

ЗАО

"КЛУБ - XXX"

ОТЧЕТ № ОБ-00

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:
ЗАО «КЛУБ - XXX»

ЗАКАЗЧИК:
ЗАО «КЛУБ - XXX»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «К.О.М.И.Т.-инвест»



ПО СОСТОЯНИЮ на 23 января 2001 года

Москва 2001 г.

"К.О.М.И.Т.-инвест"

Юрид. адрес - 123557, Москва, Б.Грузинская ул., д.32-34, стр. 3

Почт. адрес - 113193, Москва, М. Тульская ул., стр.1, оф.59, т/ф - 232-18-01



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

15 февраля 2001 г.
Россия, Москва, М-ский проспект, д.00
ЗАО «КЛУБ - ХХХ»
г-ну Петрову И.И.

Уважаемый Иван Иванович,

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке рыночной стоимости имущества № ОБ-00 от 23 января 2001 г., эксперты ООО «К.О.М.И.Т.-инвест» произвели оценку рыночной стоимости действующего предприятия ЗАО «КЛУБ-ХХХ», располагающегося по адресу: Москва, М-ский проспект, д.00. Развернутый анализ и расчеты стоимости оцениваемого предприятия представлены в отчете об оценке.

Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

рыночная стоимость действующего предприятия (бизнеса) ЗАО «КЛУБ-ХХХ» на 23 января 2001 года составляет

413.000 (четыреста тринадцать тысяч) долларов США.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка лесоматериалов и сопутствующих услуг, на нашем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиками произведена оценка рыночной стоимости основных фондов предприятия на Дату оценки. Аудиторская и иная проверка предоставленной информации, использованной в настоящем отчете, не производилась. Оценщики полагаются на достоверность информации, полученной в ходе деловых встреч и бесед с представителями Заказчика.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас, за возможность оказать услуги для Вашего предприятия.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит краткое описание оцениваемого имущества (по возможности), собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Государственными Стандартами, со «Стандартами профессиональной деятельности в области оценки в целях финансовой отчетности и смежной документации» (СТО РОО 20-04-96) и



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

“Стандартами профессиональной деятельности в области оценки производственных средств, машин и оборудования” (СТО РОО 22-01-96) Российского общества оценщиков и “Международными стандартами оценки” Международного комитета по стандартам оценки имущества (IVSC, русский перевод РОО, Москва, 2000).

С уважением,

Ткачук А.Ю., Ген. директор ООО “К.О.М.И.Т.-инвест”



ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
Описание задания.	6
Определение обоснованной рыночной стоимости.	6
Процедура оценки.	7
Постановка задания по оценке.	7
Результаты оценки и заключение.	9
Сертификат качества оценки	10
Сделанные допущения и ограничивающие условия.	10
Квалификация оценщиков.	11
Назначение оценки.	12
Используемая терминология в процессе оценки.	12
Оцениваемые права.	15
Процесс оценки.	15
Обзор общепринятых методов оценки.	16
Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости.	17
ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ.	17
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ.	22
Место расположения. История региона.	22
История предприятия.	25
Основные фонды и прочие активы, находящиеся на балансе предприятия.	25
Общая характеристика рынка.	28
Показатели работы предприятия. Описание продукции.	30
АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ.	35
1. Введение	35
2. Анализ баланса.	37
3. Анализ ликвидности.	39
4. Анализ финансовой устойчивости	42
5. Анализ прибыльности.	44
6. Анализ оборачиваемости.	45
7. Анализ рентабельности.	46
8. Анализ эффективности труда.	48
9. Выводы по результатам анализа.	48
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ (МЕТОДУ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЧИСТЫХ АКТИВОВ).	49
Расчет рыночной стоимости недвижимости.	49
Краткая характеристика объектов недвижимости.	49



Оценка объектов.....	50
<i>Оценка затратным подходом объектов недвижимости.....</i>	<i>50</i>
<i>ПОНЯТИЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЯ.....</i>	<i>51</i>
<i>ОЦЕНКА ИЗНОСА.....</i>	<i>51</i>
<i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ СТРОЕНИЙ.....</i>	<i>51</i>
<i>СТОИМОСТЬ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....</i>	<i>53</i>
<i>Подход сравнительного анализа продаж.....</i>	<i>53</i>
<i>ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....</i>	<i>54</i>
<i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....</i>	<i>55</i>
<i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....</i>	<i>56</i>
Оценка сооружений.....	56
Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.....	56
Оценка рыночной стоимости незавершенного капитального строительства.	65
Оценка нематериальных активов.....	65
Обобщение результатов оценки основных фондов, нематериальных активов и незавершенного капитального строительства.....	65
Корректировка дебиторской задолженности.....	65
Определение корректировок прочих статей баланса.....	65
Корректировка баланса предприятия.....	66
Стоимость предприятия по затратному подходу.....	70
ПОДХОД СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА.....	71
Сравнение с предприятиями аналогами.....	71
ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	73
Определение ставки дисконта.....	73
Расчет доходным подходом.....	74
Результаты расчета доходным подходом.....	76
СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.....	77
Определение диапазона значений стоимости.....	77
Сведение результатов.....	77
Определение весов значений стоимости по разным методам и расчёт наиболее вероятной величины рыночной стоимости предприятия.....	78
Заключение о величине стоимости.....	78
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	79
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	81



ВВЕДЕНИЕ

Описание задания.

ООО "К.О.М.И.Т.-инвест." получили заказ от ЗАО «КЛУБ-ХХХ» на проведение оценки обоснованной рыночной стоимости ЗАО «КЛУБ-ХХХ» по состоянию на 23 января 2001 года, как отдельного самостоятельного предприятия.

Проводя оценку в соответствии с заключенным договором, мы опирались на данные о финансовом положении и результатах работы предприятия с 1 января 1998 года по третий квартал 2000 года.

Для оценки ЗАО «КЛУБ-ХХХ» также используется информация об уставном капитале, состоящем из 100 акций номинальной стоимостью 400 тыс. рублей.

Информация об учредителях:

- 1) Общественное объединение «УУУ» - 8%
- 2) Иванов Петр Петрович – 28%
- 3) Сидоров Петр Иванович – 28%
- 4) Смирнова Анна Ивановна - 8%
- 5) Петров Иван Иванович - 28%

Мы полагаем, что результат оценки будет использован для продажи либо залоге доли в ЗАО «КЛУБ-ХХХ».

Мы исходим из традиционного определения рыночной стоимости как "цены, выраженной в денежных единицах или в денежном эквиваленте, по которой собственность перешла бы из рук продавца в руки покупателя при их взаимной готовности купить или продать, достаточной информированности о всех имеющих отношение к сделке фактах, причем ни одна из сторон не принуждалась бы к совершению сделки". Вместе с тем цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что определяется мотивами сторон, умением вести переговоры, от условий сделки и других факторов.

В ходе выполнения данной работы определялась стоимость 100% доли в капитале предприятия.

Определение обоснованной рыночной стоимости.

При оценке обоснованной рыночной стоимости мы учитывали:

1. Характер и результаты предшествующей деятельности компании.
2. Текущее экономическое и финансовое положение компании.
3. Общую оценку состояния и перспектив развития отрасли.
4. Балансовую стоимость активов и обязательств компании.
5. Текущую доходность компании.
6. Прогнозные оценки будущих доходов и денежных поступлений компании.



Процедура оценки.

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

1. Изучение материалов и документов, предоставленных администрацией предприятия, 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 услуг, данные по клиентуре предприятия.

2. Изучение основных фондов предприятия, ознакомление с составом имеющихся товарно-материальных запасов. Осмотр и изучение объекта оценки были проведены Оценщиками лично.

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

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 стоимости чистых 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.

Постановка задания по оценке.

Оцениваемый объект:	ЗАО «КЛУБ-XXX» - как действующее предприятие;
Месторасположение объекта:	Россия, Москва, М-ский проспект, д.00 тел/факс
Оцениваемые права:	Право собственности
Цель оценки:	Определение обоснованной рыночной стоимости предприятия;
Назначение оценки:	Консультирование Заказчика относительно возможной продажи пакета акций предприятия;
Действительная дата	23 января 2001 г;



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

оценки:	
Собственники объекта:	См. выше.



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

Результаты оценки и заключение.

Результаты расчетов рыночной стоимости 100% пакета акций по трем подходам: <ul style="list-style-type: none">• Подход суммирования активов (затратный)• Подход компаний - аналогов (сравнительного анализа продаж)• Подход по доходу (доходный)	404 тыс. долл. 442 тыс. долл. 414 тыс. долл.
Итоговая величина рыночной стоимости 100% доли предприятия на 01.01.01г.	413 тыс. долл. США



Сертификат качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщики (далее: Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Государственными стандартами в области оценки, со "Стандартами профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества", принятыми Всероссийской конференцией Российского общества оценщиков 14 июня 1994 г, системой нормативных документов Российского общества оценщиков СТО РОО 10-01-95 и Международными стандартами оценки МСО1-МСО4, принятыми Международным комитетом по стандартам оценки имущества.
6. Оценщики лично произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества.
7. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

Сделанные допущения и ограничивающие условия.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого презюмируется со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.



3. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщики не производили обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
4. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
7. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
8. Все оценки выполненные при условии окончания строительства, реконструкции или ремонта, действительны только в случае успешного завершения подобных работ.
9. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Квалификация оценщиков.

Все участники составления Отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки (по одному или нескольким направлениям из: бизнеса; недвижимости; машин, оборудования и транспортных средств, интеллектуальной собственности). Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Ткачук Александр Юрьевич
Генеральный директор ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", аттестованный оценщик Общественного Совета Оценщиков Москвы при правительстве Москвы (№ 00097/ОС в реестре Правительства Москвы), член правления МРО РОО, действительный член РОО.

Образовательные и профессиональные сертификаты участников работ, а также лицензия приведены в Приложениях.

Также помощь в составлении отчета оказали

Шленская Ирина Николаевна



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

Фин. директор ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", и.о. гл. бухгалтера, профессиональный бухгалтер.

Дмитриева Анастасия Алексеевна
Секретарь-референт ООО "К.О.М.И.Т.-инвест"

Назначение оценки.

Основываясь на информации, полученной от Заказчика, нам стало известно, что он намерен использовать результаты настоящего Отчета об оценке для продажи и залога доли акций предприятия.

Используемая терминология в процессе оценки.

В соответствии с Государственным Стандартом ГОСТ Р 51195.0.02-98 мы использовали в процессе оценки следующую терминологию.

Стандартизованные термины с определениями.

Общие понятия.

- 1. Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.
- 2. Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Примечание. Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

- 3. Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.
 - 4. Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.
- Примечание.* В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.
- 5. Оценщик имущества** – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.
 - 6. Дата оценки имущества** – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.
 - 7. Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.
 - 8. Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.
 - 9. Этика оценщика имущества** – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Стоимость имущества

- 10. База оценки имущества** – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.
- Примечание.* База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

- 11. Рыночная стоимость имущества** – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную



информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

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

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

12. Восстановительная стоимость имущества – стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

13. Стоимость замещения имущества – стоимость аналога объекта оценки в ценах на дату оценки.

14. Первоначальная стоимость имущества – фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

15. Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

16. Стоимость имущества при существующем использовании – рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении формы его функционирования при предположении возможности его продажи на рынке.

17. Стоимость действующего предприятия – стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства.

Примечание. Оценка стоимости отдельных объектов предприятия заключается в определении вклада, который вносят эти объекты в качестве составных компонентов действующего предприятия.

18. Инвестиционная стоимость имущества – стоимость имущества, определяемая интересами инвестора и результатами инвестиционного проектирования.

19. Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже.

20. Страховая стоимость имущества – стоимость полного возмещения ущерба имуществу при наступлении страхового случая.

21. Стоимость имущества для налогообложения – стоимость имущества, используемая для определения налогооблагаемой базы.

22. Залоговая стоимость имущества – стоимость имущества в целях обеспечения кредита.

23. Стоимость специализированного имущества – стоимость имущества, которое в силу своих специфических особенностей не может быть продано на рынке.

Примечание. Специализированный характер имущества может быть обусловлен его конструктивными особенностями, специализацией, размером и местом расположения или сочетанием этих факторов.

24. Стоимость права аренды имущества – единовременная плата за право пользования и распоряжения имуществом.

Процесс оценки стоимости имущества

25. Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие подходы — затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

26. Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.



Примечание.

1. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.
2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки — сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

27. Подход сравнительного анализа продаж – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

28. Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы — прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно -инвестиционного анализа.

29. Метод сравнительной стоимости единицы имущества – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

30. Метод стоимости укрупненных элементов – оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов.

31. Метод количественного анализа – оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

32. Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание.

1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.
2. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.
3. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

33. Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

34. Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу .

35. Внешний износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

36. Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

37. Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

38. Объект сравнения имущества – аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

39. Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

40. Метод прямой капитализации – оценка имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

41. Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

42. Метод валовой ренты – оценка имущества, основанная на его рыночной стоимости и величине потенциального или действительного дохода.

43. Валовой рентный множитель – среднестатистическое отношение рыночной цены к потенциальному или действительному валовому доходу определенного вида имущества.



- 44. Метод остатка** – оценка имущества с учетом влияния отдельных факторов образования дохода.
- 45. Метод ипотечно - инвестиционного анализа** – оценка имущества, основанная на учете стоимости собственного и заемного капиталов.
- 46. Согласование результата оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Оцениваемые права.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект.

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

Процесс оценки.

Процесс оценки включал в себя:

Осмотр объекта и его окрестностей;

Проведение бесед со строителями, проектировщиками, представителями эксплуатационных служб оцениваемых объектов;

Сбор необходимой информации;

Определение наилучшего использования имеющихся объектов;

Попытка применения трех общепринятых подходов оценки стоимости:

- сравнительного анализа продаж;
- затратного;
- доходного;



Согласование результатов и итоговая оценка стоимости;

Написание отчета об оценке.

Обзор общепринятых методов оценки.

Всего известно три основных подхода оценки:

Затратный подход

Предпосылка данного метода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется, как полная восстановительная стоимость объекта (либо полная стоимость замещения) за вычетом накопленного износа.

Под полной восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде из тех же конструкционных материалов и при той же технологии, включая в них прибыль строительной (либо продающей - для машин и оборудования) организации и инвестора.

Под полной стоимостью замещения понимаются затраты по воссозданию объекта аналогичного по функциональным свойствам из современных конструкционных материалов и при современной технологии, включая в них прибыль строительной (либо продающей - для машин и оборудования) организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря объектом стоимости на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

В оценке бизнеса данный подход реализуется как метод чистых активов (или суммирования активов, или рыночный собственный материальный капитал).

Сравнительного анализа продаж



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

Данный метод основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно методу сравнения продаж, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом.

В рамках оценки бизнеса этот подход называется методом компаний - аналогов, акции которых котируются на открытом рынке.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных приема. Согласно первому, стоимость объекта рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствии со вторым, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной ценой продажи объекта в конце этого периода (реверсии), а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ. (по данным АК&М).



Главные события

3. Россия перечислила МВФ \$118.5 млн;
4. Внешний долг РФ в III квартале 2000 года сократился на 4.5% до \$143.5 млрд;
5. Валовой долг Правительства РФ в III квартале 2000 года сократился на 5.1% до 4543.4 млрд. руб.;
6. Очередная миссия МВФ посетит Россию не ранее второй половины января;
7. Правительство РФ в I квартале 2001 года не будет платить кредиторам Парижского клуба по нереструктурированным долгам бывшего СССР, сообщают российские государственные информагентства;
8. Правительство РФ намерено добиваться реструктуризации долга Парижскому клубу кредиторов на сумму \$2.16 млрд., сообщил первый замминистра финансов РФ Алексей Улюкаев;
9. Правительство РФ погасит в денежной форме половину задолженности по гособоронзаказу;
10. Минфин выпустит нерыночные гособлигации на сумму до 16.25 млрд. руб. для погашения госзадолженности по оборонзаказу;
11. Приток прямых иностранных инвестиций в Россию в 2001 году увеличится примерно в 1.5 раза, считает первый замминистра финансов РФ.

Основные макроэкономические индикаторы

3. В декабре 2000 года инфляция в России составила 1.6%, а за весь 2000 год - 20.2%;
4. Золотовалютные резервы РФ с 22 по 29 декабря 2000 года снизились на 1.41% до \$27.9 млрд.;
5. Объем денежной базы с 25 декабря 2000 года по 3 января 2001 года увеличился на 7.64% до 519.6 млрд. руб.;
6. Налоговая недоимка в консолидированный бюджет в октябре 2000 года уменьшилась на 0.7% до 469.2 млрд. руб.;
7. Налоговая недоимка в федеральный бюджет в октябре 2000 года уменьшилась на 2% до 270 млрд. руб.;
8. Зарегистрированный уставный капитал российских кредитных организаций вырос в ноябре на 15.7%, а за 11 месяцев 2000 года - на 83.2% до 203.6 млрд. руб.;
9. Собственные средства российских кредитных организаций в ноябре 2000 года увеличились на 3.5% до 412.3 млрд. руб.;
10. Сумма кредитов, выданных российскими банками, увеличилась в октябре 2000 года на 2.7% до 841.2 млрд. руб.;
11. Сумма депозитов в российских банках увеличилась в октябре 2000 года на 3.1% до 641.6 млрд. руб.;
12. Иностраные активы российской банковской системы за январь-сентябрь 2000 года увеличились на 55.3% до \$44.1 млрд.;
13. Совокупный портфель ценных бумаг российских банков в октябре 2000 года увеличился на 5.1% до 347.7 млрд. руб.;
14. На 5 января остатки средств на корсчетах кредитных учреждений в ЦБ РФ в целом по РФ составили 106080 млн. руб.

Значения основных макроэкономических показателей

Показатели	Дата	Значение	Изменение за месяц, %
------------	------	----------	--------------------------



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	1999 год*	4476.1	3.20% к 1998 году
Объем промышленного производства, млрд. руб.	1999 год**	2995	8.10% к 1998 году
Объем промышленного производства, млрд. руб.	11.00	452	- 0.5
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	1999 год	598.7	1.00% к 1998 году
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	11.00	123.2	102.7
Индекс потребительских цен за месяц	11.00	101.5	0.6 проц. пункта
Объем золотовалютных резервов, \$ млрд.	29.12.2000	27.9	1.41% к 22.12.2000
Денежная масса (M2), млрд. руб.	01.12.2000	1036.4	3.5
Денежная база, млрд. руб.	03.01.2001	519.6	7.64% к 25.12.2000

* За 2000 год, по предварительной оценке, рост ВВП составит 7%

** За 2000 год, по предварительной оценке, рост ОПП составит 9.5%

Динамика основных макроэкономических показателей

Динамика золотовалютных резервов ЦБ РФ

* в январе, текущий курс доллара.

Обзор событий

На минувшей неделе одной из основных тем, обсуждаемых экономистами, была проблема взаимоотношения России с Парижским клубом кредиторов.

Как сообщили государственные информационные агентства РИА "Новости" и ИТАР-ТАСС со ссылкой на источники, близкие к Министерству финансов РФ, в I квартале 2000 года Россия не будет платить кредиторам Парижского клуба по нереструктурированным долгам бывшего СССР, "так как они не заложены в федеральном бюджете". По данным агентств, такое решение было принято Правительством РФ по предложению вице - премьера, министра финансов РФ Алексея Кудрина. При этом, следует отметить, что пресс-секретарь А. Кудрина Геннадий Ежов сказал, что ему не известно о таком решении Правительства РФ.

В сообщении обоих агентств подчеркивается, что по российской задолженности перед Парижским клубом "Россия намерена платить в полном объеме". Очевидно, близкий к Минфину источник имел в виду, что Правительство РФ не намерено объявлять дефолт по задолженности России перед членами Парижского клуба, которая сформировалась уже после распада Советского Союза (ее объем составляет около \$10 млрд.).

Правительство РФ намерено добиваться реструктуризации долга Парижскому клубу кредиторов на сумму \$2.16 млрд.

Об этом заявил первый заместитель министра финансов РФ Алексей Улюкаев. Объем средств, заложенный в федеральном бюджете на 2001 год для выплат Парижскому клубу кредиторов, составляет \$1.24 млрд. Из них \$640 млн. представляют из себя "заведомо очевидные платежи, и Правительство РФ в декабре подтвердило свое намерение их обслуживать", сообщил А. Улюкаев.

Вместе с тем, согласно оригинальному графику платежей, Россия в 2001 году должна выплатить Парижскому клубу порядка \$3.4 млрд. Таким образом, Правительству РФ необходимо достигнуть договоренности о реструктуризации задолженности в \$2.16 млрд.

В этой связи, по словам А. Улюкаева, Россия намерена поставить вопрос Парижскому клубу об облегчении долгового бремени. В настоящее время, по словам замминистра, Правительство РФ проводит консультации с кредиторами,



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

однако переговоры с кредиторами о переносе платежей пока не начались, поскольку у России до сих пор нет соглашения с МВФ, без которого, по правилам Парижского клуба, переговоры о реструктуризации невозможны.

Очередная миссия МВФ посетит Россию не ранее второй половины января.

По словам исполнительного директора МВФ от России Алексея Можина, Правительство РФ пока не извещало Фонд о предпочтительной дате начала нового этапа переговоров. Дата визита миссии определится, скорее всего, в середине месяца.

Делегации России и МВФ планируют обсудить на очередных переговорах темы, по которым им не удалось договориться во время ноябрьского визита миссии Фонда в Москву. Помимо традиционных макроэкономических вопросов (бюджетная и денежная политика) речь пойдет о структурных мерах по реформированию банковского сектора (стратегия развития Сбербанка, выход ЦБ из капитала росзагранбанков), а также о дальнейших шагах российских властей по решению проблемы неплатежей и прекращению неденежных форм расчетов за продукцию естественных монополий.

На прошедшей неделе Россия перечислила МВФ \$118.5 млн.

Всего в 2001 году Россия должна выплатить фонду 1.6 млрд. SDR (около \$2 млрд.). За 2000 год долг России перед МВФ сократился на 2.2 млрд. SDR (\$3.254 млрд.) и на 1 января 2001 года составил 8.913 млрд. SDR (около \$11.5 млрд.).

Внешний долг центрального правительства РФ в июле - сентябре 2000 года сократился на 4.5% до \$143.5 млрд.,

сообщило Министерство финансов РФ. Валовый долг Правительства РФ в III квартале 2000 года сократился на 5.1% до 4543.4 млрд. руб.

Снижение долга отражает завершение реструктуризации российской задолженности перед кредиторами Лондонского клуба. В результате переоформления обязательств PRIN и IAN в еврооблигации задолженность России по займам снизилась на \$33.8 млрд. до \$90 млрд., а задолженность по ценным бумагам возросла на \$27.1 млрд. до \$53.5 млрд.

Сумма краткосрочного внешнего долга (со сроком погашения 1 год и менее) уменьшилась в III квартале на \$3.2 млрд. до \$7.4 млрд.

В рублевом выражении сумма внешнего долга сократилась еще более внушительно - на 234 млрд. руб. (5.5%) до 3982.1 млрд. руб., что объясняется укреплением курса рубля с 28.07 руб./\$ на 1 июля до 27.75 руб./\$ на 1 октября.

Внутренний долг центрального правительства сократился в III квартале на 9.7 млрд. руб. (1.7%) до 561.3 млрд. руб. При этом объем внутреннего долга со сроком погашения менее года уменьшился с 20.4 млрд. руб. до 13.3 млрд. руб.

На минувшей неделе было представлено правительственное постановление "О погашении задолженности федеральных органов исполнительной власти по оплате государственного оборонного заказа".

Согласно данному постановлению, по суммам совокупной задолженности, не превышающим 100 тыс. руб., погашение производится в полном объеме денежными средствами в установленном порядке. По суммам совокупной задолженности, превышающим 100 тыс. руб., 50% задолженности погашается в установленном порядке денежными средствами, и 50% задолженности оформляется в государственный внутренний долг Российской Федерации путем выпуска глобального сертификата облигаций государственных нерыночных займов", - говорится в постановлении Правительства России.

Минфину России поручено до 20 января 2001 года представить в Правительство РФ предложения о порядке оформления и заключения договоров об урегулировании задолженности по государственному оборонному заказу с головными его исполнителями. Эти предложения должны быть подготовлены с участием других федеральных органов исполнительной власти.

Минфин выпустит нерыночные гособлигации на сумму до 16.25 млрд. руб. для погашения госзадолженности по оборонзаказу.

Таким образом часть задолженности государства по оборонному заказу, в общей сложности составляющей до 32.5 млрд. руб., будет оформлена на государственный внутренний долг Российской Федерации.

Облигации будут выпущены в рамках верхнего предела государственного внутреннего долга Российской Федерации, установленного бюджетом на 2000 год. Размещение облигаций осуществляется путем их перевода на специальный



резервный счет Министерства финансов РФ. Уполномоченным депозитарием по этим ценным бумагам будет Национальный депозитарный центр (НДЦ).

Исполнение прав по облигациям будет осуществляется в пользу головных исполнителей государственного оборонного заказа, заключивших договор об урегулировании госзадолженности. Погашение облигаций будет осуществляться в установленном порядке до 1 января 2003 года.

На прошедшей неделе курс доллара США к рублю РФ резко вырос

и к концу недели составил 28.43 руб. за доллар, что на 0.96% (27 коп.) выше уровня конца прошлой недели. Данное повышение является самым значительным за последнее время, и по мнению специалистов, связано с сезонным фактором избыточной рублевой ликвидности банковской системы. Специалисты полагают, что снижение курса рубля в январе продолжится, но оно не будет столь значительным. По мнению главы ЦБ В. Геращенко, относительно благоприятная конъюнктура на внешних рынках сохранится, по крайней мере, в первом полугодии. Это означает, что приток валютной выручки позволит Банку России продолжить наращивание резервов, хотя и более умеренными темпами, чем в прошлом году. А следовательно, у Банка России будут все возможности для поддержания стабильности курса рубля.

По мнению первого заместителя министра финансов РФ Алексея Улюкаева, в 2001 году среднегодовой курс рубля по отношению к доллару будет "чуть крепче, чем это заложено в бюджете". В соответствии с бюджетом на 2001 год курс рубля составит 30 руб./\$.

По словам А. Улюкаева, за 2000 год рубль укрепился на 14% без учета инфляции в США, а "это чуточку многовато для российской экономики". По мнению первого замминистра, девальвация рубля должна происходить медленнее темпов инфляции (в бюджете заложена инфляция в 12% годовых), то есть составить 8% относительно доллара.

Аналогичного мнения по поводу дальнейшего роста доллара придерживается и председатель комитета Госдумы РФ по бюджету и налогам Александр Жуков. По его словам, в 2001 году курс рубля по отношению к доллару составит 29 руб./\$. А Жуков считает, что в 2001 году курс рубля во многом будет зависеть от динамики цен на основные экспортные товары.

На данный момент, по словам депутата, "экономических причин опасаться обвального снижения курса рубля нет". А Жуков отметил, что резкий подъем курса доллара 4 января - это "временное, сезонное явление", оно объясняется тем, что "неделя до Нового года и неделя после связана с уменьшением поступлений валюты в Россию, так как на Западе продолжают рождественские каникулы". "Центральный банк обладает весьма серьезными запасами свободной валюты, чтобы гасить колебания", - отметил А. Жуков.

* 28,29 декабря торги в СЭЛТ с расчетами "завтра" не проводились;

28,29 декабря и 3 января торги на ЕТС не проводились.

По итогам недели котировки российских акций повысились.

Индекс РТС за неделю вырос на 11.2%, сводный индекс АК&М - на 5.2%. Среднедневной объем торгов в РТС повысился по сравнению с предыдущей неделей на 143% и составил \$10.88 млн. При этом, рынок характеризовался крайне высокой волатильностью, вызванной нестабильной конъюнктурой на мировых торговых площадках.

В первый день 2001 года 3 января торги в РТС завершились сильным падением котировок российских акций из-за негативной динамики цен на фьючерсы на американские индексы и падения ведущих мировых биржевых индексов. Индекс РТС упал по итогам торговой сессии на 8.56% и достиг значения 131.02 пункта.

Лидерами понижения стали бумаги ПАО "ЕЭС России" и Сургутнефтегаза. Цена сделок с акциями ПАО "ЕЭС России" снизилась на 13.8%, Сургутнефтегаза - на 12%, Ростелекома - на 3.5%, ЛУКОЙЛа - на 10.8% Мосэнерго - на 7.5%. При этом объем торгов находился на невысоком уровне и по итогам сессии составил \$7.65 млн., что на 67.5% меньше среднедневного объема торгов в декабре 2000 года.

Такое развитие событий для отечественного рынка определилось резким падением ведущих американских индексов накануне. Так, индекс Nasdaq в ходе торгов 2 января снизился более, чем на 7% и достиг минимального за последние 22 месяца уровня. Индексы Dow Jones и S&P также значительно упали. Инвесторы по-прежнему не выражают особого оптимизма по поводу состояния мировой экономики. Накануне крупные американские компании такие как, Intel и Dell объявили о том, в 2001 году из-за замедления темпов роста американской экономики их финансовые показатели будут хуже, чем прогнозировалось ранее. Из-за этих событий ожидания американских инвесторов не оправдались и 2001 год начался не ростом котировок, а их падением.



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

Во второй половине дня темпы падения котировок акций ускорились из-за негативной динамики цен на фьючерсы на американские индексы и из-за неблагоприятной ситуации на европейских биржах.

Однако уже на следующий день 4 января ситуация изменилась в диаметрально противоположном направлении. Рынок продемонстрировал уверенный рост, вызванный улучшением конъюнктуры в Европе и США. Причиной, оказавшей позитивное влияние на настроения зарубежных инвесторов явились действия ФРС США, которая впервые с осени 1998 года, приняла решение понизить краткосрочные процентные ставки на 0.5% до 6%. В связи с этим Совет управляющих [ФРС] одобрил снижение учетной ставки (discount rate) на 25 базисных пунктов до 5.75%, или уровня, на котором настаивали семь резервных банков. В результате в ходе сессии 4 января все ведущие американские индексы значительно выросли. Индекс Nasdaq повысился сразу на 14.17%, показав максимальное значение дневного роста за всю свою историю. Такая ситуация на мировых фондовых рынках не могла не сказаться на настроениях и внушила оптимизм и российским участникам. Причем характерно, что новость о том, что Россия в первом квартале не будет платить долги Парижскому клубу кредиторов не оказала влияния на поведение рынка, что иллюстрирует весьма слабое участие в торгах зарубежных операторов, которые весьма чувствительны к подобного рода информации.

Лидерами повышения в этот день стали бумаги Сургутнефтегаза (+13.11%) и РАО "ЕЭС России" (+12.73%). Индекс РТС вырос по итогам торговой сессии на 8.49% и достиг значения 142.15 пункта. Трейдеры отметили достаточно высокий для последних дней объем торгов. К 18:00 он составил \$12.877 млн.

5 января можно было бы ожидать некоторого снижения цен из-за возможной фиксации прибыли. Однако после небольшой технической коррекции подъем цен продолжился. На фоне сохранения уровня активности предыдущего дня индекс РТС увеличился на 2.45%. Причиной такого развития конъюнктуры стал рост цен фьючерсов на американские индексы NASDAQ и S&P. Лидерами роста стали привилегированные акции ЛУКОЙЛа, подорожавшие на 12.43% и обыкновенные акции Ростелекома (+5.88%).

В ближайшую неделю, вряд ли можно ожидать устойчивого роста котировок и увеличения активности. В основе такого прогноза - сохраняющиеся пессимистические ожидания в отношении экономики США, будущее состояние которой не внушает оптимизма многим экспертам, а так же выходящая на первый план проблема задолженности перед Парижским клубом.

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ.

Место расположения. История региона.

ЗАО "КЛУБ - ХХХ" расположено на территории муниципального округа "Хамовники" Центрального административного округа г. Москвы.

Координаты центра Москвы - 55°45' северной широты и 37°37' восточной долготы. Площадь города - 994 кв. км. Население Москвы - 8,6 млн. человек. Территория города делится на 10 административных округов, в составе которых 128 районов.

Первое летописное упоминание о Москве как поселении относится к 1147 г., от которого ведется летоисчисление истории города. Основателем Москвы официально признан суздальский князь Юрий Владимирович Долгорукий.

Продолжателями становления Московского государства были известнейшие до сего времени московские князья и цари: великие князья - Андрей Боголюбский, Иван Калита, Иван Красный, Дмитрий Донской, цари - Иван Грозный, Борис



Годунов, Михаил Федорович и многие другие.

После восшествия на престол Петра Великого, по его Указу, города Российского государства были расписаны по губерниям, во главе которых назначались губернаторы. Губернаторы, как представители всероссийских императоров, олицетворяли единство законодательной и исполнительной ветвей власти на подведомственных им территориях, обнародовали и проводили в жизнь законы, издавали в пределах своей компетенции обязательные решения, осуществляли контроль за деятельностью учреждений и должностных лиц. Вплоть до 1917 года верой и правдой служили московские губернаторы городу и государству Российскому, многие их имена известны москвичам и поныне. Среди них такие, как боярин Стрешнев Т.Н., граф Чернышев Г.П., князь Волконский М.Н., граф Ростопчин Р.В., князь Голицын Д.В., и другие - всего их было более 50 человек. С 1917 года функции первых лиц местной администрации стали исполнять председатели исполкомов Моссовета, а в последнее время - мэры Москвы.

Прошло уже более восьми с половиной веков. Город неоднократно завоевывался, сжигался и вновь возрождался из пепла. В настоящее время это один из крупнейших городов мира, где происходят процессы глубоких общественно-политических и экономических преобразований. Исключительно благоприятное положение Москвы обусловило ее преимущество в развитии среди других городов зарождающейся России.

Москва хорошо связана с Верхней Волгой системой притоков и волоков, отсюда шел прямой путь к Новгороду и далее на запад. Вниз по Москве-реке шел путь к Оке и по ней к рязанским землям. По Яузе, с небольшим волоком у Мытищ, можно было переправиться на р. Клязьму, а по ней к ростовским, суздальским и ярославским землям. Через Москву пролегла дорога с киевского и черниговского юга на Переславль-Залесский и Ростов. Множество других сухопутных дорог, сходящихся в Москве, предопределили образования в местах их пересечения быстро развивающихся поселений.

Территориальное развитие Москвы с самого начала определялось потребностью в постоянной и надежной обороне. С юга и востока постоянной угрозой нависали кочевые орды, с запада – литовские и польские завоеватели. Да и Владимирские, Тверские, Новгородские дружины требовали в свое время создания надежных укреплений.

После победы на Куликовом поле (1380) и «стояния Ивана III на Угре» (1480), положившего конец попытке ордынского хана Ахмеда пройти к Москве, могущество Московского государства быстро растет. По своей территории и численности населения Москва в XV в. превосходит Лондон, Прагу и другие



крупнейшие города Европы. После отмены крепостного права (1861), в ходе развития капитализма в России, темпы роста Москвы возрастают, она формируется в крупнейший торгово - промышленный центр.

В конце XIX в. в Москве насчитывалось более 20 тыс. торгово-промышленных заведений. Из них около десяти тыс. были исключительно промышленными, на которых трудилось свыше 120 тыс. рабочих. Преобладали заведения мелкого типа со средней численностью рабочих менее 16 человек, только 2% предприятий насчитывали более 50 рабочих.

В структуре московской промышленности по числу предприятий преобладали производства текстильной промышленности (Москва «Ситцевая»), затем строительной, по переработке древесины, пищевой, писчебумажной и кожевенной промышленности, по производству машин, орудий и т.п.

В первом десятилетии текущего столетия Московская промышленность стала достигать высокой степени концентрации. В 1910 г. на 6% крупных московских предприятий было сосредоточено 49% рабочих. В то время крупными считалось предприятие с числом рабочих от 500 чел. и выше – «Трехгорная мануфактура», Московская ситценабивная фабрика, металлургический завод Гужона (ныне «Серп и молот»), братьев Бромлей (завод «Красный пролетарий»), Гаккенталя («Манометр»), Дангауэра и Кайзера («Компрессор») и др.

Период промышленного подъема был отмечен усиленным проникновением в русскую промышленность иностранного капитала. Все предприятия химической и электротехнической промышленности Москвы находились в руках иностранных фирм (главным образом немецких).

После победы революции 1917 г. в Москве стало усиленно развиваться машиностроение (от станкостроительного до часового, от шарикоподшипникового до автомобильного и текстильного), которое стимулировало развитие металлообрабатывающей промышленности. Москва "Ситцевая" уступает место Москве машиностроительной и электротехнической. Созданы автомобильная, радиотехническая, приборостроительная отрасли. Сохранив свое большое значение для страны в изготовлении товаров народного потребления, Москва стала мощной производственно - технической базой дальнейшей индустриализации. В послевоенные годы структура промышленности города продолжала меняться в пользу машиностроения и металлообработки.

На протяжении сотен лет Москва выполняет роль центра русской национальной культуры. Здесь сосредоточены ценнейшие памятники истории и архитектуры мирового значения: Кремль, Новодевичий монастырь, Филевская церковь, Московский государственный университет, Триумфальная арка,



Мемориальный комплекс Победы на Поклонной горе. Воссозданы Воскресенские ворота Кремля с часовней Иверской Божьей матери и Храм Иконы Казанской Божьей матери. Восстанавливается Храм Христа Спасителя на Кропоткинской набережной.

История предприятия.

Предприятие было зарегистрировано в 1997 году и начало работу как ресторан с мая 1998 года как клуб "XXX".

Основные фонды и прочие активы, находящиеся на балансе предприятия.

На балансе предприятия находятся следующие основные средства (по данным на 1.10.00 г.).

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Первонач. баланс. ст-ть за ед, руб.
1	Контрольно-кассовая машина IPC POC-IIS CIIF в компл	1	24992
2	Плита CGEFALLC	1	31000
3	Сковорода EFT77LRC	1	16000
4	Печь FEMD065	1	32000
5	Фритюрница KEN12x2	1	12000
6	Жаровня BRE70	1	27000
7	Посудомоечная машина FM-8	1	20000
8	Кофеварка TE-8	1	13000
9	Стол - мойка TN-167	1	8500
10	Мойка LL167S	1	8000
11	Стол - мойка TN-197	2	18000
12	Морозильный шкаф 120№24	1	32000
13	Холодильный шкаф 1200№24	2	56000
14	Вентиляционный короб SK21/24	1	15000
15	Льдогенератор	1	8500
16	Компьютерное оборудование в комплекте.		25000
17	Дуршлаг сетчатый	1	76
18	Кух приспособления	4	88
19	Лопатка	2	101
20	Половник	1	139
21	Шумовка	1	190



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

22	Дуршлаг	1	252
23	Щипцы	2	76
24	Корб. Ножи	6	95
25	Противень	3	158
26	Рыбница	1	693
27	Бра Wa-2-743	2	477
28	Соффит Soft-3-440/3MS	1	663
29	Пылесос Moulinex	2	732
30	Факс	1	1400
31	Ксерокс	1	1255
32	Тепловентилятор SK205	2	887
33	Сушка ИТЕ-4	4	1420
34	Зеркала	5	338
35	Зеркало	1	300
36	Бра	2	280
37	Лампы	6	29
38	Лампы	10	25
39	Утюг	2	244
40	Ресивер Technics SAEv700	1	2196
41	Телевизор	1	3698
42	Холодильник "Ардо"	1	2288
43	Тепловентилятор	2	650
44	Аксессуары для камина (компл)	1	900
45	Сетка для камина	1	750
46	Кровать раскладная	1	749
47	Стеллаж	2	1037
48	Вешало	3	260
49	Вешалка с зеркалом	1	520
50	Стакан низкий 300мл	96	7
51	Кувшин 1,3л	38	37
52	Дозатор для алкоголя 20/40	2	99
53	Фужер для коктейля 150мл	12	66
54	Кресло тк Cont США	3	1013
55	Диван 3-х мест (кожа)	1	7039
56	Стол письм	3	928
57	Тумбочка 4 ящ	3	1278
58	Кресло Тема	3	512
59	Карниз дубовый	4	77
60	Котел 2PN#32	2	851
61	Котел 20CA36	2	1021
62	Котел 20CA32	2	756
63	Котел 50L	1	1008
64	Крышка СН 32	4	158
65	Крышка СН 36	2	195
66	Сковорода 20PL20	2	252
67	Сковорода 20PL24	1	284



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00

Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

68	Сковорода 20PL28	1	353
69	Сковорода 20PL32	1	480
70	Ножи разн	24	221
71	Карниз для ванны	1	35
72	Штопор	2	25
73	Светильник	1	160
74	Кембридж Р	1	5417
75	Стол рабочий L160	1	1492
76	Стол компьютер	1	1213
77	Тумба подкатная	1	2117
78	Сегмент угол 90 град	1	662
79	Шкаф низк 4 двер	1	2538
80	Котел СА28 с крышкой	1	649
81	Сотейник 2л	1	208
82	Соусн ложка	3	189
83	Сотейник 4л	1	302
84	Сотейник СММА20	2	315
85	Сотейник СММА24	1	378
86	Комплект емкостей	2	491
87	Гастроном емкость 1/1 100	2	302
88	Комплект емкостей	2	498
89	Гастроном емкость 1/1 65	2	252
90	Гастроном емкость 1/1 40	2	221
91	Гастроном емкость GNP1/1 40	2	321
92	Гастроном емкость GNP1/1 65	1	284
93	Котел PN24	2	473
94	Котел PN16	1	277
95	Акустич колонки		984
96	Емкость	1	100
97	Таз d 34	1	50
98	Таз d 40	1	80
99	Микроволновая печь	1	2948
100	Утюг Tefal	1	313
101	Светильник	1	98
102	Светильник	1	260
103	Бра	3	159
104	Эл. Светильник	2	41
105	Светильник	4	153
106	Люстра "Сатурн"	2	420
107	Шкаф - купе	1	2570
108	Суппорт SFCV	1	3109
109	Кофемолка ВВ9S	1	2660
110	Компакт "Анкара"	6	9007
111	Крепеж "Милва"	6	19
112	Писюар "Анкара"	2	3011
113	Тюльпан "Анкара"	2	795



114	Суппорт TAGOR	1	3385
115	Светильник	1	338
116	Светильник	1	281
117	Светильник	1	583
118	Лампы	2	30
119	Настольная лампа	1	273
120	Лампочки		12
121	Контейнер для мыла	1	69
122	Сейф	1	3300
123	Комплект "Анкара"	1	1549
124	Крепеж	2	19
125	Умывальник	1	418
126	Смеситель для ванны 102	1	337
127	Смеситель для ванны 659	1	349
128	Графин для вина 0,25	36	6
129	Стакан высокий 310 мл	96	6
130	Лампа "Звездный свет2"	20	90
131	Масло цветное	11	24
132	Прибор для специй	83	25
133	Тарелка	42	13
134	Шланг	1	304
135	Полочка	1	317
136	Хлебница	1	8
137	Доски разделочные	1	89
138	Доски разделочные	1	44
139	Сковорода	1	68
140	Салфетница		11
141	Лента для лестницы		26
142	Горшок керамич	1	18
143	Тарелка керам	1	14
144	Нож рыбный	1	85
145	Миска	1	22
146	Эл чайник Tefal	1	220
147	Калькулятор	1	200

Общая характеристика рынка.

Большой путь изменений претерпело общественное питание. В Москве в конце XIX начале XX столетий было немало известных своим гостеприимством, разнообразием блюд и богатством интерьеров ресторанов. Старейшие московские кулинары по памяти называют их около 50. Среди них такие популярные



рестораны, как - "Славянский бульвар", "Яр", "Гранд отель", "Амфир", "Эрмитаж", "Прага".

Большой популярностью пользовались у москвичей трактиры. Размещались они не только в центральной части города, но и в слободах, на московских трактах, на окраинах. Старейшими трактирами в Москве были - "Саратов", а также трактиры Гурина, Егорова. Вместе с тем, общественным питанием для бедноты в дореволюционной Москве были грязные харчевни в Обжорном ряду, торговля водкой "распивочная и на вынос", трактиры 3-го разряда, портерные и чайные, торговки на Хитровом рынке с горячими щами, рубцами, бульонкой из объедков, собранных на кухнях ресторанов.

Первая мировая война, революционные преобразования после Октября 1917 г., гражданская война привели к спаду сельскохозяйственного производства, обнищанию народа, голоду. Декретом Совета Народных Комиссаров от 9 ноября 1917 г. городской самодеятельности предоставлялось право организовывать общественное питание, вводить общую или частичную централизацию кухонного дела. В постановлении предусматривалось, что все продовольственные грузы, прибывающие в город, должны поступать в распоряжение городских самоуправлений и распределяться в организациях.

Советы рабочих и солдатских депутатов, представляющие власть на местах, взяли за организацию общественного питания и продовольственного снабжения населения. Первая общедоступная столовая для рабочих была организована в Москве на заводе им. Владимира Ильича (бывший Михельсон). К 1 декабря 1918 г. в Москве имелось 250 коммунальных столовых, посещаемость которых составляла 168,3 тыс. человек в день.

К 1 июня 1919 года в Москве было уже 1316 различных питательных пунктов с посещаемостью 699,6 тыс. человек в день, что охватило 60 процентов всего населения Москвы в те годы. Среди них 105 коммунальных открытых столовых, 359 - закрытых кооперативных и 72 открытых, 149 коммунальных чайных, 285 кооперативных закрытых чайных и буфетов при клубах.

Продовольственный кризис тяжело отразился на населении Москвы. В 1920 - I-й половине 1921 г. подавляющее большинство населения перешло на общественное питание. Можно было получать лишь голодный "паек" и строить меню главным образом на мороженой картошке, капусте, вобле и конине.

По декрету Российского Правительства бесплатно выдавалось питание детям и для рабочих, занятых на восстановлении заводов и фабрик. Детскому питанию уделялось особое внимание. В апреле 1920 г. в городе имелось 121 детская столовая для детей, не ходящих в школу (5-16 лет), в них кормили 174 тыс. детей,



было 60 столовых для школьников до 16 лет, где обедало 37 тыс. детей, 21 тыс. детей из 98 школ получали продукты в сыром виде. Полное питание круглые сутки получали 18 тыс. детей в интернатах, приютах, детских домах. Таким образом, детское питание распространялось на 250 тыс. детей, т.е. дети полностью обслуживались общественным питанием.

Бурное развитие общественного питания начинается в конце 20-х годов. По инициативе членов Российского Правительства Бадаева, Ногина, Микояна, Горбунова начинается строительство крупных фабрик-кухонь с использованием опыта работы таких фабрик в Америке. Первая фабрика-кухня в Москве была открыта в 1929 г. в Краснопресненском районе. В 1932 г. в Москве отпускалось 1.6 млн. обедов в сутки, т.е. половина 3 - миллионного города обеспечивалось ими.

В 90-х годах начинается новый этап в развитии торговли. К этому периоду темпы роста денежных доходов резко опередили темпы роста товарооборота, что создало напряженность в удовлетворении покупательского спроса. В 1991-1992 годах имел место небывалый для последних десятилетий дефицит практически на все товары, существовала талонная система отпуска ряда товаров. Для Москвы начала 90-х годов характерны громадные очереди за товарами.

Страна перешла на формирование новых рыночных отношений. В Москве за 2 года была проведена приватизация предприятий общественного питания. Государственный сектор утратил свое доминирующее положение. Число предприятий общественного питания составило 5,4 тысячи и сократилось по сравнению с 1990 г. в 1,7 раза. Доля товарооборота общественного питания с 1990 по 1996 гг. сократилась с 10 до 6 процентов в общем объеме товарооборота.

Несмотря на то, что в Москве находятся несколько тысяч предприятий общественного питания, особенностью данной организации является наличие практически собственного помещения на территории памятника архитектуры и его расположение на оживленной магистрали (с большой парковкой), что обеспечивает предприятию преимущество на своем сегменте рынка.

Показатели работы предприятия. Описание продукции.

В нижеследующей таблице приведены данные по реальной работе предприятия за весь его период существования:

	1998	1999	2000
Выручка	1506361	8346284	12502566



Продажи всего:	1533337	8779343	13567674
В т.ч. комплекс	64672	90440	109710
Меню кухня	1006279	6256834	9265560
Напитки бар	456909	2261084	4109558
Сигареты	5477	170985	82846

Вторая строка отличается от первой тем, что она не учитывает дисконта для постоянных клиентов (как правило - 10%) и учредителей организации (до 70%).

Меню ресторана представлено ниже:

Меню

САЛАТЫ

1.	«Русская красавица»-великолепное сочетание сочной ветчины с ломтиками молодого цыпленка, овощами, заправленные пикантным соусом майонез	160/50 гр.	100 руб.
2.	Салат мещанский-зборный из свежих овощей и зелени под прованским маслом и уксусом на травах	255/30 гр.	95 руб.
3.	Винегрет из фруктов с креветками в нежном сливочном соусе	200/35 гр.	160 руб.
4.	Салат «Ярославна», фантазия шеф-повара из цветной капусты с языком, сыром, репчатым луком, листьями салата, зеленью петрушки, укропа, грецкими орешками приправленный пряной подливой	175/35 гр.	80 руб.
5.	Салат на греческий манер: свежие овощи с брынзой и свежими грибами с пикантной подливой	250/55 гр.	85 руб.
6.	Красочный салат из овощей с жареными баклажанами и копченой курицей	220/50 гр.	100 руб.
7.	Салат из морских жителей и мяса курицы, яблок, зелени, приправленный соусом майонез	250/40 гр.	150 руб.
8.	Русские соленья (огурчики, помидорчики, чеснок, квашенная капуста с клюквой и моченые яблоки)	250 гр.	100 руб.
9.	Грибочки разные засоленные по старинному рецепту на выбор гостя: белые грибочки, хрустящие грузди, изумительные маслята, великолепные лисички	197 гр.	150 руб.
10.	Завитки из баклажанов (пальчики оближешь)	250 гр.	110 руб.

ХОЛОДНЫЕ ЗАКУСКИ

1.	Закуска Императора Петра Великого кусочки соленого сала на ломтике черного хлеба, селедочка с луком и соленьями с заиндивевшей рюмочкой водки	290/50 гр.	155 руб.
----	---	------------	----------

ЗАКУСКИ ИЗ РЫБЫ

1.	Классический русский деликатес икра осетровая зернистая на льду сервированная мягкими гренками, сливочным маслом, дольками лимона, зеленью	50/38 гр.	285 руб.
2.	Икра кетовая зернистая на льду сервированная мягкими гренками, сливочным маслом, дольками лимона, зеленью	50/38 гр.	95 руб.
3.	Ломтики слабосоленой семужки (домашнего посола) с пряностями, лимончиком и зеленью	100/45 гр.	120 руб.
4.	Лакомые кусочки осетрового балыка, севрюги горячего копчения, угря и семужки в зелени салатов и ломтиков лимона	180/55 гр.	295 руб.



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

5. Рекомендуем селедочку по-русски с репчатым луком, подсолнечным маслом из жареных семечек и горячей отварной картошкой	100/130гр.	70 руб.
6. Осетрина разварная с соусом хрен и пикантным гарниром (корнишоны, маслины, лимон, зелень, соус хрен со сливками)	75/260 гр.	145 руб.
7. Оригинальная композиция из морских деликатесов (осьминоги, каракатицы, мидии, тигровые креветки с острым соусом и свежими овощами)	210/65 гр.	280 руб.
8. Струганина из лосося с лимоном и маслинами	75/50 гр.	115 руб.

ЗАКУСКИ ИЗ МЯСНЫХ ПРОДУКТОВ

1. Сочный ароматный окорок северного оленя с капустой провансаль и зеленью	75/125 гр.	200 руб.
2. Фаршированный рулет из молодого поросенка, приготовленного по старинному рецепту с малосолистыми огурчиками, початком кукурузы, веточками зелени и изысканным соусом хрен	75/80 гр.	100 руб.
3. Незабываемый домашний студень из телятины и нежной курицы с острым соусом хрен, украшенный веточками зелени и соленьями своего засола	150/70 гр.	50 руб.
4. Язык молодого теленочка с легким горчичным соусом и зеленью	100/50 гр.	95 руб.
5. Белое мясо пулярки в форме рулета прослоенная ломтиками копченной утиной грудки и фисташками, гарнированная мочеными яблоками, брусникой	75/75 гр.	80 руб.
6. Закуска для гурманов под русскую водочку: ломтики ароматных телячьих язычков, карбоната оленины, буженины великолепно сочетаются с солеными огурчиками, оливками и маслинами	130/80 гр.	135 руб.
7. Струганина из говяжьей вырезки со свежими грибочками	75/70 гр.	85 руб.

ГОРЯЧИЕ ЗАКУСКИ

1. Шампиньоны запеченные в сливочном соусе под сырной глазурью	90 гр.	55 руб.
2. Оригинальная закуска из судака с крабами запеченные в кокильнице	100 гр.	85 руб.
3. Классический жульен из дичи со сливками запеченный в кокотнице	100 гр.	65 руб.
4. Шляпки грибов фаршированные и пряженные в хрустящей корочке, прекрасно сочетаются с соусом тартар	150/100 гр.	85 руб.
5. Аппетитные русские блины со сметаной	100/60 гр.	60 руб.
6. Аппетитные русские блины с малиновой подливой	100/60 гр.	70 руб.
7. Аппетитные русские блины с медом	100/60 гр.	60 руб.
8. Аппетитные русские блины с семгой	100/40 гр.	100 руб.
9. Аппетитные русские блины с балыком осетра х/к	100/40 гр.	110 руб.
10. Аппетитные русские блины с черной икрой	100/40 гр.	250 руб.
11. Аппетитные русские блины с красной икрой	100/40 гр.	170 руб.
12. Вкуснейшие пельмени сибирские подаются с жареными грибами и сметаной, можно и с маслом	160/80 гр.	70 руб.
13. Вареники с картофелем и луком обжаренным на беконе, подаются со сметаной и пряженным золотым луком	160/90 гр.	75 руб.
14. Вареники с вишней прекрасно сочетаются с вишневым соусом и взбитыми сливками	160/100 гр.	85 руб.
15. Пельмени с лососем незабываемые в сливочном соусе с овощами и малосоленой розочкой из семужки	220/38 гр.	165 руб.
1. Пирожки «Купеческие» приготовленные по бабушкиному рецепту с грибами, капустой, телятиной, картошкой	200 гр.	42 руб.

ПЕРВЫЕ БЛЮДА

1. Уха «Царская» шафранная на крепком рыбном бульоне с деликатесными сортами рыб (осетрины, лососины) рыбными растегаями	1шт./93/300 гр.	195 руб.
--	-----------------	----------



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

2. Солянка рыбная с севрюгой, осетром и раковыми шейками, оливками, маслинами, лимончиком и зеленью	300/66 гр.	180 руб.
3. Традиционный московский борщ с ароматными копченостями и пышной ватрушкой, приправленный сметаной и зеленью	1 шт./73/300 гр.	70 руб.
4. Великолепные щи «Петровские» из квашенной капусты с беконом и белыми грибами томленные в горшочке под слойкой	300/33 гр.	90 руб.
5. Нежный куриный бульон с румяным кусочком курника	300/152 гр.	75 руб.
6. Легкий вегетарианский суп из свежих овощей с грибным пирожком	1 шт./2/300 гр.	50 руб.
7. Оригинальный суп крем из белых грибов с кедровыми орешками	35/300 гр.	110 руб.

РЫБНЫЕ БЛЮДА

1. Аппетитная стерлядка боярская целиком. Припущенная в шампанском с отварным картофелем и икорным соусом	1 шт.70/100 гр.	360 руб.
2. Каспийская осетрина «по-княжески». Под тонкими лепестками картофеля с нежным сливочно-глазурным соусом и грибами	300/140 гр.	350 руб.
3. Приготовленная на гриле лососина. Очень вкусна и привлекательна, подается с изысканным соусом из желтого перца	200/135 гр.	320 руб.
4. Форель с золотой корочкой и раковым соусом, зеленью и дольками лимона	1 шт.70/70 гр.	240 руб.
5. Изумительная камбала под луковым взваром с орехами	1 шт.70/70 гр.	180 руб.
6. Нежнейшее филе палтуса запеченное под крабами со сливками	295/80 гр.	220 руб.
7. Судак «по-суздальски» с овощами и грибами, пряженный в хрустящей корочке с дольками лимона и соусом Тартар	210/95 гр.	180 руб.
8. Мозаика из морских деликатесов с острым соусом и дольками лимона с зеленью	307/85 гр.	520 руб.

МЯСНЫЕ БЛЮДА

1. Корейка свинины «по-Гусарски». Запеченная с овощами и грибами подается с соусом из ароматных трав и овощей	180/30/100 гр.	220 руб.
2. Филе оленины. В кедрово-фисташковой корочке с брусничным взваром и печеными яблоками	253/125/230 гр.	450 руб.
3. Аппетитные кусочки телятины. В виноградном взваре со сливками и ароматными травами	157/100/30 гр.	295 руб.
4. Молодой барашек на ребрышке. Жареный на гриле подается с пикантным ароматным соусом	210/100/60 гр.	550 руб.
5. Вырезка говяжья по-деревенски. С золотым лучком любой поджарки на вкус гостя	138/130 гр.	150 руб.
6. Жаркое пастухов в горшочке. Наши предки широко использовали тушеное мясо в горшочке т.к. аромат тушеного мяса весь поглощался самим кушаньем. Кусочки домашней говядины в сочетании овощей, грибов и зелени	380 гр.	180 руб.
7. Запеченная ножка молодого поросенка. Со сливовым соусом, зеленью и свежими овощами	1 шт. 100/33 гр.	380 руб.
8. Царское угощение «Цезаря». Стейк из мраморного мяса великолепно сочетается с яично-маслянистым соусом с анчоусами	170/70/50 гр.	320 руб.
9. Свиная рулька под медовой глазурью. С островатым оттенком	1 шт.30 гр.	520 руб.

БЛЮДА ИЗ ПТИЦЫ

1. Старинная петербургская «Новомихайловская котлета». Аппетитная котлета из белого мяса птицы с сыром и грибами в хрустящей корочке	187/80 гр.	250 руб.
2. Любимое блюдо Екатирины I. Великолепные перепелочки начиненные черносливом с орехами в виноградном соке, подается в ананасе с	2 шт. /115 гр.	450 руб.



- заморскими ягодами
3. Золотой петушок. Пулярка без косточек начиненная сборным омлетом и запеченная до золотистой корочки, подается со сливочно-овощным соусом
На 2 персоны 1 шт. 175/110 гр. 500 руб.
4. Утиная грудка выдержанная в коньяке с пряностями, жареная на гриле, подается с соусом из дикой вишни 140/100/90 гр. 420 руб.

ДЕСЕРТ

1. Фруктовое меланже с ананасом 1/2 шт./430гр./1/10 шт. 210 руб.
2. Чернослив с орехами в шоколаде со взбитыми сливками и лепестками жаренного миндаля 80/100 гр. 90 руб.
3. Торт «Наполеон» с обжаренными лепестками миндаля 100/3 гр. 70 руб.
4. Фигурное пирожное «Ежик» 85 гр. 70 руб.
5. Йогуртовый торт 130 гр. 85 руб.
6. Классический итальянский десерт «Тирамису» 135/17 гр. 120 руб.
7. Торт творожный «Снежная королева» 125/71 1/10 шт. 85 руб.
8. Мороженое с шоколадным «Пегасом» 250 гр. 110 руб.
9. Мороженое «Мельба» со свежей клубникой и взбитыми сливками 150/100 гр. 100 руб.

БАНКЕТНОЕ МЕНЮ

ХОЛОДНЫЕ БЛЮДА

1. Красочная композиция из свежих овощей и зелени. 300 руб.
на 3 персоны
2. Русские соленья и маринады домашнего приготовления. 450 руб.
(огурчики, помидорчики, чеснок, патисончики, капуста квашеная с яблоками)
на 3 персоны
3. Грибочки соленые по-старинному в ассортименте по желанию гостя. 450 руб.
(белые, боровички, грузди, маслята, лисички)
на 3 персоны
4. Судачок без костей с креветками и сливками, подается на блюде с постаментом из салата русского с майонезом, оформленный в лучших традициях русского стола. 3500 руб.
на 10 персон
5. Севрюжка, припущенная целиком, оформляется и подается на блюде в растяжку с русским салатом, свежими овощами, маслинами, дольками лимона и зеленью. 4000 руб.
на 15 персон
6. Изысканные русские деликатесы из рыб: севрюга горячего копчения, балычок осетра, угорь копченый, семужка на листьях зеленого салата, маслинами, оливками, дольками лимона и зеленью. 1000 руб.
На 3-4 персоны
7. Стерлядки царские в прозрачном желе с разварными раками, свежими овощами, дольками лимона и зеленью. 2500 руб.
на 4 персоны
8. Курица, приготовленная целиком без косточек, прослоенная копченой утиной грудкой, фисташками, подается с фаршированными перепелами салатом с фруктами и зеленью. 2500 руб.
на 8-10 персон
9. Молочный поросенок, приготовленный целиком без косточек, начиненный курицей с орехами и прослоенный беконом, язычком и белыми грибами, подается с русскими разносолами и зеленью. 4000 руб.
на 15 персон
10. Мозаика из мясных деликатесов: сочный окорок, телячьи язычки, ветчинные витки, нежный холодец в соцветии свежих овощей и зелени. 600 руб.
на 3 персоны



ГОРЯЧИЕ БЛЮДА

- | | |
|--|-----------|
| 11. Севрюга, запеченная целиком, аккуратно порезанная и подается с любым гарниром по желанию гостя. | 3500 руб. |
| на 10-15 персон | |
| 12. Поросенок молочный, запеченный до золотистой хрустящей корочки целиком или фаршированный без косточек, подается с гарниром на вкус гостей. | 4000 руб. |
| на 15 персон | |
| 13. Индейка, утка, гусь, запеченные целиком с яблоками или капустой, как пожелает гость, подается с фруктами и ягодным взваром. | 3000 руб. |
| на 8-10 персон | |
| 14. Ножка молодого теленка маринованная в пряных травах, печеная целиком без косточек, оформляется гарниром по желанию гостя | 5500 руб. |
| на 15 персон | |

ДЕСЕРТ

- | | |
|---|-----------|
| 15. «Жар птица» из арбуза, «Ладья» из дыни с фруктами. | 3500 руб. |
| на 10 персон | |
| 16. Фруктовая ваза. (5 кг.) | 2000 руб. |
| на 10 персон | |
| 17. Торт «Елена прекрасная» со свежей клубникой и нежным кремом из растительных сливок. | 1500 руб. |
| 2,5 кг. | |

ГОРЯЧИЕ ЗАКУСКИ

- | | |
|--|----------|
| 1. Шампиньоны запеченные в сливочном соусе под сырной глазурью. | 160 руб. |
| на 2 персоны | |
| 2. Классический жульен из дичи со сливками запеченный в кокотнице. | 130 руб. |
| на 2 персоны | |
| 3. Оригинальная закуска из судака с крабами в кокотнице. | 170 руб. |
| на 2 персоны | |

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ.

1. Введение

Анализ финансового состояния включает в себя анализ бухгалтерских балансов, отчетов о финансовых результатах и дополнительных данных оцениваемого предприятия за исследуемый период и расчет ряда основных финансовых коэффициентов и показателей в целях выявления тенденций его



деятельности. Финансовый анализ - это ключевой этап оценки, т.к. он служит основой понимания истинного положения предприятия.

Анализ финансового состояния основывался на финансовой информации и данных по операциям, аудиторская проверка которых нами не проводилась. Мы полагались на эти данные без их проверки и подтверждения.

Финансовый анализ осуществлялся на основании предоставленной бухгалтерской документации за 1997, 1998, 1999 годы и 9 месяцев 2000 года

Анализ проводился с использованием программных продуктов "Альт-Финансы, версия 1,5" (лицензия № 20329, принадлежит ООО "К.О.М.И.Т.-инвест"), предназначенного для автоматизации расчетов в ходе выполнения анализа финансового состояния предприятия, и "Альт-Эксперт" (лицензия № 20006, принадлежит ООО "К.О.М.И.Т.-инвест"), предназначенного для сравнения фактических показателей предприятия со среднеотраслевыми значениями (по результатам на 01.01.98 г. и 01.01.99 г. для предприятий деревообрабатывающей промышленности в Московской области).

Таблицы, полученные в ходе расчетов, приведены в Приложениях:

- ◆ Баланс предприятия (тыс.руб), отчет о финансовых результатах;
- ◆ Агрегированный баланс;
- ◆ Анализ изменения статей баланса;
- ◆ Структура баланса;
- ◆ Показатели ликвидности;
- ◆ Показатели финансовой устойчивости;
- ◆ Отчет о прибылях и убытках;
- ◆ Структура отчета о прибылях и убытках;
- ◆ Показатели прибыльности;
- ◆ Отчет о движении денежных средств;
- ◆ Показатели оборачиваемости;
- ◆ Показатели рентабельности;
- ◆ Темпы роста;
- ◆ Показатели признания структуры баланса неудовлетворительной;
- ◆ Экспресс-анализ финансового состояния предприятия;
- ◆ Допустимые значения показателя общей ликвидности (в "жестком" и "мягком" вариантах), а также допустимые границы его изменений;
- ◆ Допустимые значения коэффициента автономии (соотношения собственных и заемных средств).

Также представлены следующие графики и диаграммы:

- Чистый оборотный капитал;
- Динамика и соотношение текущих активов и пассивов;
- Динамика выручки и общих затрат;
- Уровень выручки и точка «безубыточности»;



- Показатели прибыльности;
 - Период оборота текущих активов и пассивов;
 - Рентабельность собственного капитала и факторный анализ его динамики;
3. Анализ денежных потоков.

2. Анализ баланса.

Для удобства анализа имущества предприятия и источников финансирования было произведено преобразование стандартной формы баланса в укрупненную (агрегированную) форму. Этот процесс включал в себя объединение статей баланса с одинаковым экономическим содержанием и перегруппировку их по степени ликвидности. Например, статья «Уставный капитал» объединяет в себе акционерный, добавочный капитал и фонды, образованные в соответствии с учредительными документами, а «Дебиторская задолженность (счета к получению)» состоит из статей «Товары отгруженные» и «Расчеты с покупателями и заказчиками».

Динамика актива баланса представлена в приложении в таблице 1а, пассива – 1п, отчёта о финансовых результатах – табл. II. Агрегированный баланс представлен в табл.1, динамика изменения статей баланса в табл. 2, структура баланса в табл. 3, темпы роста, табл 13. Для удобства анализа баланса были использованы следующие диаграммы: диаг. 1 «Чистый оборотный капитал», № 2.1. «Текущие активы», № 2.2. «Текущие активы», № 3.1. «Текущие пассивы», № 3.2. «Текущие пассивы».

Экспресс-анализ финансового состояния выполнен в табл. В.

На конец 3 квартала 2000 года постоянные активы предприятия составили 21,7% от общих активов организации (при этом в предыдущие периоды их доля не превышала 50%). При этом практически все постоянные активы представлены основными фондами (их доля на 3 квартал 2000 года составила около 90%)

За исследуемый период с 1998 г. структура постоянных активов не претерпела кардинальных изменений, потеряв в абсолютном выражении всего 291 тыс.руб., т.е. сократившись всего менее чем на 10%. В период 01.10.98 доля постоянных активов резко увеличилась (с 12% до 49,3%) из-за увеличения незавершенных капитальных вложений (их доля в постоянных активах достигла 87,6%), затем на протяжении 1999г. доля постоянных активов составила в среднем 30%, а в 2000 году произошло ее снижение до 21,5%. Данные по доле внеоборотных активов по сравнимым компаниям дают их долю в 74,6% на 01.01.99 г. Можно сказать, что в настоящее время их доля гораздо ниже среднеотраслевых показателей (она составляет на 01.01.99. 34,6% и в среднем за 2000г. около 21,5%), поскольку значительную часть стоимости предприятия составляет право



долгосрочной аренды помещений, которое не отражено в балансе, что влияет на структуру внеоборотных активов.

Оборотные текущие активы составляют 78,3 % от общих активов организации на 3 квартал 2000 года (что более чем в два раза превышает среднеотраслевой показатель). В структуре оборотных активов за период 1998 г. большую часть составили денежные средства (они составили примерно 44%), а в период 1999 г. наибольшую часть оборотных активов составили производственные запасы и МБП (их доля в среднем 33%), в период 2000 г. большая часть оборотных активов представлена готовой продукцией и товарами (их доля в среднем 53%).

Структура оборотных активов не претерпела существенных изменений за период 1998 – 3 квартал 2000 г, за исключением уменьшения доли оборотных активов на 01.10.98 (доля оборотных активов снизилась с 88% до 51% из-за изменения дебиторской задолженности с 83,5% до 0%).

Темпы роста всех запасов за 3 квартал 2000г. являются отрицательными, также уменьшается их доля по отношению к выручке, что является очень хорошей тенденцией, т.к. запасы относятся к наименее ликвидной доле текущих активов.

С пассивами ситуация следующая. Доля собственных средств организации на 3 квартал 2000г. составила 48,2% (структура собственных средств за текущий период 2000г. не претерпела кардинальных изменений), она увеличилась с 46,6% до 48,2% за текущий период 2000 г. (в абсолютном выражении это изменение составило 47 тыс.руб.) Доля текущих пассивов, соответственно, снизилась с 53,4% до 51,8%. Наибольшую долю в текущих пассивах составляют краткосрочные кредиты, доля которых составляет 43,3% на 3 квартал 2000г, затем кредиторская задолженность (ее доля на 3 квартал 2000г. составила 33%). Среднеотраслевые показатели доли собственных средств в общих пассивах составили 27,6 % на 01.01.99 г, соответственно доля собственных средств оцениваемой компании превышает данный показатель. По состоянию на 3 квартал 2000г. показатель оцениваемой компании почти в два раза превышает среднеотраслевой.

На конец 3 квартала 2000 года заемные средства оцениваются в 693 тыс.руб. Среднеотраслевой показатель доли заемных средств в общих пассивах составляет 72,2 %, соответственно показатель оцениваемой компании несколько ниже среднеотраслевого, и по состоянию на 3 квартал 2000 г. эта тенденция к снижению сохранилась.

Наличие и увеличение ЧОК - чистого оборотного капитала (часть оборотных средств, профинансированная за счет инвестированного капитала) является главным условием ликвидности и финансовой устойчивости предприятия. ЧОК организации за все время анализа положительный (за исключением начального периода 1998г.) и непрерывно растет и в 3 квартале 2000 года достиг уровня - 355 тыс.руб. Четко прослеживается тенденция к стабилизации потоков ЧОК.



Итоги анализа баланса:

За последние несколько лет структура баланса несколько улучшилась. Необходимо отметить:

- незначительный рост собственных средств, и соответственно, снижение заемных средств
- повышение ликвидности активов за счет увеличения доли оборотных активов и снижения доли постоянных активов
- рост значения чистого оборотного капитала.
- основные показатели баланса отклоняются от среднеотраслевых показателей предприятий общественного питания Москвы за счет неучета на балансе права долгосрочной аренды помещений

По итогам анализа баланса можно говорить о некотором улучшении финансово-экономического состояния предприятия. В основном она связана с некоторым сокращением заемных средств и снижении запасов и увеличением уровня ликвидности.

3. Анализ ликвидности.

Ликвидность (текущая платёжеспособность) – одна из важнейших характеристик финансового состояния организации, определяющая возможность своевременно оплачивать счета и фактически является одним из показателей банкротства. Результаты анализа ликвидности важны с точки зрения как внутренних, так и внешних пользователей информацией об организации.

Расчёт показателей ликвидности выполнен в таблицах: №4 «Показатели ликвидности», №С «Допустимые показатели общей ликвидности (жёсткий вариант)», №D «Допустимые показатели общей ликвидности (мягкий вариант)», №Е «Допустимые границы изменения показателя общей ликвидности».

Для оценки ликвидности были использованы следующие показатели: коэффициент общей ликвидности, коэффициент срочной ликвидности и коэффициент абсолютной ликвидности.

Коэффициент общей ликвидности: применяется для оценки способности фирмы выполнять свои краткосрочные обязательства. Находится путём соотношения оборотных средств и краткосрочной кредиторской задолженности. Нормальными в мировой практике, считаются значения этого показателя в пределах от 2 до 3. В случае если они ниже единицы, можно говорить о высоком финансовом риске связанным с неспособностью предприятия платить по своим счетам.



За исследуемый период с 1998 года коэффициент общей ликвидности всегда был в пределах допустимого значения (за исключением 1998г., когда он был несколько ниже предельно допустимого значения), постоянно рос и по итогам 3 квартала 2000 года составил 1,512. Наибольшую величину коэффициент имеет на последний отчетный период.

Однако, это по западным меркам. В России пока не существует обновляемой статистической базы оптимальных значений показателей ликвидности предприятий (организаций) различных сфер деятельности. Поэтому в наших условиях реальней было бы прибегнуть к расчету допустимого значения общей ликвидности.

Данный расчёт базируется на следующем правиле – для обеспечения приемлемого уровня ликвидности предприятия необходимо, чтобы за счёт собственного капитала были профинансированы наименее ликвидные текущие активы и часть текущих платежей поставщикам, не покрытых за счёт поступлений от покупателей. Таким образом, первым шагом расчёта является определение суммы собственных средств, необходимой для обеспечения бесперебойных платежей поставщикам, а также выделение наименее ликвидной части текущих активов организации.

Сумма наименее ликвидной части текущих активов и собственных средств, необходимых для покрытия текущих платежей поставщикам, представляет собой общую величину собственных средств, которые должны быть вложены в текущие активы организации для обеспечения приемлемого уровня ликвидности. Иными словами, это величина текущих активов, которая должна быть профинансирована за счёт собственных средств.

Зная фактическую величину текущих активов организации и величину текущих активов, которая должна быть профинансирована за счёт собственных средств, можно определить допустимую величину заёмных источников финансирования текущих активов – то есть допустимую величину текущих пассивов.

Коэффициент общей ликвидности, допустимый для данного предприятия, определяется как отношение фактической величины текущих активов к расчётной допустимой величине текущих пассивов.

Можно предложить два варианта расчётов показателя общей ликвидности, допустимого для конкретного предприятия. Условно их можно назвать «мягкий» и «жёсткий». Отличие вариантов состоит в различиях описания условий расчётов организации с поставщиками и покупателями. С использованием «мягкого» и «жёсткого» вариантов можно определить соответственно минимальную и максимальную границы изменения показателя общей ликвидности, допустимого для данной организации в сложившихся условиях работы.



«Мягкий» вариант предполагает регулярную оплату счетов покупателями и регулярную оплату счетов поставщиков. При этом определяется минимальное допустимое значение показателя общей ликвидности.

«Жёсткий» вариант предполагает дискретную оплату счетов покупателями и дискретную оплату счетов поставщиков. Предполагается, что оплата счетов производится единовременно всей суммой через период, равный периоду оборота рассматриваемой задолженности. При этом определяется максимально допустимое значение показателя общей ликвидности.

Согласно выполненным расчётам, фактический уровень коэффициента достигал минимального достаточного уровня, однако сейчас он значительно превышает его. За 3 и 4 квартал 1999г. коэффициент общей ликвидности постепенно снижался, затем наметилась тенденция к его повышению. Среднеотраслевой показатель коэффициента общей ликвидности составил 0,51 на 01.01.99 г, и коэффициент оцениваемой компании превысил его на 50% на 01.01.99 и почти втрое на 01.10.00. Следовательно мы можем признать существующий уровень ликвидности предприятия удовлетворительным. К тому же, на 3 квартал 2000 г. коэффициент общей ликвидности находится в рамках среднего по отношению к вариантам расчета коэффициента общей ликвидности в «мягком» и «жестком» варианте.

Коэффициент срочной ликвидности: данный показатель аналогичен коэффициенту покрытия с той лишь разницей, что в числителе из оборотных средств исключается предположительно их наименее ликвидная часть. То есть, он отражает способность фирмы выполнить свои краткосрочные обязательства в ближайшее время. Значение промежуточного коэффициента покрытия не должно опускаться ниже 1.

Коэффициент срочной ликвидности на протяжении рассматриваемого периода составляет от 30% до 80% от нормативного значения. На конец 3 квартала 2000 года его величина несколько увеличилась и равнялась 0,9, что соответствует нормативному показателю. Среднеотраслевой показатель коэффициента срочной ликвидности составил 0,39 на 01.01.99 г., соответственно на 3 квартал 2000г. показатель оцениваемого предприятия превышает среднеотраслевой почти вполнину, в то время как в период на 01.01.99 этот показатель был ниже среднеотраслевого почти вчетверо.

Коэффициент абсолютной ликвидности - отражает объем краткосрочной кредиторской задолженности, которая может быть погашена предприятием немедленно и находится путём отнесения наиболее ликвидных активов к кредиторской задолженности. Желательно, если данный коэффициент не опускается ниже 0,1.

Коэффициент абсолютной ликвидности не достигает рекомендуемого значения и на 01.10.2000 г. составляет 0,076. Проследив динамику изменения коэффициента абсолютной ликвидности, следует отметить, что на протяжении



1998-99 гг. он сильно изменялся и претерпевал колебания, и на 3 квартал 2000 г. он снизился. Среднеотраслевой показатель коэффициента абсолютной ликвидности составил 0,14 на 01.01.99 г., что также значительно выше показателей по предприятию.

4. Анализ финансовой устойчивости

Анализ финансовой устойчивости позволяет оценить способность предприятия погашать свои обязательства и сохранять права владения предприятием в долгосрочной перспективе.

Способность предприятия погашать обязательства в долгосрочной перспективе определяется соотношением собственных и заёмных средств и их структурой. Результаты анализа финансовой устойчивости важны с точки зрения как внутренних, так и внешних пользователей информации о предприятии.

Анализ показателей финансовой устойчивости выполнен в следующих таблицах: №5 «Показатели финансовой устойчивости», №F «Допустимые значения коэффициента автономии», № А «Показатели признания структуры баланса неудовлетворительной».

Коэффициент автономии показывает, какая часть активов предприятия финансируется за счёт собственных средств, то есть отражает независимость предприятия. Для финансово устойчивого предприятия коэффициент автономии должен быть больше единицы. С экономической точки зрения это означает, что в случае если кредиторы потребуют свои средства одновременно, предприятие, реализовав активы, сможет расплатиться по обязательствам и сохранить за собой права владения предприятием.

На протяжении рассматриваемого периода наблюдается значительный рост коэффициента автономии с 0,23 в среднем в 1998 году до 0,932 на 01.10.2000 г. Прослеживается четкая тенденция роста показателя автономии, за счет снижения доли заемных средств. При этом среднеотраслевой показатель коэффициента автономии составил 0,73 на 01.01.99 г., что выше показателей по предприятию за аналогичные периоды. Однако показатель коэффициента автономии на 01.10.00 г. говорит о его превышении среднеотраслевого уровня. В целом же этот показатель приближается к нормативному.

Возможности предприятия отвечать по обязательствам напрямую зависят от структуры активов, точнее, от степени ликвидности активов, которая на предприятии понижается за счет высокой доли наименее ликвидных активов (основные средства, запасы и материалы, дебиторская задолженность), составляющих около 99% от общей массы активов.



Коэффициент платёжеспособности определяет долю собственного капитала в общих источниках финансирования организации, находится как отношение собственного капитала к сумме пассивов.

Назначение коэффициентов автономии и платёжеспособности одинаково – оценить долю собственного капитала в структуре источников финансирования. Для финансово устойчивого предприятия коэффициент платёжеспособности должен быть больше 0,5. В нашем случае, коэффициент платёжеспособности подтверждает факт улучшения финансовой устойчивости предприятия - рост показателя с 0,15 в среднем в 1998г. и 0,38 в среднем в 1999г. до 0,46 в среднем в текущем периоде 2000 г, а в частности 0,482 на 3 квартал 2000 г, что приближается к нормативному.

Коэффициент иммобилизации рассчитывается как соотношение постоянных и текущих активов. Данный показатель отражает степень ликвидности активов и тем самым возможность отвечать по текущим обязательствам в будущем.

Значение коэффициента иммобилизации во многом определяется отраслевой спецификой организации. Статистическая база рекомендуемых значений в настоящее время отсутствует. В общем можно сказать, что чем ниже значение коэффициента, тем больше доля ликвидных активов в имуществе организации и тем выше возможность организации отвечать по текущим обязательствам. Снижение коэффициента иммобилизации со значения 0,4 в среднем по 1998 г. и 1999г. до 0,27 на конец 3 квартала 2000 г. свидетельствует о повышении ликвидности активов предприятия.

Коэффициент манёвренности показывает, какая часть собственного капитала вложена в наиболее манёвренную (мобильную) часть активов и находится как отношение чистого оборотного капитала к собственному капиталу. Данный показатель на протяжении последних лет исследуемого периода изменял величину от –1,875 в среднем по 1998 г. (из- за отрицательной величины ЧОК) , до 0,2 в среднем по 1999г. и до 0,55 в 3 квартале 2000г. из- за прироста ЧОК .

С целью прогнозирования банкротства предприятия, в мировой практике чаще всего применяется *многофакторная модель Альтмана*. Это многоэлементная модель с рядом переменных, рассчитываемая по сложной математической формуле. Значение, полученное в результате расчета по данной формуле, принято называть Z-счёт. Степень близости предприятия к банкротству определяется по следующей шкале:

№ п/п	Z-счёт	Вероятность банкротства
1.	Менее 1,8	Очень высокая
2.	От 1,81 до 2,7	Высокая
3.	От 2,71 до 2,99	Средняя
4.	Более 3	Низкая



Согласно выполненному расчету Z-счет Альтмана на предприятии колеблется в сторону увеличения с 1998г. до 1999г., в то время как в текущем периоде 2000г. наблюдается небольшое снижение показателя с 7,15 на 01.01.00 до 3,73 на 01.10.00, однако в любом случае значение показателя позволяет говорить о снижении вероятности банкротства с высокого уровня до крайне низкого.

С целью получения более достоверного представления о вероятности банкротства предприятия, воспользуемся методикой Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве). Данная методика предполагает расчет трёх видов показателей: коэффициент текущей ликвидности, коэффициента обеспеченности собственными средствами, которые в дальнейшем сравниваются с нормативными значениями и рассчитываемого на их основе коэффициента восстановления (утраты) платёжеспособности. Однако, т.к. в настоящий момент предприятие вполне платежеспособно, необходимость в расчете этого коэффициента отпадает.

5. Анализ прибыльности.

Анализ прибыльности предназначен для оценки способности предприятия приносить доход на вложенные в текущую деятельность средства и выполняется на основании отчёта о финансовых результатах.

Анализ прибыльности предприятия был выполнен с использованием таблиц: №6 «Отчёт о прибылях и убытках», №7 «Структура отчёта о прибылях и убытках», №8 «Показатели прибыльности». Для наглядности представления данных были использованы диаграммы: №4 «Динамика выручки и общих затрат», №5 «Уровень выручки и точка безубыточности», №6 «Показатели прибыльности».

Одной из важнейших составляющих оценки прибыльности деятельности является анализ безубыточности. При проведении анализа безубыточности решаются три основные задачи:

- Определение точки безубыточности – минимального объёма выручки от реализации, при котором деятельность организации остаётся безубыточной.
- Определение «запаса прочности» организации с точки зрения прибыльности – степени удалённости реального состояния предприятия от точки безубыточности.
- Выявление и оценка причин, повлиявших на изменение «запаса прочности» организации.



При неотрицательной маржинальной прибыли точка безубыточности в денежном выражении рассчитывается как произведение выручки от реализации и постоянных затрат, делённое на сумму маржинальной прибыли.

Чтобы определить, насколько близко предприятие подошло к границе, за которой деятельность становится убыточной, определяется отклонение фактического объёма выручки от реализации продукции от расчетной величины точки безубыточности.

Наиболее наглядным показателем, характеризующим степень удалённости предприятия от точки безубыточности является «Запас прочности». Он показывает, на сколько процентов может быть снижен объём реализации для сохранения безубыточного уровня работы (либо на сколько процентов необходимо увеличить объём реализации для достижения безубыточного уровня работы). «Запас прочности» определяется как отношение абсолютного отклонения от точки безубыточности к фактической величине выручки от реализации продукции (работ, услуг).

Показатели прибыльности продаж от основной деятельности организации за последние годы были довольно невысокими и составляли от 3% до 4,5% в целом (при среднеотраслевом показателе –29%) Такой низкий показатель говорит о том, что на сравнимых предприятиях большую часть имущества составляют внеоборотные активы, и соответственно из-за больших объемов амортизационных отчислений сильно растет себестоимость, что снижает объемы выручки. На оцениваемом предприятии обратная ситуация: основную часть имущества составляют оборотные активы. Соответственно, показатель прибыльности продаж много больше среднеотраслевого. На 3 квартал 2000г. этот показатель составил 3,5%.

6. Анализ оборачиваемости.

Анализ оборачиваемости предназначен для оценки способности предприятия приносить доход путём совершения оборота Деньги – Товар – Деньги, а также позволяет дополнить исследования структуры баланса по вопросам характеристики сложившихся в организации условий материального снабжения, сбыта готовой продукции, условий расчётов с покупателями и поставщиками.

Расчёт показателей оборачиваемости выполнен в таблице 10. Для удобства анализа была использована диаграмма № 7 «Периоды оборотов текущих активов и текущих пассивов».

Согласно полученным результатам расчётов, наибольший период оборота имеют готовая продукция (94,5 дня) и запасы материалов (58,1 день) по итогам 3 квартала 2000г. Их общая доля в затратном цикле составляет около 90%. По отношению к 1999 г. оборот запасов и материалов и готовой продукции несколько увеличился, хотя на 3 квартал 2000г. по сравнению со 2 кварталом 2000г.



произошло некоторое снижение показателя оборачиваемости, что говорит об увеличении эффективности их использования.

Наибольший срок оборота в текущих пассивах имеют обороты прочих текущих пассивов (38,3 дня) и кредиторская задолженность (23,2 дня). Оба показателя во времени претерпевали значительные колебания и, проследив тенденцию их изменения, можно отметить некоторое снижение оборота кредиторской задолженности по сравнению с 1999г.

При сравнении со среднеотраслевыми показателями можно отметить, что показатели оцениваемого предприятия существенно ниже.

На конец отчетного периода «затратный цикл» предприятия составил 169,7 дня, что несколько больше, чем на начало 2000г. Чем больше «затратный цикл», тем больше средств требуется предприятию для финансирования текущей производственной деятельности.

«Кредитный цикл» предприятия за то же время также несколько увеличился по сравнению с началом 2000 г. и на конец 3 квартала 2000 года составляет 61,5 дней. Увеличение «кредитного цикла» говорит о том, что предприятие использует возможность получения финансовых ресурсов от участников производственного процесса, несколько повышая при этом финансовую зависимость.

Чистый цикл с экономической точки зрения представляет собой часть «затратного цикла» не профинансированную за счет непосредственных участников производственного процесса. По сравнению с началом 2000г. этот показатель несколько уменьшился, но по сравнению с 1999г. он имел тенденцию к повышению. Произошедшее на 3 квартал 2000г. некоторое снижение этого показателя по сравнению с показателем предыдущего периода свидетельствует о снижающей потребности предприятия во внешнем финансировании (текущих пассивов достаточно для финансирования оборотных активов предприятия). Эта ситуация является благоприятной для финансового состояния предприятия.

7. Анализ рентабельности.

Анализ рентабельности предназначен для оценки способности предприятия приносить доход на вложенный в предприятие капитал. От уровня рентабельности зависит инвестиционная привлекательность организации, величина дивидендных выплат.

Характеристика рентабельности предприятия базируется на расчёте трёх основных показателей – рентабельности всего капитала, собственного капитала и акционерного капитала.

Расчет показателей рентабельности выполнен в таблице № 11 «Показатели рентабельности», построены диаграммы: №8 «Рентабельность собственного



капитала» и № 9 «Факторный анализ динамики рентабельности собственного капитала»

Рентабельность всего капитала показывает, сколько чистой прибыли без учёта стоимости заёмного капитала приходится на рубль вложенного в предприятие капитала.

Рентабельность собственного капитала характеризует эффективности использования вложенных в организацию собственных средств. Рентабельность собственного капитала показывает, сколько чистой прибыли приходится на рубль собственных средств.

Показатели рентабельности в 1998 году имели сначала отрицательное, а затем крайне низкое значение, а по итогам 1999г. рентабельность всего капитала – 3,5%; рентабельность собственного капитала – 8%. Такие показатели связаны с резким повышением рентабельности капитала за счет увеличения чистой прибыли.

В текущем периоде в среднем по 2000 г. рентабельность всего капитала составила 1%, рентабельность собственного капитала – 2,7%.

Данные показатели свидетельствуют об «оптимизации налогообложения» на предприятии.

Для анализа эффективности управления структурой источников финансирования предприятия рассчитывается *эффект рычага*. Суть эффекта рычага заключается в следующем: предприятие, используя заёмные средства, увеличивает, либо уменьшает рентабельность собственного капитала. Снижение или увеличение рентабельности собственного капитала зависит от средней стоимости заёмного капитала (средней процентной ставки) и размера финансового рычага. Финансовым рычагом называется соотношение заёмного и собственного капитала организации.

Анализ факторов, повлиявших на изменение рентабельности собственного капитала, проводится с помощью формулы DUPONT. Формула DUPONT устанавливает взаимосвязь между рентабельностью собственного капитала и тремя основными финансовыми показателями предприятия: прибыльностью продаж, оборачиваемостью всех активов и финансовым рычагом в одной из его модификаций.

Оценка влияния изменений перечисленных показателей на рентабельность собственного капитала производится с помощью приёма цепных подстановок. Согласно этому приёму наибольшее влияние оказывает показатель, имеющий максимальную абсолютную величину коэффициента влияния.

Согласно выполненным расчетам, наибольшее влияние на рентабельность собственного капитала оказывает прибыльность продаж и оборачиваемость активов.

Факторный анализ динамики рентабельности собственного капитала представлен на диаграмме №9.



8. Анализ эффективности труда

Цель анализа эффективности труда – проанализировать взаимосвязь между изменением численности и заработной платы и объёмом произведенной продукции, денежными поступлениями, чистой прибылью предприятия.

Анализ эффективности труда производится на основании удельных показателей на одного работника и на рубль заработной платы. В расчётах используются данные о величине заработной платы и среднесписочной численности работников. Объём произведённой продукции рассчитывается с учётом прироста незавершённого производства и готовой продукции. Объём денежных поступлений рассчитывается с учётом прироста авансов и дебиторской задолженности «Показатели эффективности труда» с использованием диаграммы № 11 «Анализ эффективности труда».

В течение анализируемого периода удельный объём произведенной продукции и удельный объём денежных поступлений на 1 рубль заработной платы практически не изменился при фактически неизменной среднемесячной заработной плате, за исключением резкого увеличения показателей на 4 квартал 1999г из за высоких темпов роста объемов произведенной продукции и выручки от реализации.

9. Выводы по результатам анализа

По результату анализа финансово – экономического состояния ЗАО «КЛУБ-ХХХ» нами сделаны следующие выводы:

За рассмотренный период предприятие несколько улучшило свои финансово-экономические показатели. В настоящий момент предприятие имеет в основном удовлетворительную структуру баланса и вместе с тем:

- достаточные коэффициенты общей и срочной ликвидности, позволяющие говорить о способности предприятия выполнять в короткие сроки свои обязательства
- коэффициенты прибыльности и рентабельности у предприятия на 2000г. невелики, что говорит о неплохом "налоговом планировании";
- средняя оборачиваемость текущих активов, имеющая тенденцию к снижению;
- высокая финансовая устойчивость и независимость.



ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ (МЕТОДУ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЧИСТЫХ АКТИВОВ).

В основу затратного подхода положен анализ и перестройка балансового отчета предприятия. Данный подход предусматривает суммирование чистой стоимости активов предприятия с последующим вычитанием из этой суммы его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала. Однако балансовая стоимость активов, исходя из предоставленного предприятием баланса, не отражает их рыночной стоимости. Соответственно, в нее необходимо внести поправки, проведя предварительную оценку обоснованной рыночной стоимости каждого актива в отдельности, и определив, насколько балансовая сумма обязательств соответствует их рыночной стоимости.

Активы. В целях перестройки баланса предприятия по состоянию на дату оценки, мы проанализировали и оценили основные средства и текущие активы предприятия. Что же касается текущих активов (производственные запасы, дебиторская задолженность, готовая продукция и проч.), то их анализ был проведен на основе документов предприятия, личного ознакомления и консультаций со специалистами.

Расчет рыночной стоимости недвижимости.

Объект недвижимости, в которых находится помещение, арендованное компанией ЗАО «КЛУБ-XXX», расположены на территории X-ного административного округа г. Москвы Y-ного муниципального округа.

Краткая характеристика объектов недвижимости.

Объект представляет собой помещение на цокольном этаже 4 этажного кирпичного нежилого здания общей площадью 544 м².

Конструктивный элемент	Характеристика	Техническое состояние
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич	Хорошее



Проемы (оконные, дверные)	Окна- стеклопакет, двери – филленчатые , дерево	Хорошее
Отделка внутренняя, где она есть.	Стены: покраска. Потолки: окрашенные	Хорошее
Инженерные коммуникации:	Водопровод , канализация, электричество, отопление – от городских сетей., телефон	Хорошее

В текущем состоянии объект эксплуатируется.

Оценка объектов.

Оценка затратным подходом объектов недвижимости.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (или стоимость прав на его аренду). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка (или прав его аренды) в предположении, что он не застроен;
- определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;



- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка (или прав его аренды).

ПОНЯТИЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЯ.

С точки зрения потенциального инвестора строение представляет собой объект для дальнейшей незначительной достройки. В данном случае корректно рассматривать для целей оценки рыночной стоимости объектов стоимость замещения - затраты на создание аналогичного объекта, отвечающего тем же функциональным требованиям, что и данные объекты, с применением современных материалов и строительных норм.

ОЦЕНКА ИЗНОСА.

В теории оценки выделяют три вида износа (определение см. Глава 2):

- физический - связанный с физическим устареванием объекта,
- функциональный - проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям,
- внешний - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

Функциональный износ для объектов отсутствует.

Внешний износ для объектов нами во внимание не принимается.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ СТРОЕНИЙ.

Помещение ресторана: строение кирпичное, приблизительно постройки 18 века. Общая площадь составляет 544 м², строительный объем приблизительно 2000 м³.

Расчет производился с помощью сборника УПВС № 24, в качестве аналога было взято административное кирпичное четырехэтажное здание.



Учитывая, что Москва относится к первому территориальному поясу, мы получаем стоимость 1 куб.м. в ценах 1969 года 28,8 рублей. При переходе к ценам 1984 года мы принимаем повышающий коэффициент 1,17 (индекс изменения сметной стоимости СМР для предприятий прочих отраслей промышленности (Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.)).

Таким образом, стоимость 1 куб.м. исходного строения составляет 33,6 рубля в ценах 1984 года.

Коэффициент удорожания «Ко-инвеста» на здания аналогичного уровня капитальности и для данного территориального пояса составляет 29,2 (Справочник «Ко-инвест» №33 стр. 35)., а прогнозный коэффициент пересчета стоимости на январь 2001г. составляет 1,08 (Справочник «Ко-инвест» №33 стр. 61). С учетом НДС и прибыли застройщика (принимается нами в 10%) стоимость оцениваемого строения составит: $2000 \times 33,6 \times 29,2 \times 1,08 \times 1,1 \times 1,2 = 2797300$ рублей.

Износ рассчитывается по конструктивным элементам с учетом их технического состояния (см. таблицу):

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов	Износ конструктивных элементов	Удельный износ конструктивных элементов
Фундаменты	8	30	2,4
Стены и перегородки	25	30	7,5
Перекрытия	16	35	5,6
Крыши	8	35	2,8
Полы	5	30	1,5
Проемы	4	25	1,0
Отделочные работы	3	10	0,3
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5	25	1,3
Прочие работы	26	30	7,8
ИТОГО			30,2

Таким образом, суммарный физический износ составляет 30,2 %.

Также нами был учтен функциональный износ, учитывающий особенности заключенного договора между ЗАО «КЛУБ-ХХХ» и Департаментом государственного и муниципального имущества г.Москвы, право долгосрочной аренды помещений в данном случае может быть приравнено к праву собственности на данные помещения, но с некоторым обременением, которое принимается нами в 10%. Просуммировав указанные виды износа, мы находим общий износ и остаточную стоимость оцениваемого объекта.

Суммарный износ составит 40,2%.



Таким образом, рыночная стоимость помещения с учетом физического износа (40,2%) и НДС (20%) равна 1673000 рублей.

СТОИМОСТЬ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Стоимость земельного участка нами не оценивается, так как информация по нему отсутствует.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта по затратному подходу составляет **58900** долларов США или по курсу **28,4 руб/долл. США 1673000** (Миллион шестьсот семьдесят три тысячи) рублей с учетом НДС.

Подход сравнительного анализа продаж.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Номер аналога	Тип помещения/ здания	Общая площадь, кв.м.	Основные характеристики	Ст-ть, долл. США	Ст-ть кв.м., долл. США	Телефон
1	Ресторан	570м2	ст. м. Пушкинская, Страстной бульвар, раб. сост, 1 эт. администр. здания	500000	877	9128484
2	Ресторан	500м2	ст. м. Парк Культуры, ОСЗ, раб. состояние, недооформлены докум.	390000	780	1257890
3	Ресторан	280 м2	ст. м. Полянка, подвал жилого дома, хорошее состояние	450000	1607	2771102

Далее в выбранные аналоги мы внесли корректировки. Корректировки мы вводили экспертным методом.

При этом мы считали, что оцениваемый объект условно реализован. Также необходимо сказать, что в результате контактов с продавцами было установлено, что торг в отношении аналогов возможен, мы принимаем корректировку в 10%.

Следующей была проведена корректировка на удаленность от центра города, при этом аналог № 2 расположен в том же районе, что и оцениваемый объект, а аналоги № 1 и № 3 расположены в более удобных и близких к центру районах,



находящихся в пределах Садового кольца. При этом аналог № 1 расположен рядом со ст. м. «Пушкинская», корректировка составила – 20%, а аналог № 3 расположен рядом со ст.м. «Полянка», корректировка составила –10%.

Корректировка на состояние объекта предполагает, что аналог № 3 находится в хорошем состоянии, в то время как аналоги № 1 и № 2, так же как и оцениваемый объект, находятся в рабочем состоянии, корректировка составила – 100\$.

Результаты проведенных корректировок приведены в нижеследующей таблице:

Параметры	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена 1 кв.м.		877\$	780\$	1607\$
Условия реализации	Да	Нет	Нет	Нет
Корректировка		-10%	-10%	-10%
Стоимость, долл. США		789\$	702\$	1446\$
Местоположение	5-7 мин. от ст. м «Центральная»	ст.м. Пушкинск	ст.м. Парк Культ.	Ст.м. Полянка
Корректировка		-20%	-	-10%
Стоимость, долл. США		631\$	702\$	1301\$
Состояние объекта	Рабочее состояние	Раб. сост.	Раб. сост.	Хорош. сост.
Корректировка		-	-	-100\$
Стоимость, долл. США	845\$	631\$	702\$	1201\$

В результате полная стоимость объекта составляет $544 \times 845 = 459700$ долларов США (с учетом НДС).

В результате мы получили, что стоимость объекта по подходу сравнительного анализа продаж составляет:

459700 (Четыреста пятьдесят восемь тысяч семьсот) долларов США (с учетом НДС) или по курсу 28,4 рубля/доллар США 13055500 (Тринадцать миллионов пятьдесят пять тысяч пятьсот) рублей с учетом НДС.

ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. В данном случае мы предполагаем, что доход будет в том, то данный объект сдается под ресторан.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для



приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

В данном конкретном случае мы воспользовались данными рынка о предложении сдачи в аренду офисных и торговых помещений, и помещений под рестораны и кафе в г. Москве.

Значение стоимости аренды 1м², рассчитанное по аналогам, расположенным в Москве составляет примерно 350 долларов США за 1 кв.м. в год (с учетом НДС). Таким образом, потенциальный валовый доход составляет $350 \times 544 = 190400$ долларов США.

Для определения действительного валового дохода мы должны определить степень недозагрузки торговых помещений. В настоящее время этот процент принимается нами в 25%. Таким образом, действительный валовой доход составляет 142800 долларов США в год.

Усредненные расходы на электроснабжение, тепло, канализацию и т.д. составляют 40\$/м² в год (с НДС).

Таким образом, эксплуатационные расходы составляют 21760 долларов США (с НДС). Следовательно, чистый операционный доход составляет 121040 долларов США (с НДС).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.

При наличии развитой статистики по аналогичным предприятиям, наиболее корректным методом, по нашему мнению, для определения ставки капитализации является использование статистических результатов. Но в данном случае о развитой статистике не может быть и речи. Поэтому мы были вынуждены использовать метод кумулятивного построения.

Для начала мы должны определить безрисковую ставку. Анализ безрисковых ставок подробно рассмотрен в статье Ткачука А.Ю. [7]. В ней рекомендуется использовать в качестве последней еврооблигации дальних траншей (при промежуточных расчетах в долларах США). Средняя доходность еврооблигаций соответствующих траншей составляет в настоящее время около 15% годовых.

Три основных премии за риск, которые обычно рассматриваются, это премии за недостаточную ликвидность (от 2 до 5 %, нами определена в 3%), премия за менеджмент (также от 2 до 5%, нами определена в 3%) и премия за риск 2%.

Норма возврата капитала составляет 4%, так как предполагается полный возврат капитала по истечении 25 лет.

Таким образом, ставка дисконта нами определена в 27%.

Для более точного расчета нам необходимо учесть внутреннюю валютную инфляцию. Однако, в нашем расчете мы не предполагаем рост доходов и расходов



за счет инфляции (что, вообще говоря, не верно) и предполагаем их предварительно дефлированными. Влиянием внутренней валютной инфляции на коэффициент капитализации мы пренебрегаем.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ.

Имея чистый доход 121040 долларов США и ставку капитализации 27%, мы получаем стоимость объекта оценки **448300 (Четыреста сорок восемь тысяч триста) долларов США (включая НДС) или по курсу 28,4 руб./долл. США 12732000 рублей с учетом НДС.**

Согласование

	Стоимость, долл. США	Вес
Затратный подход	58900	0,2
Подход сравнительного анализа продаж	459700	0,3
Доходный подход	448300	0,5

Стоимость объекта по нашим расчетам составляет

10616000 (Десять миллионов шестьсот шестнадцать тысяч) рублей или по курсу 28,4 рубля/доллар США 373800 (Триста семьдесят три тысячи восемьсот) долларов США с учетом НДС.

Оценка сооружений.

На балансе ЗАО "КЛУБ-XXX" нет сооружений

Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.

Находящиеся на балансе машины и оборудования представляют собой оборудование предприятий общественного питания и сопутствующий инвентарь. Эта строка баланса нами корректировалась.

Для оценки рыночной стоимости оборудования мы учли год его выпуска. Все оборудование 1997-1998г.г. выпуска. Более точной информацией по конкретным годам выпуска каждой единицы оборудования мы не располагаем. Техническое состояние у всех объектов хорошее.



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Первонач. ст-ть за ед, руб.
1	Контрольно-кассовая машина IPC POC-IIS СИИФ в компл	1	24992
2	Плита CGEFALLC	1	31000
3	Сковорода EFT77LRC	1	16000
4	Печь FEMD065	1	32000
5	Фритюрница KEN12x2	1	12000
6	Жаровня BRE70	1	27000
7	Посудомоечная машина FM-8	1	20000
8	Кофеварка TE-8	1	13000
9	Стол - мойка TN-167	1	8500
10	Мойка LL167S	1	8000
11	Стол - мойка TN-197	2	18000
12	Морозильный шкаф 120№24	1	32000
13	Холодильный шкаф 1200№24	2	56000
14	Вентиляционный короб SK21/24	1	15000
15	Льдогенератор	1	8500
16	Компьютерное оборудование в комплекте.		25000
17	Дуршлаг сетчатый	1	76
18	Кух приспособления	4	88
19	Лопатка	2	101
20	Половник	1	139
21	Шумовка	1	190
22	Дуршлаг	1	252
23	Щипцы	2	76
24	Корб. Ножи	6	95
25	Противень	3	158
26	Рыбница	1	693
27	Бра Wa-2-743	2	477
28	Соффит Soft-3-440/3MS	1	663
29	Пылесос Moulinex	2	732
30	Факс	1	1400
31	Ксерокс	1	1255
32	Тепловентилятор SK205	2	887
33	Сушка ИТЕ-4	4	1420
34	Зеркала	5	338
35	Зеркало	1	300
36	Бра	2	280
37	Лампы	6	29
38	Лампы	10	25
39	Утюг	2	244
40	Ресивер Technics SAEv700	1	2196
41	Телевизор	1	3698
42	Холодильник "Ардо"	1	2288



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00

Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

43	Тепловентилятор	2	650
44	Аксессуары для камина (компл)	1	900
45	Сетка для камина	1	750
46	Кровать раскладная	1	749
47	Стеллаж	2	1037
48	Вешало	3	260
49	Вешалка с зеркалом	1	520
50	Стакан низкий 300мл	96	7
51	Кувшин 1,3л	38	37
52	Дозатор для алкоголя 20/40	2	99
53	Фужер для коктейля 150мл	12	66
54	Кресло тк Cont США	3	1013
55	Диван 3-х мест (кожа)	1	7039
56	Стол письм	3	928
57	Тумбочка 4 ящ	3	1278
58	Кресло Тема	3	512
59	Карниз дубовый	4	77
60	Котел 2PN#32	2	851
61	Котел 20СА36	2	1021
62	Котел 20СА32	2	756
63	Котел 50L	1	1008
64	Крышка СН 32	4	158
65	Крышка СН 36	2	195
66	Сковорода 20PL20	2	252
67	Сковорода 20PL24	1	284
68	Сковорода 20PL28	1	353
69	Сковорода 20PL32	1	480
70	Ножи разн	24	221
71	Карниз для ванны	1	35
72	Штопор	2	25
73	Светильник	1	160
74	Кембридж Р	1	5417
75	Стол рабочий L160	1	1492
76	Стол компьютер	1	1213
77	Тумба подкатная	1	2117
78	Сегмент угол 90 град	1	662
79	Шкаф низк 4 двер	1	2538
80	Котел СА28 с крышкой	1	649
81	Сотейник 2л	1	208
82	Соусн ложка	3	189
83	Сотейник 4л	1	302
84	Сотейник СММА20	2	315
85	Сотейник СММА24	1	378
86	Комплект емкостей	2	491
87	Гастроном емкость 1/1 100	2	302
88	Комплект емкостей	2	498



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00

Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

89	Гастроном емкость 1/1 65	2	252
90	Гастроном емкость 1/1 40	2	221
91	Гастроном емкость GNP1/1 40	2	321
92	Гастроном емкость GNP1/1 65	1	284
93	Котел PN24	2	473
94	Котел PN16	1	277
95	Акустич колонки		984
96	Емкость	1	100
97	Таз d 34	1	50
98	Таз d 40	1	80
99	Микроволновая печь	1	2948
100	Утюг Tefal	1	313
101	Светильник	1	98
102	Светильник	1	260
103	Бра	3	159
104	Эл. Светильник	2	41
105	Светильник	4	153
106	Люстра "Сатурн"	2	420
107	Шкаф - купе	1	2570
108	Суппорт SFCV	1	3109
109	Кофемолка BB9S	1	2660
110	Компакт "Анкара"	6	9007
111	Крепеж "Милва"	6	19
112	Писюар "Анкара"	2	3011
113	Тюльпан "Анкара"	2	795
114	Суппорт TAGOR	1	3385
115	Светильник	1	338
116	Светильник	1	281
117	Светильник	1	583
118	Лампы	2	30
119	Настольная лампа	1	273
120	Лампочки		12
121	Контейнер для мыла	1	69
122	Сейф	1	3300
123	Комплект "Анкара"	1	1549
124	Крепеж	2	19
125	Умывальник	1	418
126	Смеситель для ванны 102	1	337
127	Смеситель для ванны 659	1	349
128	Графин для вина 0,25	36	6
129	Стакан высокий 310 мл	96	6
130	Лампа "Звездный свет2"	20	90
131	Масло цветное	11	24
132	Прибор для специй	83	25
133	Тарелка	42	13
134	Шланг	1	304



135	Полочка	1	317
136	Хлебница	1	8
137	Доски разделочные	1	89
138	Доски разделочные	1	44
139	Сковорода	1	68
140	Салфетница		11
141	Лента для лестницы		26
142	Горшок керамич	1	18
143	Тарелка керам	1	14
144	Нож рыбный	1	85
145	Миска	1	22
146	Эл чайник Tefal	1	220
147	Калькулятор	1	200

В качестве справочной информации мы использовали данные следующих фирм ЗАО «Полаир - центр» (тел. (095) 305-21-27), «Русский проект» (тел. (095) 755-75-50), «Сухаревка» (тел. (095) 218-61-04, 218-63-40), ООО «Русское деловое агенство» (тел. (095) 232-96-52, 332-56-78), «Инкомсофт» (тел. (095) 742-30-36, 288-87-40), «Дом оборудования» (тел. (095) 278-92-12), а также другие источники. Для некоторых (не самых значительных) объектов из-за отсутствия точной информации о модели мы оставляли балансовую восстановительную стоимость.

Для оценки офисной техники, мы воспользовались информацией, предоставленной ООО «Формоза» (тел. (095) 952-32-47).

В таблице указаны цены либо на аналогичное оборудование, либо близкое по техническим характеристикам и габаритам оцениваемому (в этом случае вместо восстановительной стоимости используется стоимость замещения).

В случае, если параметры аналога отличаются от оцениваемого объекта, то применяются корректирующие параметрические коэффициенты, которые рассчитываются по следующей формуле:

$$K_i = (X_{\text{в}}/X_{\text{ан } i})^{A_i},$$

где

$X_{\text{в}}$, $X_{\text{ан } i}$ — значения i -го параметра у оцениваемого объекта и аналога;

A_i — показатель степени, характеризующий силу связи цены объекта от i -го параметра, т.к. у нас нет точных данных о данном показателе для оборудования торговли и общественного питания, в соответствии с оценочной практикой нами принимается значение 0,7.

Для оценки износа мы руководствовались следующими критериями:

Физический износ состоит из устранимого, связанного с определенными физическими недостатками данного оборудования, и неустранимого, связанного со сроком жизни данного оборудования.



Расчет физического износа проводился исходя из фактического срока жизни оборудования (по данным "Единых норм амортизационных отчислений" для данного оборудования срок жизни составляет 8-10 лет) и визуального осмотра.

Справочные данные из сборника «Оценивая машины и оборудование» под ред. Дж. Алико, ИЭРВБ, 1995г.: 0-5% износа – состояние новое – новая, установленная и неиспользовавшаяся единица в отличном состоянии; 10-15% износа – состояние очень хорошее – как новая, только немного использовавшаяся и не требующая замены никаких частей или ремонта; 20-35% износа – состояние хорошее – использовавшаяся собственность, но отремонтированная или обновленная и в отличном состоянии; 40-60% износа – состояние удовлетворительное – использовавшаяся собственность, которая требует некоторого ремонта или замены некоторых частей; 60-80% износа – пригодное к использованию – использовавшаяся собственность в рабочем состоянии, требующая значительного ремонта или замены некоторых частей.

Функциональный износ также состоит из устранимого и неустранимого, связанного с моральным устареванием данного оборудования, функциональный износ нами не учитывался.

Внешний износ оборудования нами во внимание не принимался.

Результаты вычислений приведены в таблице.

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Восстанов. ст-ть, руб.	Износ, %	Рыноч. ст-ть, руб.
1	Контрольно-кассовая машина РС РСРС-ИИС СИИФ в компл	1	55342	20	44274
2	Плита СGEFALLC	1	65878	20	52702
3	Сковорода EFT77LRC	1	49541	20	39633
4	Печь FEMD065	1	103264	20	82611
5	Фритюрница KEN12x2	1	26632	20	21306
6	Жаровня BRE70	1	62833	20	50266
7	Посудомоечная машина FM-8	1	34316	20	27453
8	Кофеварка TE-8	1	26390	20	21112
9	Стол - мойка TN-167	1	13290	20	10632
10	Мойка LL167S	1	12083	20	9666
11	Стол - мойка TN-197	2	29000	20	23200
12	Морозильный шкаф 120№24	1	48333	20	38666
13	Холодильный шкаф 1200№24	2	76367	20	61094
14	Вентиляционный короб SK21/24	1	15000	20	12000
15	Льдогенератор	1	17641	20	14113
16	Компьютерное оборудование в комплекте.		51450	50	25725
17	Дуршлаг сетчатый	1	76	30	53



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

18	Кух приспособления	4	352	30	246
19	Лопатка	2	202	30	141
20	Половник	1	139	30	97
21	Шумовка	1	190	30	133
22	Дуршлаг	1	252	30	176
23	Щипцы	2	152	30	106
24	Корб. Ножи	6	570	30	399
25	Противень	3	474	30	332
26	Рыбница	1	696	30	487
27	Бра Wa-2-743	2	954	30	668
28	Соффит Soft-3-440/3MS	1	663	30	464
29	Пылесос Moulinex	2	5000	30	3500
30	Факс	1	6666	30	4666
31	Ксерокс	1	5833	30	4083
32	Тепловентилятор SK205	2	2416	30	1691
33	Сушка ИТЕ-4	4	5800	30	4060
34	Зеркала	5	338	30	237
35	Зеркало	1	300	30	210
36	Бра	2	560	30	392
37	Лампы	6	174	30	122
38	Лампы	10	250	30	175
39	Утюг	2	666	30	466
40	Ресивер Technics SAEv700	1	7250	30	5075
41	Телевизор	1	4166	30	2916
42	Холодильник "Ардо"	1	6916	30	4841
43	Тепловентилятор	2	967	30	677
44	Аксессуары для камина (компл)	1	1692	30	1184
45	Сетка для камина	1	3625	30	2538
46	Кровать раскладная	1	3333	30	2333
47	Стеллаж	2	1166	30	816
48	Вешало	3	1087	30	761
49	Вешалка с зеркалом	1	1973	30	1381
50	Стакан низкий 300мл	96	672	30	470
51	Кувшин 1,3л	38	1406	30	984
52	Дозатор для алкоголя 20/40	2	198	30	139
53	Фужер для коктейля 150мл	12	792	30	554
54	Кресло тк Cont США	3	10875	30	7613
55	Диван 3-х мест (кожа)	1	24166	30	16916
56	Стол письм	3	10905	30	7634
57	Тумбочка 4 ящ	3	3834	30	2684
58	Кресло Тема	3	1692	30	1184
59	Карниз дубовый	4	1200	30	840
60	Котел 2PN#32	2	5800	30	4060
61	Котел 20CA36	2	8700	30	6090
62	Котел 20CA32	2	6960	30	4872



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

63	Котел 50L	1	4350	30	3045
64	Крышка СН 32	4	632	30	442
65	Крышка СН 36	2	390	30	273
66	Сковорода 20PL20	2	504	30	353
67	Сковорода 20PL24	1	1160	30	812
68	Сковорода 20PL28	1	1305	30	914
69	Сковорода 20PL32	1	2300	30	1610
70	Ножи разн	24	5304	30	3713
71	Карниз для ванны	1	200	30	140
72	Штопор	2	50	30	35
73	Светильник	1	160	30	112
74	Кембридж Р	1	5417	30	3792
75	Стол рабочий L160	1	5800	30	4060
76	Стол компьютер	1	2900	30	2030
77	Тумба подкатная	1	2320	30	1624
78	Сегмент угол 90 град	1	4200	30	2940
79	Шкаф низк 4 двер	1	2538	30	1777
80	Котел СА28 с крышкой	1	1200	30	840
81	Сотейник 2л	1	208	30	146
82	Соусн ложка	3	378	30	265
83	Сотейник 4л	1	302	30	211
84	Сотейник СММА20	2	630	30	441
85	Сотейник СММА24	1	378	30	265
86	Комплект емкостей	2	2900	30	2030
87	Гастроном емкость 1/1 100	2	2436	30	1705
88	Комплект емкостей	2	2900	30	2030
89	Гастроном емкость 1/1 65	2	2000	30	1400
90	Гастроном емкость 1/1 40	2	1800	30	1260
91	Гастроном емкость GNP1/1 40	2	2500	30	1750
92	Гастроном емкость GNP1/1 65	1	2000	30	1400
93	Котел РN24	2	2900	30	2030
94	Котел РN16	1	2320	30	1624
95	Акустич колонки		984	30	689
96	Емкость	1	300	30	210
97	Таз d 34	1	50	30	35
98	Таз d 40	1	80	30	56
99	Микроволновая печь	1	3500	30	2450
100	Утюг Tefal	1	850	30	595
101	Светильник	1	98	30	69
102	Светильник	1	260	30	182
103	Бра	3	477	30	334
104	Эл. Светильник	2	400	30	280
105	Светильник	4	612	30	428
106	Люстра "Сатурн"	2	4000	30	2800
107	Шкаф - купе	1	7250	30	5075
108	Суппорт SFCV	1	3109	30	2176



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

109	Кофемолка ВВ9S	1	10000	30	7000
110	Компакт "Анкара"	6	139200	30	97440
111	Крепеж "Милва"	6	114	30	80
112	Писюар "Анкара"	2	10150	30	7105
113	Тюльпан "Анкара"	2	6960	30	4872
114	Суппорт TAGOR	1	3385	30	2370
115	Светильник	1	338	30	237
116	Светильник	1	281	30	197
117	Светильник	1	583	30	408
118	Лампы	2	60	30	42
119	Настольная лампа	1	273	30	191
120	Лампочки		12	30	8
121	Контейнер для мыла	1	69	30	48
122	Сейф	1	14500	30	10150
123	Комплект "Анкара"	1	6380	30	4466
124	Крепеж	2	38	30	27
125	Умывальник	1	418	30	293
126	Смеситель для ванны 102	1	337	30	236
127	Смеситель для ванны 659	1	349	30	244
128	Графин для вина 0,25	36	216	30	151
129	Стакан высокий 310 мл	96	576	30	403
130	Лампа "Звездный свет2"	20	6960	30	4872
131	Масло цветное	11	264	30	185
132	Прибор для специй	83	2075	30	1453
133	Тарелка	42	4200	30	2940
134	Шланг	1	304	30	213
135	Полочка	1	317	30	222
136	Хлебница	1	8	30	6
137	Доски разделочные	1	89	30	62
138	Доски разделочные	1	44	30	31
139	Сковорода	1	68	30	48
140	Салфетница		11	30	8
141	Лента для лестницы		26	30	18
142	Горшок керамич	1	18	30	13
143	Тарелка керам	1	150	30	105
144	Нож рыбный	1	85	30	60
145	Миска	1	22	30	15
146	Эл чайник Tefal	1	600	30	420
147	Калькулятор	1	200	30	140
	Итого:				841.144

Таким образом, общая рыночная стоимость машин и оборудования составляет **841.144 рубля.**



Оценка рыночной стоимости незавершенного капитального строительства.

На момент окончания 3-го квартала 2000 года незавершенного строительства, находящегося на балансе предприятия, нет.

Оценка нематериальных активов.

Предприятие имеет на балансе нематериальные активы, однако они представлены правом долгосрочной аренды, которое ранее было учтено как стоимость недвижимости, и лицензией на право деятельности, реальная рыночная стоимость которой равна нулю. Соответственно, скорректированная стоимость нематериальных активов равна нулю.

Обобщение результатов оценки основных фондов, нематериальных активов и незавершенного капитального строительства.

Результаты расчетов рыночной стоимости объектов основных фондов приведены ниже в табличной форме, с разбивкой по группам основных фондов.

<i>Группа основных фондов</i>	<i>Скорректир. ост-я ст-ть</i>
<i>Здания и сооружения</i>	<i>10616000 рублей</i>
<i>Машины и оборудование</i>	<i>841144 рубля</i>
<i>ИТОГО Основные фонды</i>	<i>11457144 Рубля</i>
<i>Нематериальные активы</i>	<i>0 рублей</i>
<i>Незавершенное капитальное строительство</i>	<i>0 рублей</i>

Корректировка дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность предприятия на 3 квартал 2000г. отсутствует, и данная строка баланса нами не корректировалась.

Определение корректировок прочих статей баланса.

Для корректировок мы взяли баланс предприятия на 1 октября 2000 года. Анализ производственных запасов, незавершенного производства и готовой



продукции показал, что практически все они приведены по рыночным ценам. Кроме этого, в их структуре практически отсутствуют неликвиды. В связи с этим стоимость производственных запасов, незавершенного производства и готовой продукции нами не корректировалась.

Остальные статьи баланса мы не корректировали.

Корректировка баланса предприятия.

БАЛАНС (АКТИВ)

Предприятие: ЗАО "КЛУБ-ХХХ"

Наименования позиций	Код	Отчетные даты 01.10.00	Реальная стоимость активов 01.10.00	Отчетные даты 01.10.00
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы (04, 05)	110	27	0%	0
в том числе				
патенты, лицензии, товарные знаки (знаки обслуживания), иные аналогичные с перечисленными права и активы	111	27	0%	0
организационные расходы	112	0	100%	0
деловая репутация организации	113	0	100%	0
Основные средства (01, 02, 03)	120	264	4340%	11457
в том числе				
земельные участки и объекты природопользования	121	0	100%	0
здания, сооружения, машины и оборудование	122	264	4340%	11457
Незавершенное строительство (07, 08, 16, 61)	130	0	100%	0
Доходные вложения в материальные ценности	135	0	100%	0
в том числе				
имущество для передачи в лизинг	136	0	100%	0
имущество, предоставляемое по договору проката	137	0	100%	0
Долгосрочные финансовые вложения (06, 82)	140	0	100%	0
в том числе				
инвестиции в дочерние общества	141	0	100%	0
инвестиции в зависимые общества	142	0	100%	0
инвестиции в другие организации	143	0	100%	0



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00

Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	144	0	100%	0
прочие долгосрочные финансовые вложения	145	0	100%	0
Прочие внеоборотные активы	150	0	100%	0
=== ИТОГО по разделу I	190	291	3937%	11457
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	210	878	100%	878
в том числе				
сырье, материалы и другие аналогичные ценности (10,12, 13,16)	211	307	100%	307
животные на выращивании и откорме (11)	212	0	100%	0
затраты в незавершенном производстве (издержках обращения) (20, 21, 23, 29, 30, 36, 44)	213	0	100%	0
готовая продукция и товары для перепродажи (40, 41)	214	571	100%	571
товары отгруженные (45)	215	0	100%	0
расходы будущих периодов (31)	216	0	100%	0
прочие запасы и затраты	217	0	100%	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (19)	220	117	100%	117
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	0	100%	0
в том числе				
покупатели и заказчики (62, 76, 82)	231	0	100%	0
векселя к получению (62)	232	0	100%	0
задолженность дочерних и зависимых обществ (78)	233	0	100%	0
авансы выданные (61)	234	0	100%	0
прочие дебиторы	235	0	100%	0
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	0	100%	0
в том числе				
покупатели и заказчики (62, 76, 82)	241	0	100%	0
векселя к получению (62)	242	0	100%	0
задолженность дочерних и зависимых обществ (78)	243	0	100%	0



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00

Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал (75)	244	0	100%	0
авансы выданные (61)	245	0	100%	0
прочие дебиторы	246	0	100%	0
Краткосрочные финансовые вложения (56, 58, 82)	250	0	100%	0
в том числе				
займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	251	0	100%	0
собственные акции, выкупленные у акционеров	252	0	100%	0
прочие краткосрочные финансовые вложения	253	0	100%	0
Денежные средства:	260	53	100%	53
в том числе				
касса (50)	261	1	100%	1
расчетные счета (51)	262	9	100%	9
валютные счета (52)	263	0	100%	0
прочие денежные средства (55, 56, 57)	264	44	100%	44
Прочие оборотные активы	270	0	100%	0
=== ИТОГО по разделу II	290	1048	100%	1048
БАЛАНС (сумма строк 190+290)	300	1339	934%	12505
Отклонения		0		0
БАЛАНС (ПАССИВ)				
Предприятие: ЗАО "КЛУБ-XXX"				
Наименования позиций	Код			
		01.10.00	01.10.00	01.10.00
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (85)	410	400	100%	400
Добавочный капитал (87)	420	0	+11166	11166
Резервный капитал (86)	430	0	100%	0
в том числе				
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	0	100%	0
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	0	100%	0
Фонд социальной сферы (88)	440	0	100%	0
Целевые финансирование и поступления (96)	450	212	100%	212
Нераспределенная прибыль прошлых лет (88)	460	0	100%	0
Непокрытый убыток прошлых лет (88)	465	0	100%	0
Нераспределенная прибыль отчетного года (88)	470	34	100%	34
Непокрытый убыток отчетного года (88)	475		100%	
=== ИТОГО по разделу III	490	646	100%	11812
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства (92, 95)	510	0	100%	0



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

в том числе				
кредиты банков, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	511	0	100%	0
займы, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	512	0	100%	0
Прочие долгосрочные обязательства	520	0	100%	0
=== ИТОГО по разделу IV	590	0	100%	0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства (90, 94)	610	300	100%	300
в том числе				
кредиты банков, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	611	0	100%	0
займы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	612	300	100%	300
Кредиторская задолженность:	620	228	100%	228
в том числе				
поставщики и подрядчики (60, 76)	621	228	100%	228
векселя к уплате (60)	622	0	100%	0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами (78)	623	0	100%	0
задолженность перед персоналом организации (70)	624	23	100%	23
задолженность перед государственными внебюджетными фондами (69)	625	10	100%	10
задолженность перед бюджетом (68)	626	116	100%	116
авансы полученные (64)	627	0	100%	0
прочие кредиторы	628	0	100%	0
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	630	0	100%	0
Доходы будущих периодов (83)	640	0	100%	0
Резервы предстоящих расходов (89)	650	0	100%	0
Прочие краткосрочные обязательства	660	0	100%	0
=== ИТОГО по разделу V	690	693	100%	693
БАЛАНС	700	1339	934%	12505
Отклонения		0		0

СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ		По балансу	Скорректированная
Итого активов предприятия	тыс.руб.	1222	12388
Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов	тыс.руб.	905	905
Стоимость чистых активов	тыс.руб.	317	11483



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

Стоимость предприятия по затратному подходу.

С проведением соответствующей корректировки балансового отчета предприятия и вычетом из общих чистых активов обязательств, мы определили стоимость предприятия по затратному подходу (как стоимость скорректированных чистых активов) как ***11483 тысячи рублей или (по курсу 28,4 рублей/доллар США) 404 тысячи долларов США (без НДС).***



ПОДХОД СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА.

Сравнительный анализ - это метод оценки компаний закрытого типа, в котором используется информация о сделках с акциями сопоставимых открытых компаний. Он позволяет определить стоимость свободно обращающегося эквивалента оцениваемого пакета акций путем прямого сравнения оцениваемой компанией с сопоставимыми открытыми компаниями, занимающимися аналогичным или сходным бизнесом.

Метод сравнительного анализа предусматривает изучение коэффициентов финансовых отчетов компаний, сопоставимых с оцениваемой. Полученные при этом результаты применяются для проведения обоснованной корректировки мультипликатора Цена/Чистая прибыль, Цена/Балансовая стоимость или Цена/Выручка, который является определяющим для расчета стоимости оцениваемого предприятия (под ценой подразумевается рыночная капитализация предприятия).

В том случае, если коэффициенты показывают опережающий рост оцениваемого предприятия, то мультипликатор корректируется в сторону повышения. Анализ коэффициентов помогает выявить уровень риска получения доходов по оцениваемой компании. Чем выше уровень выявленного риска по оцениваемому бизнесу, тем ниже будет его стоимость в сравнении со стоимостью сопоставимых компаний.

Сравнение с предприятиями аналогами.

В данном конкретном случае мы провели анализ компаний, которые котируются в РТС, РТС-2, МЦФБ и прочих торговых площадок. Нам не удалось обнаружить котировки акций ни по одному предприятию строительной индустрии (не говоря уж об аналогичных предприятиях). Использование в качестве аналогов зарубежных объектов представляется нами некорректным (из-за совершенно отличных рыночных условий) и мы решили ими также не пользоваться. Однако агентство недвижимости "Миллионер" (200-11-00, 209-05-07) в каталоге "Недвижимость для бизнеса" (№ 12, 2000 и №1-2, 2001) предложила на реализацию ресторан в районе метро "Охотный ряд" (см. Приложения), который в январе же был реализован. Цена предложения за готовый объект (700 кв.м.) составляла 1190 тысяч долларов США, однако можно предположить что реально он был реализован по цене не выше 1000 тысяч долларов США. У нас нет данных о финансовом состоянии объекта, но можно предположить, что объект продается свободным от долгов и оно соответствует нашему.

Далее в расчет стоимости объекта мы введем некоторые корректировки.



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

3. **Местоположение.** У аналога оно заметно лучше (ул. Большая Никитская). Корректировка: -20%. Скорректированная стоимость - 800 тысяч долларов США.
4. **Основные средства.** У аналога помещение находится в собственности (у нас в долгосрочной аренде). Мебель и оборудование более качественное (по словам агентства). Корректировка: -15%. Скорректированная стоимость - 680 тысяч долларов США.
5. **Размеры.** У аналога площадь 700 кв.м. (против 544 кв.м. у нас). Корректировка: -22%. Скорректированная стоимость - 530 тысяч долларов США.

Таким образом мы получили стоимость предприятия по подходу сравнительного анализа продаж как 530 тысяч долларов США или 442 тысячи долларов США (без НДС).



ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости предприятий применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта. В случае постоянного денежного потока и отсутствия реверсии (возврата капитала) метод дисконтирования и метод капитализации дают одинаковые результаты.

В данном конкретном случае мы будем применять метод дисконтирования денежных потоков со следующими условиями. Мы не рассматриваем возможные инвестиции в основное производство, которые диверсифицируют выпуск продукции как за счет освоения новой продукции, так и за счет освоения новых рынков. Учитывая текущее финансовое состояние предприятия расчет на эти инвестиции возможен только при наличии финансовой поддержки со стороны мощного спонсора (например, нового акционера). Кроме того, при таком расчете (при предположении постоянных цен после предварительного дефлирования денежных потоков) денежные потоки будут постоянными начиная с какого-то периода времени. Конечно, мы понимаем, что учет модернизации оборудования, создание смежных производств, а также агрессивное завоевание рынка сильно изменит общую картину, но для данного расчета мы этим пренебрегаем.

Определение ставки дисконта.

При наличии развитой статистики по аналогичным предприятиям наиболее корректным методом, по нашему мнению, для определения ставки дисконта является использование бета-модели (в варианте модели CAPM или арбитражного ценообразования). Но в данном случае о развитой статистике не может быть и



речи. Поэтому мы были вынуждены использовать метод кумулятивного построения.

Для начала мы должны определить безрисковую ставку. Анализ безрисковых ставок подробно рассмотрен в статье Ткачука А.Ю. [7]. В ней рекомендуется использовать в качестве последней еврооблигации дальних траншей (при промежуточных расчетах в долларах США). Средняя доходность еврооблигаций соответствующих траншей составляет в настоящее время около 15 %.

Вид риска	Значение, %	Примечание
Доход по безрисковым ценным бумагам	15	
Размер предприятия	3	Средний по размерам ресторан
Ключевая фигура; качество управления/ глубина	2	Качество управления достаточно высокое из-за положительной динамики
Товарная/территориальная диверсификация	2	Разнообразное меню
Финансовая структура (источники финансирования предприятия)	1	Задолженность невелика
Диверсификация клиентуры	2	Наличие комплексных обедов и основного меню
Прибыли: нормы и ретроспективная прогнозируемость	3	Достаточно короткий ретроспективный период
Прочие особые риски	2	Отсутствие право собственности на помещение
Итого:	30	

Таким образом, ставка дисконта нами определена в 30%.

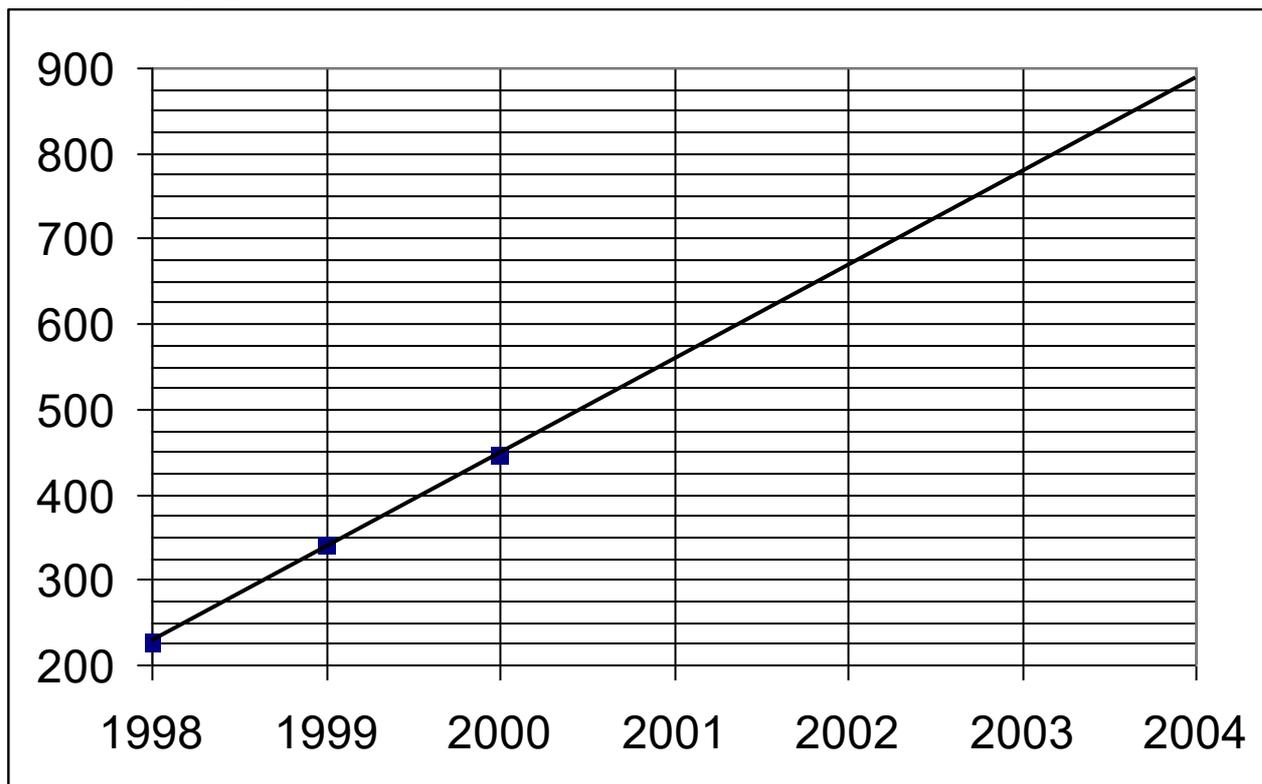
Для более точного расчета нам необходимо учесть внутреннюю валютную инфляцию. Однако, в нашем расчете мы не предполагаем рост доходов и расходов за счет внутренней валютной инфляции (что, вообще говоря, не верно) и предполагаем их предварительно дефлированными. В этом случае ставка дисконта останется равной 30%.

Расчет доходным подходом.

Т.к. предприятие еще не функционирует и невозможно использовать ретроспективные данные для прогноза мы предположили пессимистический и оптимистический сценарии развития предприятия. В качестве пессимистического сценария мы предположили, что достигнутые в 2000 году показатели выручки будут постоянными в будущем. Для оптимистического сценария мы проанализировали ретроспективные данные за время существования предприятия



(см. главу показатели работы предприятия), переведенные в доллары США по среднегодовому курсу. Для 1998 года мы применили повышающий коэффициент 1,5 в связи с тем, что предприятие реально работало неполный год. Результаты приведены на графике:



По оси ординат приведена реальная выручка в тысячах долларов США. Т.к. данные неплохо коррелируют с линейным трендом он и был выбран в качестве прогноза, что также приведено на графике до 2004 года.

При расчете расходов мы учитываем постоянные и переменные затраты. *Переменные расходы* включают в себя в данном случае только прямые материальные затраты. Они составляют 45% от продажной цены для комплекса, 22% для основного меню, 33% для бара и 33% для сигарет. Однако, т.к. часть продукции реализуется со скидками мы увеличиваем их на коэффициент 1,085 и получаем 49% для комплекса, 24% для основного меню, 36% для бара и 36% для сигарет.

Постоянные расходы. Они включают в себя затраты на аренду, зарплату и коммунальные услуги. Реальные затраты на аренду составляют 4 тысячи долларов США в месяц (для расчетов принимается величина 40 тысяч долларов США без НДС в год). Различные коммунальные затраты - примерно 650 долларов США в месяц (принимается величина в 6 тысяч долларов США в год без НДС).

Реальная заработная плата составляет по итогам 2000 года чуть больше 10 тысяч долларов США в месяц, из которой чуть больше 10% - отчетная. Реальная



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

среднесписочная численность - 40 человек. Для расчетов нами принимается приведенная заработная плата в 95 тысяч долларов США в год. Дополнительные расходы принимаются нами в сумме 5 тысяч долларов в год и отражены в графе "Коммерческие расходы".

В главе "Показатели работы предприятия" приведена выручка предприятия и себестоимость продукции. Для расчета мы использовали программный продукт "Альт-прогноз, версия 2.0" компании "Альт" (лицензия № 20199 принадлежит ООО "К.О.М.И.Т.-инвест"). Основные, использованные нами, прогнозные данные приведены в **Приложениях**. В качестве стартового взят баланс предприятия на 1 октября 2000 года, переведенный в доллары США (по курсу 28 рублей/доллар). Налог на прибыль и оборотные налоги взяты нами в соответствии с новым федеральным законодательством на 2001 год.

Все основные расчеты приведены в Приложениях. В обоих вариантах требуется дополнительная потребность в финансировании (*что убирает необходимость учитывать в окончательных расчетах недостаток и избыток оборотного капитала*), которая по возможности гасится (к концу прогнозного пятилетнего периода она гасится в обоих сценариях). В качестве постпрогнозной стоимости принималась ликвидационная стоимость предприятия как нескорректированная стоимость чистых активов.

Результаты расчета доходным подходом.

Результаты расчета, показывают стоимость денежных потоков предприятия в пессимистическом варианте составляет 187 тысяч долларов США и в оптимистическом варианте 641 тысяч долларов США. Хотя, по нашему мнению, вероятность оптимистического варианта несколько выше, в расчетах мы предполагаем равные веса сценариев. В результате средневзвешенная величина составляет **414 тысяч долларов США**.



СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ.

Определение диапазона значений стоимости.

В результате вышеизложенных расчётов получены следующие значения рыночной стоимости оцениваемого предприятия:

- по доходному подходу 404 тысячи долл. США
- по подходу сравнительного анализа 442 тысячи долл. США
- по методу чистых активов 414 тысяч долл. США

Сведение результатов.

Для сведения результатов используем метод средневзвешенной. Для определения весов проведем анализ применимости и значимости различных методов оценки, исходя из характера оцениваемого предприятия (бизнеса), целей оценки, количества и качества информации.

Анализ значимости различных методов оценки проведем по рекомендациям DELOITTE & TOUCHE экспертным методом.

Для метода дисконтированных денежных потоков

Фактор	Баллы
Ожидается существенное изменение уровня денежных потоков	+1
Возможность обоснованной оценки денежных потоков	+1
Положительные денежные потоки для большинства прогнозных лет	+1
Положительная величина чистого денежного потока в последний прогнозный год	+1
Оцениваемое предприятие является новым	0
Итого	+4(5)

Для подхода сравнительного анализа

Фактор	Баллы
Достаточное количество информации для определения мультипликаторов	-1
Достаточное количество сопоставимых компаний	-1
Надежные данные о прибылях или денежных потоках	0
Положительная величина прибыли или денежного потока	+1
Стабильность уровня прибыли или денежных потоков	0



Имеется информация о стоимости чистых активов сопоставимых предприятий	-1
Положительная величина стоимости чистых активов оцениваемой и сопоставимых предприятий	0
Итого	-2(7)

Для метода накопления активов

Фактор	Баллы
Оценивается контрольный пакет акций	+1
Предприятие обладает значительными материальными активами	+1
Есть возможность выявления и оценки нематериальных активов	0
Ожидается, что предприятие будет по-прежнему действующим предприятием	+1
Компания является холдинговой или инвестиционной	-1
Отсутствие ретроспективных данных о прибылях или невозможности их надежной оценки	0
Оценка новых предприятий	0
Сильная зависимость предприятия от контрактов, отсутствия постоянной клиентуры	0
Значительная доля финансовых активов в активах предприятия	-1
Итого	+1(9)

Определение весов значений стоимости по разным методам и расчёт наиболее вероятной величины рыночной стоимости предприятия.

метод	Дох.	Анал.	Затр.
Экспертная оценка факторов	+4(5)	-2(7)	+1(9)
число факторов	5	5	9
смещение среднего	3	3	5
весовая доля	7/15	1/21	6/27
нормализованный вес	63%	7%	30%
Величина стоимости (тыс.долл)	414	442	404
Вклад	261	31	121
Итоговая величина рыночной стоимости 413 тысяч долларов США.			

Заключение о величине стоимости.

В результате проведённых Оценщиками анализа и расчетов можно сделать заключение, что рыночная стоимость 100% доли ЗАО "КЛУБ - ХХХ" как действующего предприятия (бизнеса) составляет

413 тысяч долларов США.



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

Генеральный директор ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", аттестованный оценщик Общественного Совета Оценщиков Москвы при правительстве Москвы, член Правления Московского регионального отделения РОО, действительный член РОО.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. «Из рук в руки» - газеты бесплатных объявлений (т. 252-51-44).
2. "Международные стандарты оценки" Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под. ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
3. "Временные правила оценочной практики профессиональных оценщиков недвижимости, расположенной в границах территории Москвы" (приложение 1 к распоряжению Мэра Москвы от 29 июня 1998 г. N 644-РМ).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Закон города Москвы от 11.02.98 г. «Об оценочной деятельности в городе Москве»
6. Статья «Опыт расчет примерного коэффициента капитализации, валового рентного множителя и коэффициентов подобия для жилой недвижимости» руководителя экспертного отдела Российского общества оценщиков В.А. Шакина (ж. «Российский оценщик» № 1-2, 2000г.).
7. Статья "Безрисковая ставка доходности", Ткачук А.Ю., "Вопросы оценки", 2000 г., № 3, стр. 71.
8. Справочник «Жилые дома», Ко-инвест (Укрупненные показатели стоимости строительства), Москва, 1998г.
9. Сборник «Индексы цен в строительстве» №31 (2), Москва, «Ко-инвест», 2000г.
10. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
11. Четыркин Е. Методы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
12. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
13. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. М., Экономика 1996.
14. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия?. М., Финстатинформ, 1996.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

16. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
 17. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
 18. Т. Саати. Принятие решений. Метод анализа иерархий //М. «Радио и связь», 1993.
 19. Valuing a Business: The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies, 2nd edition, by Shannon P. Pratt (Homewood, IL: Business One Irwin. 1989.) и др.
 20. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
- А также информация в Интернет (например недвижимость в Интернет - www.realty.ru – 778-72-41).



ООО "К.О.М.И.Т.-инвест", отчет ОБ-00
Тел/факс 232-18-01, e-mail: camit@dol.ru, <http://www.services.ru/camit>

ПРИЛОЖЕНИЯ