
| | ИТОГО: | | 1,00 | 3 200 000 |

Согласно методическим указаниям при оценке рыночной стоимости действующего предприятия по методу откорректированной стоимости “чистых активов” необходимо произвести дополнительные корректировки на ликвидность активов и тип оцениваемого пакета акций.

С учетом рекомендуемых поправок скидка на «закрытость» предприятия экспертно определена в размере 50,0 % от стоимости оцениваемых активов, что в денежном выражении составляет 1 600 тыс. рублей.

Скидка на не контрольный пакет с учетом оцениваемого объема эмитированных акций не применялась.

Итоговая величина поправки составляет 1 600 тыс. рублей.

Принимая во внимание положения настоящего анализа, определяем обоснованную рыночную стоимость объекта оценки, по состоянию на 01.01.2003 г., на уровне 1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей.

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При оценке имущественного комплекса – действующего предприятия – мебельной фабрики были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости. На основании имеющейся (полученной) информации и данных, полученных в результате настоящего анализа с применением методик оценки, обсужденных с администрацией заказчика, можно сделать следующее заключение:

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

*рыночная стоимость имущественного комплекса
мебельной фабрики
ООО «Фарт»,
расположенного по адресу:*

по состоянию на 1 января 2003 года составляет:

1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей.

Мы предполагаем, что полученная оценка рыночной стоимости может в дальнейшем быть использована Заказчиком в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав на оцениваемое имущество.

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия.

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

Общая цель отчета.

Отчет достоверен в полном объеме, только для указанных в его тексте целей. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. Данная оценка действительна на дату оценки.

Этот отчет об оценке представляет собой точку зрения эксперта-оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

Конфиденциальность.

Ввиду широкого использования результатов оценки Стороны не принимают на себя каких-либо особых обязательств по сохранению конфиденциальности расчётов.

Ответственность.

В своих действиях Оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить экспертов, принимавших участие в составлении настоящего отчета, от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к ней, вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе составления данного отчета.

Авторские права на данный отчет принадлежат Оценщику. Ни весь отчет, ни отдельная его часть не может быть копирована или тиражирована без согласия составителя отчета. Лицо, нарушившее данное условие, несет ответственность в соответствии с Законом об авторских правах.

Описание имущественных прав.

Финансовые и технико-экономические показатели предприятия, используемые в оценке, берутся и рассчитываются на основе бухгалтерской отчетности без проведения специальной аудиторской проверки ее достоверности и инвентаризации имущества предприятия.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое предприятие, и учредительных документов не проводится.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений. Оценщиком не анализировалась наиболее эффективное использование объектов оценки.

Скрытые характеристики и дефекты.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Эксперты, работавшие над данным отчетом, имеют необходимый опыт в проведении независимой экспертизы собственности. Самостоятельно и в составе экспертных групп неоднократно участвовали в выполнении работ по оценке прав собственности и переоценке основных фондов предприятий.

1. Гражданский кодекс РФ, М.: Спарк, 1998.
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 N 135-ФЗ.
3. Закон РТ "О приватизации государственного имущества в РТ" от 27.05.98 N 1558.
4. Федеральный закон "Об акционерных обществах" № 208-ФЗ от 26.12.95 г.
5. Федеральный закон "О рынке ценных бумаг" N 39-ФЗ от 22 апреля 1996 г
6. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29 июля 1998г.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации.
8. Постановление Правительства РФ от 20 мая 1994 г. № 498 "О некоторых мерах по реализации законодательства о несостоятельности (банкротстве) предприятий"
9. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса: Учебник-М.: Финансы и статистика, 2003.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Санкт-Петербург Издательство СПбГТУ, 1997.
11. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости: М.: Издательство Инфра, 1997.
12. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Академия народного хозяйства при правительстве РФ Книга-М.: Издательство Дело, 1997.
13. Григорьев В.В. Оценка предприятий: Академия народного хозяйства при правительстве РФ: Учеб. пособие-М.: Издательство Дело, 1998.
14. Бовин А.А., Чередникова Л.Е. Интеллектуальная собственность: Экономический аспект: Учеб. пособие-М.: Инфра-М, 2001.

15. Бухгалтерский баланс (ф. №1) и приложения к балансу: ф. № 2 - "Отчет о прибылях и убытках" мебельного цеха за период с первого квартала 2001 года по 2002 год.
16. Для проведения финансового анализа предприятия был использован программный комплекс "Audit Expert 3.5" (финансово-экономический анализ предприятия) ©1992-2001 PRO-INVEST Consulting.
17. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве».-КО-ИНВЕСТ.
18. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика: Учеб. Пособие-М.: Инфра-М, 1996.
19. Валдайцев В.С. Оценка бизнеса и инновации: Учеб. Пособие.-М.: Филинь, 1997.
20. Бердникова Т.Б. Оценка ценных бумаг: Учеб.пособие-М: ИНФРА-М, 2003.
21. Методические указания / Под ред. В.Е. Кацмана.- М, 2000.
22. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости.-СПб.: Технобалт, 1995.
23. Ковалев А.П. Сколько стоит имущество предприятия?- М.:Финстатинформ, 1996.