СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1 Характеристика деятельности предприятия и его место в инфраструктуре развития транспорта региона

2 Оценка рыночной стоимости предприятия

2.1 Оценка затратным подходом

2.2 Оценка сравнительным подходом

3 Мероприятия по реструктуризации предприятия

4 Оценка рыночной стоимости реструктуризованного предприятия на основе доходного подхода

Заключение

Список литературы

# Введение

Реструктуризация предприятия при помощи оценки его рыночной стоимости имеет в основе общепризнанную в мире концепцию, в соответствии с которой главной задачей любого предприятия (бизнеса) является максимальное увеличение его рыночной стоимости в долгосрочной перспективе с целью повышения благосостояния собственников.

Толчком, породившим всплеск внимания исследователей и экономистов-практиков к проблемам оценки бизнеса, его составляющих, недвижимости, других активов, стала резко проявившаяся в новых условиях необходимость создания и реализации концепции управления федеральной, муниципальной, акционерной собственностью. Ведь именно оценка (оценка стоимости) является мерой эффективности управления тем или иным объектом собственности. Поэтому сегодня востребованы разработанные концепции стратегии роста компаний, стратегии управления ими, ориентированные на стоимость, программы антикризисного управления, реформирования и реструктуризации, учитывающие факторы стоимости компании.

С развитием рыночной экономики в России появилась возможность вложить свои средства в бизнес, купить и продать его, то есть бизнес стал товаром. Оценка стоимости необходима при акционировании, реорганизации, развитии предприятий, использовании ипотечного кредитования, участии на фондовом рынке. К тому же, как отмечалось, повышение стоимости предприятия – один из показателей роста доходов его собственников и, соответственно, периодическое определение стоимости бизнеса можно использовать для оценки эффективности управления предприятием. Этим обусловлена актуальность темы настоящей работы, которая звучит как «Оценка рыночной стоимости предприятия для целей реструктуризации на примере реального предприятия».

Даже если не требуется реструктуризация предприятия, его акционирование, продажа или покупка, тем не менее, периодически оценку нужно проводить в целях диагностики предприятия и определения направлений его развития.

В процессе оценки бизнеса выявляются альтернативные подходы к управлению предприятием и определяют, какой из них обеспечит предприятию максимальную эффективность, следовательно, и более высокую рыночную цену.

Целью настоящей работы является оценка рыночной стоимости предприятия для целей его реструктуризации.

Основными задачами работы являются:

1. проведение оценки имущества действующего предприятия;
2. выявление мероприятий по реструктуризации предприятия;
3. оценка рыночной стоимости предприятия после реструктуризации.

Дата оценки – 01.01.2004 г.

Объектом исследований в работе является предприятие АЗС-443. Автозаправочная станция №443 расположена на 435 км государственной трассы Хабаровск-Владивосток, на правах собственности принадлежит ООО «РН-Востокнефтепродукт». Эта компания постоянно расширяется, покупая все новые и новые АЗС, а также строя их своими силами. Покупка или строительство автозаправочной станции – два альтернативных управленческих решения задачи стратегического развития компании. В процессе выбора того или другого варианта необходимо исследовать рынок недвижимости по данным объектам, сравнить его с другими компаниями-конкурентами, а также произвести оценку АЗС.

# 1 Характеристика деятельности предприятия и его место в инфраструктуре развития транспорта региона

«АЗС-443» на правах собственности принадлежит обществу с ограниченной ответственностью «РН-Востокнефтепродукт», которое в качестве компании-подразделения входит в нефтяную компанию «Роснефть». ОАО «Роснефть» консолидировала сеть АЗС на Дальнем Востоке в рамках своей дочерней компании ООО «РН-Востокнефтепродукт».

Основная задача ООО «РН-Востокнефтепродукт» − занять 20% розничного рынка в регионе. Если рассматривать Хабаровский край, то эта компания стала большим конкурентом для таких фирм как «НК-Альянс», «Восток-Нефть-Продукт». Если рассматривать близлежащие территории, то филиалы ООО «РН-Востокнефтепродукт» находятся в Комсомольск-на-Амуре», Южно-Сахалинске, Приморском крае, на Северном Сахалине, Амурской области.

Уже не один год на камчатском рынке работает компания «РН-Востокнефтепродукт». За это время предприятие сумело создать сеть своих автозаправочных станций. За качеством продукции, отпускаемой клиенту, в компании установлен особый контроль. Нефтепродукты закупаются оптовыми партиями, каждый вид топлива – это чистый продукт без всяких примесей.

Сегодня на Дальневосточном топливном рынке существует жестокая конкуренция, идет борьба за каждого клиента. Хорошее топливо становится залогом стабильной работы любой компании, поэтому каждая местная компания заинтересована в поставках качественного топлива. Наряду с общей тенденцией роста потребления нефтепродуктов, в регионе наблюдается увеличение спроса конкретно на светлые нефтепродукты, соответствующие мировым стандартам качества.

Анализ уровня экономической концентрации свидетельствует о его негативном влиянии на ситуацию с развитием конкуренции во многих субъектах Российской Федерации. По данным ФАС России, 63% субъектов Российской Федерации находятся в зоне высококонцентрированных рынков оптовых поставок нефтепродуктов, в том числе и Дальневосточный регион.

Лидером на топливном рынке Приморского края, как, впрочем, и всего Дальнего Востока является НК «Альянс». НК «Альянс» признана безусловным лидером розничной торговли, что обусловлено наличием у нее развитой сети собственных АЗС. Многие АЗС компания приобрела своевременно у других собственников. Надо отметить, что компания в последние годы ведет активное строительство новых АЗС. Статистика показывает, что сегодня до 50% заправочных станций края принадлежат НК «Альянс». Что касается ее оператора ОАО «Примнефтепродукт», то в структуре розничного товарооборота 60% приходится на бензины и 30% на дизельное топливо.

ОАО «НК «Роснефть» делает ставку на поставки в Дальневосточные регионы и в Приморский край высокооктановых бензинов. НК «Роснефть» имеет в Приморье сеть собственных АЗС, но их число не может конкурировать с «Альянсом», что связано с ориентирами компании на преимущественный экспорт своей продукции.

К числу прочих поставщиков и продавцов нефтепродуктов в Приморском крае можно отнести, по крайней мере, до 15 компаний, в общей сложности владеющих другими 50% АЗС.

В 2003 году «Востокнефтепродукт» приобрел шесть АЗС ОАО «НК «Комсомольский НПЗ-Роснефть» (КНПЗ), затем купил 13 АЗС и две нефтебазы ОАО «НК «РН-Сахалинморнефтегаз» и пять АЗС ОАО «НК «РН-Находканефтепродукт». Помимо консолидированного имущества, компания купила у частного бизнеса (в том числе АЗС №443 у ООО «Основа») еще пять АЗС и построила семь собственных заправок.

Завершение покупки розничной сети дочерних предприятий «Роснефти» не привело к существенным изменениям в работе компании. Компания и раньше уже использовала эти АЗС, произошло финансовое распределение средств и юридическое оформление прав собственности.

К началу 2005 года ОАО «НК «Роснефть» завершила консолидацию сети розничной продажи нефтепродуктов на Дальнем Востоке в рамках ООО «РН-Востокнефтепродукт». В настоящее время в состав компании входит 47 автозаправок. Тем не менее, по данным УФАС, доля «Роснефти» на дальневосточном рынке розничной сети реализации нефтепродуктов очень незначительна. Компания намерена продолжить строить самостоятельно или выкупать АЗС у частного бизнеса.

Транспортный комплекс Хабаровского края является «центром» транспортной системы Российского Дальнего Востока. Доля транспорта во внутреннем валовом продукте российского Дальнего Востока превышает 20% при средней цифре по стране в 9% (на Севере – 60%). Практически все транспортные пути там стали каналами экспорта-импорта.

Говоря о тенденциях на рынке нефтепродуктов Дальнего Востока, надо отметить, что потребление нефтепродуктов в регионе будет только расти, как в результате увеличения автопарка, так и подъема производства, развития грузовых транспортных потоков, в том числе, связанных со строительством государственной трассы Чита-Хабаровск, погрузочных терминалов, а также всего портового хозяйства Дальневосточного региона.

На совещании краевой администрации в 2004 г. была принята стратегия социально-экономического развития Приморья на 2004-2010 гг., включающая 16 программ развития приоритетных отраслей экономики и социальной сферы края. Одной из главных задач в рамках данной стратегии является развитие транспортной инфраструктуры с целью увеличения к 2010 г. потока российско-китайских экспортных грузов до 70 млн. тонн; обеспечение роста транзитного грузопотока в пять раз, в том числе такелажных контейнеров и перевозки пассажиров международного сообщения всеми видами транспорта (0,2 млн. чел.). Для этого необходимо осуществить:

1. реконструкцию и строительство федеральной автодороги - Хабаровск - Владивосток - для увеличения пропускной способности и ликвидации аварийных участков;
2. завершить строительство федеральной автодороги Владивосток - Хабаровск - Находка с целью увеличения транзитных экспортно-импортных грузов до 18-20млн. тонн ежегодно.

Транспортные коммуникации Дальнего Востока хорошо приспособлены к осуществлению международных перевозок, что позволяет вполне надежно выполнять внешнеторговый товарообмен РФ с другими странами. Существующая транспортная система российского Дальнего Востока дает возможность освоения рынка международных транзитных перевозок.

Увеличение объемов внешнеторговых операций требует увеличивать пропускную способность автомобильных дорог. В то же время сеть автомобильных дорог в Хабаровском крае развита слабо. Современные дороги сосредоточены лишь в южной части территории. В центральных и северных районах основные грузоперевозки осуществляются по временным дорогам-зимникам.

Весьма слабая транспортная инфраструктура Дальнего Востока имеет вполне очевидное объяснение, – этот регион далек от густонаселенного и промышленно развитого центра страны. Все, что Дальний Восток мог предложить стране – рыба, лес, золото – доставлялось по имеющимся дорогам.

В отличие от европейских стран, давно превративших транзит в источник пополнения бюджета, дальневосточный транзит стал источником обогащения лиц, имеющих к нему непосредственный доступ. Поэтому на благосостоянии большей части населения и состоянии автомобильных дорог положение региона никак не сказывается.

Наиболее прибыльными являются трансграничные с Китаем железнодорожные и автомобильные ветки. Они приносят доход не только для экспедиторских фирм, пунктов пропуска, АЗС, принадлежащим отдельным фирмам и частным лицам, но и для таможни и прочих многочисленных инспекций.

Прогноз развития мировой экономики чрезвычайно благоприятен для российского дальневосточного транзита. Основные грузопотоки в ближайшее столетие, как полагают специалисты, будут сосредоточены в треугольнике Европа – Юго-Восточная Азия – США. Уже сегодня в АТР производится треть мирового валового продукта, оттуда идет четверть мирового экспорта, а обратно приходит 40 % мировых инвестиций. Учитывая эту ситуацию, Россия могла бы увеличить транзит через свою территорию в 7-8 раз. Очевидно, что будущее транспортной системы российского Дальнего Востока лежит в интеграции в мировые направления перевозок.

Развитие транспортной сети, в силу объективных причин, происходит ассиметрично. Порты Магадана, Камчатки, Чукотки и частично Хабаровского края будут, вероятно, нести на себе исключительно социальную нагрузку: на Севере живут люди, для их жизни нужен северный завоз. Все эти грузы – топливо, продовольствие, ТНП – и будут принимать полумертвые порты, портопункты, причалы этих краев и областей. Основная же жизнь будет кипеть на пересечении линий Япония-Европа, Корея-Европа, Китай-США-Корея-Япония.

Также рост числа личных автомобилей, используемых для некоммерческих перевозок, будет способствовать увеличению объема платежеспособного спроса на топливо.

В связи с этим в преддверии ожидаемого спроса ООО «РН-Востокнефтепродукт» намерено модернизировать свои АЗС. В частности, в 2006 г. АЗС №443 планируется реконструировать в комплекс, состоящий из собственно автозаправочной станции, кафе, шиномонтажной мастерской, магазина автомобильных запчастей.

# 2 Оценка рыночной стоимости предприятия

## 2.1 Оценка затратным подходом

Оценку стоимости предприятия АЗС №443 на основе затратного подхода проведем с помощью метода стоимости чистых активов, в мировой практике нередко называемого методом накопления активов. Метод стоимости чистых активов основан на определении рыночной стоимости всех активов объекта: материальных (земли, зданий, оборудования, товарно-материальных запасов), финансовых и нематериальных. Конечная цель использования затратного подхода состоит в расчете оценочной стоимости собственного капитала предприятия. Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли и прибыль предпринимателя. Прежде всего, проведем оценку рыночной стоимости недвижимого имущества объекта.

Основные этапы процедуры оценки при применении данного подхода:

1. Определение стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободного участка земли аналогичного по характеристикам и местоположению, рассматриваемому участку.

2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке.

Под восстановительной стоимостью понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах, на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

3. Определение дополнительных затрат, необходимых для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений.

4. Определение величины физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.

5. Определение восстановительной стоимости с учетом износа для получения остаточной стоимости объекта.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

 (2.1)

где Сзатр - стоимость объекта оценки;

Сзем - стоимость земельного участка;

Снс - стоимость нового строительства;

ПП - прибыль предпринимателя;

И - накопленный износ.

 (2.2)

где ПИ - прямые издержки, сметная стоимость или договорная цена, т.е. та сумма, которая будет уплачена инвестором подрядчику за реализацию проекта на основе договора подряда ПИ = Ссмет; КИ - косвенные издержки, т.е. издержки инвестора, связанные со строительством, которые не могут быть включены в договорную цену (стоимость разработки и согласования проекта, затраты на получение права застройки и подключения к городским инженерным сетям, издержки, связанные с правом использования земли во время строительства и т.д.).

*Этап 1. Определение стоимости земельного участка*

Оценка земельного участка не производилась в связи с тем, что участок является государственной собственностью. Земельный участок, занимаемый объектом оценки и необходимый для его использования, находится у ООО «РН-Востокнефтепродукт» на правах аренды, на основании договора аренды земельного участка №155 от 1 июня 2003 года, заключенного комитетом по управлению имуществом Кировского района. Согласно данному договору ООО «РН-Востокнефтепродукт» принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером №25:05:03 01 004:0161, расположенный на 435-ом километре гострассы Хабаровск – Владивосток, АЗС №443, в границах, указанных в кадастровом плане участка, прилагаемом к договору, общей площадью 2950,23 метров квадратных. Категория земель – земли построений. Территориальная зона состава земель поселений – земли инженерных и транспортных инфраструктур. Цель предоставления (разрешенное использование) – для общественно-деловых целей. Согласно ст. 552 ГК РФ потенциальный покупатель приобретает право пользования земельным участком, занятым недвижимым имуществом, на тех же условиях, что и продавец. В данном случае рассчитывались затраты на отвод земельного участка под строительство, в соответствии с Положением о порядке предоставления земельных участков в различные виды пользования на территории муниципального образования Кировский район, утвержденным решением муниципального комитета Кировского района, которые учитываются в косвенных издержках стоимости нового строительства объекта оценки.

*Этап 2.* *Определение восстановительной стоимости зданий и сооружений*

Так как сметная документация на объект оценки отсутствует, определение полной восстановительной стоимости здания (ПВС) производим на основе удельных стоимостных показателей на единицу объема (укрупненных показателей восстановительной стоимости) в уровне сметных цен 1969 г. Для расчета стоимости нового строительства объекта используем сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости:

* сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, для переоценки основных фондов (УПВС № 19);
* зданий и сооружений торговых предприятий для переоценки основных фондов (УПВС № 33).

В сборниках подбираем аналог, максимально близкий к оцениваемому по функциональным, объемно-планировочным и конструктивным признакам. Затем, с помощью индексов, эти показатели пересчитываем в уровень цен 2004г. Индекс удорожания стоимости строительства (И) – это коэффициент, равный отношению цен, сложившихся в Хабаровском крае на дату оценки, по сравнению со сметными ценами базового периода (1969г., 1984г., 1991г.) В связи с тем, что уровни цен рекомендуемой нормативно-методической документации относятся к разным базовым периодам, при расчетах необходимо использовать несколько индексов. В соответствии с «Общей частью к сборникам УПВС», в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством. Величина ПВС объекта рассчитывается по формуле:

 (2.3)

где V – строительный объем объекта недвижимости;

Сед – стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969г., определяется по соответствующему сборнику УПВС;

Пki – произведение поправочных коэффициентов, учитывающих отличие технических характеристик оцениваемого объекта от аналога;

Ккл – климатический коэффициент для региона, где располагается оцениваемый объект; для Кировского района;

И69-84 – индекс перехода от цен базисного уровня к ценам на 01.01.84г. с учетом индекса изменения сметной стоимости СМР для предприятий производства сборных железобетонных и бетонных конструкций и изделий – 1,16; территориального коэффициента к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Хабаровского края – 1,13. Основание – Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов строек»; И84-2004 – индекс перехода от цен 1984г. к текущим ценам (на дату оценки). Определим поправочные коэффициенты, учитывающие отличие технических характеристик оцениваемого объекта от аналога (таблица 2.1).

Таблица 2.1 – Определение поправочных коэффициентов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Техническая характеристика | Объект-аналог по УПВС №33, табл.24 | Административное здание АЗС №443  | Поправочный коэффициент (Кki) |
| Количество этажей | 1 | 1 | 1,0 |
| Назначение  | служебное | служебное | 1,0 |
| Площадь, м2 | 32 | 29 | 0,9 |
| Высота, м | 3,0 | 2,7 | 0,9 |
| Группа капитальности | II | II | 1,0 |
| Вид внутренней отделки | простая | простая | 1,0 |

Следовательно, произведение поправочных коэффициентов равно:

,

с учетом климатического коэффициента:  Строительный объем административного здания – 78 м3. Стоимость единицы объема здания в ценах 1969г., определяемая по УПВС №33, равна 140,2 руб. В дополнительные затраты включим стоимость разработки и согласования проекта на уровне 5% от полной восстановительной стоимости здания; затраты, связанные с правом использования земли во время строительства (арендную плату); а также затраты на покупку мощностей по теплу и электроэнергии, которые примем на уровне 9,8% от величины восстановительной стоимости здания в ценах 2004г. Допустим, что срок строительства административного здания – 6 мес. Арендная плата за использование земли под строительство здания рассчитывается следующим образом:

,

где 1285 – площадь арендуемого земельного участка, занятая объектом, м2;

5,49 – ставка земельного налога в 2004 году, руб./м2;

100 – коэффициент, соответствующий назначению объекта;

1 – коэффициент подготовленности площадки;

0,7 – коэффициент градостроительной ценности;

1 – коэффициент транспортной доступности;

365 – количество дней в году;

183 – количество дней в полугодии.

Также необходимо учитывать прибыль предпринимателя (ПП), которая является, в основном, функцией риска и зависит от конкретных рыночных условий. В зависимости от сложившейся рыночной практики ПП оценивают как процент от различных составных частей стоимости нового строительства, но при этом абсолютное значение его изменяться не должно. Эта величина принимается на уровне 10% от величины всех издержек строительства. Расчет полной восстановительной стоимости административного здания АЗС №443 приведен в таблице 2.2.

Таблица 2.2 – Расчет полной восстановительной стоимости административного здания АЗС №443

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Сумма, руб. |
| Стоимость единицы объема здания в ценах 1969г.(УПВС №33,табл.24, д) | 140,20 |
| Строительный объем, куб.м | 78 |
| Произведение поправочных коэффициентов | 0,89  |
| Восстановительная стоимость здания в ценах 1969г. | 9 733  |
| Индекс перехода от цен базисного уровня к ценам на 01.01.84г. | 1,31  |
| Восстановительная стоимость здания в ценах 1984г. | 12 750  |
| Индекс перехода от цен 1984г. к текущим ценам | 35,60  |
| Восстановительная стоимость здания на дату оценки (1.01.2004г.) | 453 908  |
| Дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений (5%\*453908 + 247589 + 9,8%\*453908 = 314767) | 314 767 |
| Восстановительная стоимость здания на дату оценки (1.01.2004г.) с учетом дополнительных затрат | 768 675 |
| Налог на добавленную стоимость, руб. | 138 362 |
| Прибыль предпринимателя, руб. | 76 868 |
| Полная восстановительная стоимость на дату оценки, руб. | 983 905 |

Таким образом, полная восстановительная стоимость административного здания АЗС №443 равна 983 905 рублей. Чтобы рассчитать окончательную стоимость административного здания, согласно затратному подходу, необходимо из полной восстановительной стоимости вычесть сумму накопленного износа.

*Этап 3. Определение восстановительной стоимости с учетом износа для получения остаточной стоимости объекта*

Для определения физического износа используем метод срока жизни его элементов. Этот метод использует следующие понятия: срок физической жизни, срок экономической жизни, эффективный возраст, нормативный срок службы. Срок физической жизни Тфиз – это срок, в течение которого здание или его элемент может реально существовать с момента завершения строительства. Срок экономической жизни Тэк – это срок, в течение которого здание способно приносить доход. Оставшийся срок экономической жизни Тоэ – это оцениваемый период, в течение которого здание будет продолжать приносить доход своему владельцу. Фактический возраст жизни Тфакт – это количество лет, прошедших с момента завершения строительства. Эффективный возраст Тэф – это возраст, показываемый состоянием и полезностью здания. Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях оценщика. Нормативный срок службы Тнорм – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта. Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного износа пропорциональна эффективному возрасту здания (элемента), т.е. имеет место соотношение:

 (2.4)

где ФИ – накопленный физический износ здания или его элемента, руб.;

Сстр – стоимость нового строительства (восстановительная стоимость) здания или его элемента, руб.

Таким образом:

 (2.5)

В связи с присутствием субъективизма в определении Тэф и Тэк на практике чаще применяется метод нормативного срока службы, при котором вместо эффективного возраста используется фактический, а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм). Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и фактического срока эксплуатации здания, его элемента или системы. В методе нормативного срока жизни физический износ определяется как процентное соотношение фактического срока эксплуатации и нормативного срока службы, т.е. по формуле:

 (2.6)

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах взят на основании расчетов по соответствующим сборникам УПВС и скорректирован в соответствии с реальной конструктивной схемой и изменениями в объемно-планировочном решении и отделке оцениваемого объекта по сравнением с объектом аналогом. Отделочные работы скорректированы по нормативному возрасту с учетом конструктивных решений и имеющихся улучшений (таблица 2.3).

Таблица 2.3 – Оценка физического износа административного здания

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Удельный вес каждого элемента по УПВС, % | Фактический возраст (год постройки – 1996) | Нормативный срок | Физический износ, % |
| Фундаменты | 10 | 9 | 25 | 3,6 |
| Стены, колоны | 33 | 9 | 25 | 11,88 |
| Покрытия | 16 | 9 | 25 | 5,76 |
| Кровля /шифер/ | 12 | 9 | 15 | 7,2 |
| Полы | 10 | 9 | 15 | 6 |
| Проемы | 1 | 9 | 20 | 0,45 |
| Отделочные работы | 2 | 5 | 10 | 1 |
| Внутренние санитарно-технические работы и электроосветительные устройства | 3 | 9 | 15 | 1,8 |
| Прочие работы | 13 | 9 | 20 | 5,85 |
| ИТОГО | 100 |  |  | 43,54 |

Получаем сумму износа:

руб.

Определяем стоимость административного здания, согласно затратному подходу: руб. Таким образом, рыночная стоимость административного здания на дату оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет 555 513 рублей. Аналогично определяем стоимость площадки с асфальтобетонным покрытием.

Таблица 2.4 – Расчет полной восстановительной стоимости площадки с асфальтобетонным покрытием

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Сумма, руб. |
| Стоимость строительства площадки в ценах 1969г.(УПВС №19,табл.53) | 2,4 |
| Площадь покрытия, м2 | 318 |
| Произведение поправочных коэффициентов (объект полностью аналогичен) | 1,0  |
| Восстановительная стоимость площадки в ценах 1969г. | 763  |
| Индекс перехода от цен базисного уровня к ценам на 01.01.84г. | 1,31  |
| Восстановительная стоимость строительства в ценах 1984г. | 1 000  |
| Индекс перехода от цен 1984г. к текущим ценам | 35,60  |
| Восстановительная стоимость на дату оценки (1.01.2004г.) | 35 600  |
| Дополнительные затраты (5%\*35600) | 1 780 |
| Восстановительная стоимость площадки на дату оценки (1.01.2004г.) с учетом дополнительных затрат | 37 380 |
| Налог на добавленную стоимость, руб. | 6 728 |
| Прибыль предпринимателя, руб. | 3 738 |
| Полная восстановительная стоимость на дату оценки, руб. | 47 846 |

Полная восстановительная стоимость площадки с асфальтобетонным покрытием на дату оценки (1 января 2004г.) равна 47 846 рублей. Нормативный срок эксплуатации асфальтобетонного покрытия составляет 30 лет. Фактический возраст составляет 9 лет, следовательно, физический износ равен 30%. Получаем сумму износа: руб. Стоимость асфальтобетонного покрытия с учетом износа составляет 33 492 рублей. Стоимость сооружения резервуаров определим с использованием метода поэлементного расчета. Согласно данному методу восстановительная стоимость объекта (Св) рассчитывается по формуле:

 (2.7)

где Нпр – ставка налога на прибыль;

Кр – показатель рентабельности продукции;

Сп – полная себестоимость оцениваемого объекта.

 (2.8)

где Цэ – стоимость комплектующего узла или агрегата;

В – собственные затраты (например, стоимость сборки).

Стоимость комплектующих узлов (Цэ) берем из периодических коммерческих предложений. В таблице 2.5 приведен расчет полной себестоимости резервуара.

Таблица 2.5 – Определение стоимости сооружения резервуара

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателя | Сумма, руб. |
| Стоимость комплектующих узлов (Цэ): |  |
| Трубопровод | 5 500 |
| Задвижка для нефтепродуктов | 350 |
| Огневой предохранитель | 790 |
| Клапан приемный | 2 100 |
| Замерный трубопровод | 3 800 |
| Люк замерный | 450 |
| Клапан дыхательный совмещенный | 470 |
| Уравнемер «Струна-М» с датчиком | 4 300 |
| Трубопровод налива  | 2 750 |
| Электромагнитный клапан отсечки |  950 |
| Фильтр глубокой очистки | 480 |
| Муфта сливная  | 470 |
| Сливной колодец |  800 |
| Технологическая шахта |  900 |
| Вентиляционная решетка | 500 |
| Железобетонный колодец | 1 800 |
| Ложемент | 2 900 |
| Зонд для определения утечек из резервуара | 3 100 |
| Двустенный резервуар | 45 000 |
| Стоимость сборки и установки (В) | 8 500 |
| Полная себестоимость (Сп) | 85 910 |

На основе полученной полной себестоимости рассчитываем восстановительную стоимость объекта по формуле (2.7).

руб.

Нормативный срок эксплуатации резервуара 30 лет. Фактический возраст составляет 7 лет, следовательно, физический износ равен 23%. Получаем сумму износа: руб. Стоимость резервуара на дату оценки с учетом износа составляет 71 821 рублей. На АЗС №443 установлены три таких резервуара, следовательно, стоимость резервуаров составляет 215 463 рублей. Стоимость оборудования на основе затратного подхода определим с применением индексного метода.

При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости) к современному уровню с помощью индекса изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период.

Таблица 2.6 – Оценка стоимости оборудования на основе индексного метода

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование оборудования | Балансовая стоимость на 1.03.03 | Индекс изменения цен | Восстановительная стоимость на 1.01.04 |
| POS-терминал MagiC 6000 | 34 244 | 1,08 | 36 984 |
| Блок бесперебойного питания для ПК и сервера | 28 875 | 1,08 | 31 185 |
| ККМ Samsung – 4615 RF | 27 875 | 1,08 | 30 105 |
| Компьютер Evo | 28 174 | 1,07 | 30 146 |
| Контролер ТРК КУБ-4 | 10 617 | 1,08 | 11 466 |
| Принтер НР Laser Jet 1200 Printer | 13 271 | 1,07 | 14 200 |
| ТРК Нара-27 | 13 000 | 1,08 | 14 040 |
| ТРК Нара-27 | 13 000 | 1,08 | 14 040 |
| ТРК Нара-27 | 13 000 | 1,08 | 14 040 |
| Фискальный регистратор Штрих RF-F | 23 750 | 1,08 | 25 650 |
| Итого | 205 806 | - | 221 856 |

Техническое состояние оборудования определяем методом экспертизы состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок (таблица 2.7)

### Таблица 2.7 – Шкала экспертных оценок состояния оборудования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Состояние оборудования | Характеристика физического состояния | Процент износа износа,% |
| Новое (Нов.) | Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии | 0 ÷ 5 |
| Очень хорошее (ОТС) | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии | 5 ÷ 15 |
| Хорошее (ХТС) | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии | 15 ÷ 35 |
| Удовлетворительное (УТС) | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др. | 35 ÷ 65 |
| Условнопригодное (УПС) | Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов | 65 ÷ 85 |
| Неудовлетворительное (НТС) | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов | 85 ÷ 95 |
| Непригодное к применению или лом (Нег.) | Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь | 95 ÷100 |

На основе данной таблицы определяем сумму накопленного износа по видам оборудования, его остаточную стоимость (таблица 2.8).

Таблица 2.8 – Оценка стоимости оборудования АЗС №443

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование оборудования | Состояние | Процент износа | Восстано-вительная стоимость | Сумма износа | Остаточная стоимость |
| POS-терминал MagiC 6000 | УТС | 35 | 36 984 | 12 944 | 24 040 |
| Блок бесперебойного питания для ПК и сервера | ОТС | 12 | 31 185 | 3 742 | 27 443 |
| ККМ Samsung – 4615 RF | ХТС | 18 | 30 105 | 5 419 | 24 686 |
| Компьютер Evo | ХТС | 15 | 30 146 | 4 522 | 25 624 |
| Контролер ТРК КУБ-4 | ОТС | 8 | 11 466 | 917 | 10 549 |
| Принтер НР Laser Jet 1200 Printer | ХТС | 30 | 14 200 | 4 260 | 9 940 |
| ТРК Нара-27 | УПС | 65 | 14 040 | 9 126 | 4 914 |
| ТРК Нара-27 | УПС | 65 | 14 040 | 9 126 | 4 914 |
| ТРК Нара-27 | УПС | 65 | 14 040 | 9 126 | 4 914 |
| Фискальный регистратор Штрих RF-F | ХТС | 25 | 25 650 | 6 413 | 19 238 |
| Итого |  | - | 221 856 | 65 595 | 156 261 |

Таким образом, стоимость оборудования АЗС №443 на дату оценки составляет 156 261 рублей.

Таблица 2.9 – Результаты оценки имущества АЗС №443 на основе затратного подхода

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование имущества | Оценочная стоимость на 01.01.04, руб. |
| Административное здание  | 555 513 |
| Площадка с асфальтобетонным покрытием | 33 492 |
| Сооружения резервуаров | 215 463 |
| Оборудование | 156 261 |
| Итого | 960 729 |

Стоимость основных средств предприятия на 01.01.2004г., рассчитанная на основе затратного подхода, составляет 960 729 рублей. Стоимость нематериальных активов предприятия на дату оценки составляет 107 400 рублей. Финансовые вложения отсутствуют. Текущая стоимость запасов нефтепродуктов – 2 166 240 рублей. Дебиторская задолженность на 01.01.2004г. составляет 195 470 рублей. Текущая стоимость обязательств предприятия, в которые входят займы и кредиты, кредиторская задолженность, - 951 383 руб.

Определяем оценочную стоимость собственного капитала предприятия:

руб.

Таким образом, стоимость предприятия на дату оценки, рассчитанная на основе затратного подхода, составляет 2 478 456 рублей.

## 2.2 Оценка сравнительным подходом

Подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят. Данный подход к оценке предполагает, что рынок для оцениваемого объекта установлен тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Проведем оценку административного здания АЗС №443 сравнительным подходом. Анализ источников информации дал информацию о недавних продажах аналогов данному административному зданию, которая приведена в таблице 2.10.

Таблица 2.10 – Характеристика объектов-аналогов административного здания АЗС №443

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование  | Местоположение | Дата продажи | Цена за 1 м2, руб. | S, м2 | Примечание |
| 1. Административное здание АЗС №201  | 2-ой км автотрассы Благовещенск - Свободный | Март 2003 г. | 82700 | 26 | Шлакоблочное панельное здание, износ – 40% |
| 2. Административное здание АЗС №431  | с. Романовка, 50-й км фед. трассы Владивосток - Находка | Август 2003 г. | 88450 | 34 | Шлакоблочное панельное здание, износ – 35% |
| 3. Административное здание АЗС №17 | Хабаровск, пересечение трассы Гаровка - Ракитное | Январь 2003 г. | 80400 | 32 | Шлакоблочное панельное здание, износ – 45% |
| 4. Административное здание АЗС №442 | г. Лесозаводск, Автозаправочная, 2 | Июль 2003 г. | 75180 | 29 | Кирпичное здание, износ – 55% |
| 5. Административное здание АЗС НК Альянс | г. Хабаровск, ул. Морозова | Август 2003 г. | 85600 | 30 | Панельное здание, износ – 35% |

Примечания: 1. Право собственности на объекты – полное для всех аналогов. 2. Условия продажи – рыночные для аналогов 1, 2, 3, 5, для 4-го аналога – родственные отношения между покупателем и продавцом.

Объект-аналог 4 исключаем из ряда сравниваемых объектов-аналогов, т.к. условия продажи по ним отклоняются от рыночных условий, а корректировку на нетипичную мотивацию приобретения недвижимости учесть очень сложно.

Корректировку по соответствующему параметру производим по отношению к оцениваемому объекту – АЗС №443, т.е. если, например, группа капитальности здания у объекта-аналога №2 выше, чем у оцениваемого объекта, то цену продажи 1 м2 объекта-аналога №2 корректируем на коэффициент 0,95, т.к. группа капитальности здания АЗС №443 ниже, следовательно, и цена 1 м2 административного здания АЗС №443 должна быть ниже. В качестве параметров корректировки выберем следующие: группа капитальности здания, наличие тепло- и энергоснабжения, наличие охранной и противопожарной сигнализации, качество внутренней отделки, дата продажи, техническое состояние (степень износа).

Таблица 2.11 – Оценка стоимости 1 м2 площади административного здания путем введения корректировок

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры корректировки | АЗС №443 | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 5 |
| Цена продажи за 1 м2, руб. | - | 82700 | 88450 | 80400 | 85600 |
| 1. Группа капитальности | II | II | I | II | II |
| Корректировка | 1,0 | 1,0 | 0,95 | 1,0 | 1,0 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 82700 | 84028 | 80400 | 85600 |
| 2. Наличие тепло- и энергоснабжения | Общие сети | Общие сети | Общие сети | Городские сети | Общее энерго-снабжение, автономн. тепло-снабжение |
| Корректировка | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,95 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 82700 | 84028 | 80400 | 81320 |
| 3. Наличие охранной и противопожарной сигнализации | Есть | Есть | Есть | Есть | Только противо-пожарная |
| Корректировка | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,03 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 82700 | 84028 | 80400 | 83760 |
| 4. Качество внутренней отделки | Простая | Простая | Улучшен-ная | Простая | Улучшен-ная |
| Корректировка | 1,0 | 1,0 | 0,98 | 1,0 | 0,98 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 82700 | 82347 | 80400 | 82085 |
| 5. Дата продажи | Дата оценки | Март 2003 г. | Август 2003 г. | Январь 2003 г. | Август 2003 г. |
| Корректировка | 1,0 | 1,04 | 1,007 | 1,06 | 1,007 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 86008 | 82923 | 85224 | 82660 |
| 6. Степень износа, % | 43,5 | 40 | 35 | 45 | 35 |
| Корректировка | 1,0 | 0,98 | 0,95 | 1,03 | 0,95 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 84288 | 78777 | 87781 | 78527 |
| Средняя стоимость 1 м2 площади объекта, руб. | 82343 | - | - | - | - |

Получили стоимость одного квадратного метра площади административного здания АЗС №443, рассчитанного сравнительным подходом. Умножая данную величину на площадь здания (29 м2), получаем стоимость здания: 29\*82 343 = 2 387 947 рублей.

Для оценки асфальтобетонного покрытия используем данные тех же аналогов.

Таблица 2.12 – Оценка стоимости 1 м2 площади асфальтобетонного покрытия путем введения корректировок

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры корректировки | АЗС №443 | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 5 |
| Цена продажи за 1 м2, руб. | - | 164 | 178 | 163 | 175 |
| 1. Качество материала покрытия | хорошее | хорошее | отличное | удовлетво-рительное | отличное |
| Корректировка | 1,0 | 1,0 | 0,98 | 1,03 | 0,98 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 164 | 174,4 | 167,9 | 171,5 |
| 2. Качество укладки (поверхности) покрытия | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | отличное |
| Корректировка | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,98 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 164 | 174,4 | 167,9 | 168,1 |
| 3. Степень износа, % | 30 | 35 | 35 | 45 | 40 |
| Корректировка | 1,0 | 1,03 | 1,03 | 1,07 | 1,05 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 169 | 180 | 180 | 176,5 |
| Средняя стоимость 1 м2 площади объекта, руб. | 176,4 | - | - | - | - |

Получили стоимость одного квадратного метра асфальтобетонного покрытия АЗС №443, рассчитанного сравнительным подходом. Умножая данную величину на площадь покрытия (318 м2), получаем стоимость покрытия: 318\*176,4 = 56 095 рублей.

Для оценки сооружений резервуаров и ТРК используем данные прейскурантов предприятий-изготовителей и торговых предприятий, предлагающих оборудование для автозаправочных станций (таблица 2.13, 2.14).

Сооружения резервуаров, предлагаемые ОАО «Восток-оборудование», ЗАО «АЗС-оборудование», ООО «Восток Снаб», по технологическим признакам и параметрам являются полностью идентичными сооружениям резервуаров, находящимся на АЗС №443. Они являются двустенными, как и резервуары оцениваемой АЗС, объемом 50 м3, укомплектованы теми же технологическими элементами. Поэтому для получения оценочной стоимости сооружения резервуара АЗС №443 необходимо внести только поправки на износ оборудования.

Таблица 2.13 – Оценка стоимости сооружения резервуара

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры корректировки | АЗС №443 | ОАО «Восток-оборудование» | ЗАО «АЗС-оборудование» | ООО «Восток Снаб» |
| Цена продажи, руб. | - | 92300 | 91850 | 93420 |
| Степень износа, % | 23 | - | - | - |
| Корректировка | - | 0,77 | 0,77 | 0,77 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 71071 | 70725 | 71933 |
| Средняя стоимость, руб. | 71243 | - | - | - |

Таким образом, стоимость одного сооружения резервуара 71 243 рублей. Стоимость работ по установке одного резервуара в Хабаровске составляет 5 000 рублей. С учетом установки сооружений резервуаров и их количества, стоимость сооружений резервуаров на АЗС №442 составляет 228 729 рублей.

Таблица 2.14 – Оценка стоимости топливораздаточных колонок

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры корректировки | АЗС №443 | НАРА-25Э | НАРА 27М1Э | НАРА 27М1ЭН |
| Цена продажи, руб. | - | 14320 | 15450 | 15150 |
| 1. Количество раздаточных пистолетов | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 14320 | 15450 | 15150 |
| 2. Счетное устройство | Двухсто-роннее роликовое и электронное | Двухстороннее роликовое и электронное | Двухсторон-нее роликовое и электронное | Двухсторон-нее электронное |
| Корректировка | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,03 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 14320 | 15450 | 15605 |
| 3. Мощность двигателя, кВт | 0,55 | 0,55 | 0,55 | 0,55 |
| Корректировка | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 14320 | 15450 | 15605 |
| Параметры корректировки | АЗС №443 | НАРА-25Э | НАРА 27М1Э | НАРА 27М1ЭН |
| 4. Масса, кг | 145 | 145 | 145 | 135 |
| Корректировка | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,95 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 14320 | 15450 | 14825 |
| 5. Степень износа, % | 65 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка | 1,0 | 0,35 | 0,35 | 0,35 |
| Скорректированная цена, руб. | - | 5012 | 5408 | 5189 |
| Средняя стоимость, руб. | 5203 | - | - | - |

Стоимость топливораздаточной колонки АЗС №443 с учетом износа составляет 5 203 рублей. На АЗС три колонки, следовательно, общая сумма их стоимости на 01.01.2004г. составляет 15 609 рублей. Стоимость остального оборудования АЗС №443 оценим путем сравнивания с объектом-аналогом, подобранным для каждого вида оборудования, имеющего идентичные технические параметры и конструктивные элементы и корректировки по производительности оборудования (таблица 2.15).

Таблица 2.15 – Оценка стоимости оборудования здания

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование оборудования | Стоимость объекта-аналога, руб. | Коэффициент производительности (соотношение мощности объекта оценки и аналога) | Стоимость оцениваемого объекта, руб. |
| POS-терминал MagiC 6000 | 38 360 | 0,96 | 36 826 |
| Блок бесперебойного питания для ПК и сервера | 27 500 | 1,00 | 27 500 |
| ККМ Samsung – 4615 RF | 30 540 | 0,98 | 29 929 |
| Компьютер Evo | 28 900 | 1,10 | 31 790 |
| Контролер ТРК КУБ-4 | 11 650 | 1,00 | 11 650 |
| Принтер НР Laser Jet 1200 Printer | 14 370 | 1,00 | 14 370 |
| Фискальный регистратор Штрих RF-F | 25 680 | 1,05 | 26 964 |
| Итого | - | - | 179 029 |

Стоимость остального оборудования АЗС, рассчитанного на основе сравнительного подхода, составляет 179 029 рублей. С учетом процента износа данного оборудования, определенного в таблице 2.8, стоимость оборудования составляет 140 700 рублей.

Таблица 2.16 – Результаты оценки основных средств АЗС №443 на основе сравнительного подхода

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование имущества | Оценочная стоимость на 01.01.04, руб. |
| Административное здание  | 2 387 947 |
| Площадка с асфальтобетонным покрытием | 56 095 |
| Сооружения резервуаров | 228 729 |
| Оборудование (в т.ч.: ТРК – 15609 руб.; оборудование здания – 140700 руб.) | 156 309 |
| Итого | 2 829 080 |

Стоимость основных средств предприятия на 01.01.2004г., рассчитанная на основе сравнительного подхода, составляет 2 829 080 рублей.

Текущая стоимость запасов нефтепродуктов, дебиторская задолженность, текущая стоимость обязательств предприятия те же, что и при использовании затратного подхода. Определяем оценочную стоимость собственного капитала предприятия:

руб.

Таким образом, стоимость предприятия, рассчитанная на основе сравнительного подхода, составляет 4 346 807 рублей.

Сравнительный (рыночный) метод – наиболее точный метод определения стоимости предприятия на дату оценки, так как он исходит из существующей ситуации, сложившейся на рынке.

В связи с этим, для согласования результатов оценки, присваиваем каждому методу удельный вес: затратный подход – 0,35; сравнительный подход – 0,65. Определяем средневзвешенную стоимость предприятия с учетом удельных весов подходов:

.

Таким образом, стоимость предприятия АЗС №443 составляет 3 692 884 рублей.

# 3 Мероприятия по реструктуризации предприятия

Необходимость обеспечения и сохранения конкурентоспособности в условиях непрерывной изменчивости внешней среды определяет цели, средства и направления организационного совершенствования.

Организационное совершенствование предприятия неразрывно связано с его реформированием. Поэтому наряду с реструктуризацией предприятия совершенствование его деятельности должно идти и по таким направлениям, как:

* создание эффективного, комплексного механизма управления, который в первую очередь должен включать механизм мотивации и стимулирования труда, технологию управления по конечным результатам, технологии принятия рациональных решений, повышение профессионального уровня руководителей в области управления и т.п.;
* поиск адекватной имеющимся ресурсам рыночной ниши и разработка стратегии функционирования в ней, что может дать быстрый прирост эффективности с выходом на предел, определяемый исчерпанием существующих производственно-технологических возможностей предприятия;
* структурные изменения за счет снижения доли неэффективных технологий и низкорентабельных видов продукции. Это направление может дать основной прирост эффективности с выходом за предел, определяемый исчерпанием возможностей существующих технологий и экспертно оцениваемый в 40-60%;
* устранение нерентабельных производственных структур, повышающих нагрузку на основное производство через передачу прав собственности на неиспользуемые основные фонды;
* создание новых видов продукции, услуг и технологий, что требует особого внимания к инновационному потенциалу организации;
* внедрение управленческого учета и создание системы всеобъемлющего контроля за рациональным приобретением, размещением и использованием ресурсов, что предполагает эффективное управление производственными издержками.

Руководством предприятия планируется развитие деятельности АЗС №443. Автозаправочная станция №443 находится на 435-ом километре государственной трассы Хабаровск-Владивосток, имеющей высокую пропускную способность автотранспорта. В 2005-2009 годах прогнозируется возрастание грузооборота на данном направлении за счет увеличения автопарка, увеличения производства и грузоперевозок в крае, в связи с этим прогнозируется рост спроса на продукцию и услуги АЗС №443. Увеличение объема продаж нефтепродуктов планируется в размере 20% в год.

Также планируется открытие кафе с ежегодным оборотом 350 тыс. рублей и рентабельностью продаж услуг не менее 10%, мастерской по замене масла и шиномонтажу с ежегодным оборотом 900 тыс. рублей и рентабельностью продаж услуг не менее 10%.

Кроме этого, в 2006 году руководство предприятия планирует реализацию мероприятий по снижению уровня издержек обращения до 16%, так как в 2003-2005 годах значительно увеличился уровень издержек обращения, за счет которого снизилась прибыль предприятия.

Таким образом, основными мероприятиями по реструктуризации предприятия АЗС №443, способствующими увеличению его стоимости, являются:

* строительство на территории автозаправочной станции кафе и мастерской по замене масла и шиномонтажу;
* создание системы всеобъемлющего контроля за рациональным приобретением, размещением и использованием ресурсов.

# 4. Оценка рыночной стоимости реструктурированного предприятия на основе доходного подхода

При оценке стоимости доходной недвижимости используем метод дисконтированных денежных потоков. Метод дисконтирования применяется для приведения потока денежных доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

*Этап 1. Выбор модели денежного потока*

Денежный поток будем рассчитывать, добавляя к полученной чистой прибыли (после уплаты налогов) сумму амортизационных отчислений и корректируя затем на изменение собственного оборотного капитала, инвестиций в основные средства и долгосрочной задолженности.

*Этап 2. Определение длительности прогнозируемого периода*

Начальной границей прогноза принимаем 01.01.2006г., конечной – 01.01.2009г. Длительность прогнозируемого периода составит 3 года.

*Этап 3. Прогноз изменения денежного потока на будущее*

В прогноз изменения денежного потока закладывается темп роста цен на нефтепродукты в размере 125%.

На основе указанных данных по планируемым мероприятиям по развитию деятельности АЗС №443 составляем прогноз изменения денежного потока (таблица 4.1).

Для повышения точности прогноза выполним три вида прогноза: оптимистичного, наиболее вероятного и пессимистичного.

В первом случае будем считать, что все три вида бизнеса на АЗС №443 будут развиваться согласно прогнозу руководства.

Таблица 4.1 – Оптимистичный прогноз изменения денежного потока

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 2006 г. | 2007г. | 2008г. |
| 1. Реализация нефтепродуктов |  |  |  |
| 1.1. Объем продаж нефтепродуктов, тн | 1 540 | 1 848 | 2 218 |
| 1.2. Средняя цена реализации нефтепродуктов без налогов, руб./тн | 16 395 | 20 494 | 25 617 |
| 1.3. Выручка от реализации нефтепродуктов без налогов, руб. | 25 248 300 | 37 872 450 | 56 808 675 |
| 1.4. Средняя цена закупки нефтепродуктов без налогов, руб. | 12 460 | 15 575 | 19 469 |
| 1.5. Затраты на покупку продукции без налогов, всего | 19 188 400 | 28 782 600 | 43 173 900 |
| 1.6. Валовый доход от реализации нефтепродуктов, руб. | 6 059 900 | 9 089 850 | 13 634 775 |
| 1.7. Уровень издержек обращения, % | 16,0 | 16,0 | 16,0 |
| 1.8. Издержки обращения, руб. | 4 039 728 | 6 059 592 | 9 089 388 |
| 1.9. Прибыль от реализации нефтепродуктов | 2 020 172 | 3 030 258 | 4 545 387 |
| 1.10. Налог на прибыль | 484 841 | 727 262 | 1 090 893 |
| 1.11. Чистая прибыль | 1 535 331 | 2 302 996 | 3 454 494 |
| 1.12. Амортизация | 0 | 0 | 0 |
| 2. Услуги шиномонтажа |  |  |  |
| 2.1. Выручка от реализации услуг без налогов, руб. |   |   |   |
| 2.2. Рентабельность продаж, % | 900 000 | 900 000 | 900 000 |
| 2.3. Прибыль от реализации, руб. | 10 | 10 | 10 |
| 2.4. Налог на прибыль | 90 000 | 90 000 | 90 000 |
| 2.5. Чистая прибыль | 21 600 | 21 600 | 21 600 |
| 3. Услуги кафе | 68 400 | 68 400 | 68 400 |
| 3.1. Выручка от реализации услуг без налогов, руб. |   |   |   |
| 3.2. Рентабельность продаж, % | 350 000 | 350 000 | 350 000 |
| 3.3. Прибыль от реализации, руб. | 10 | 10 | 10 |
| 3.4. Налог на прибыль | 35 000 | 35 000 | 35 000 |
| 3.5. Чистая прибыль | 8 400 | 8 400 | 8 400 |
| Общая чистая прибыль предприятия | 26 600 | 26 600 | 26 600 |
| Чистый доход предприятия (с учетом амортизации) | 1 630 331 | 2 397 996 | 3 549 494 |

Во втором случае будем считать, что реализация мероприятий по снижению себестоимости не привела к существенному снижению издержек обращения. Их уровень составил 20%.

Открытие шиномонтажной мастерской и кафе принесло ожидаемые доходы. Тогда прогноз будет следующим (таблица 4.2).

Таблица 4.2 – Наиболее вероятный прогноз изменения денежного потока

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 2006 г. | 2007г. | 2008г. |
| 1. Реализация нефтепродуктов |   |   |   |
| 1.1. Объем продаж нефтепродуктов, тн | 1 540 | 1 848 | 2 218 |
| 1.2. Средняя цена реализации нефтепродуктов без налогов, руб./тн | 16 395 | 20 494 | 25 617 |
| 1.3. Выручка от реализации нефтепродуктов без налогов, руб. | 25 248 300 | 37 872 450 | 56 808 675 |
| 1.4. Средняя цена закупки нефтепродуктов без налогов, руб. | 12 460 | 15 575 | 19 469 |
| 1.5. Затраты на покупку продукции без налогов, всего | 19 188 400 | 28 782 600 | 43 173 900 |
| 1.6. Валовый доход от реализации нефтепродуктов, руб. | 6 059 900 | 9 089 850 | 13 634 775 |
| 1.7. Уровень издержек обращения, % | 20,0 | 20,0 | 20,0 |
| 1.8. Издержки обращения, руб. | 5 049 660 | 7 574 490 | 11 361 735 |
| 1.9. Прибыль от реализации нефтепродуктов | 1 010 240 | 1 515 360 | 2 273 040 |
| 1.10. Налог на прибыль | 242 458 | 363 686 | 545 530 |
| 1.11. Чистая прибыль | 767 782 | 1 151 674 | 1 727 510 |
| 1.12. Амортизация | 0 | 0 | 0 |
| 2. Услуги шиномонтажа |   |   |   |
| 2.1. Выручка от реализации услуг без налогов, руб. | 900 000 | 900 000 | 900 000 |
| 2.2. Рентабельность продаж, % | 10 | 10 | 10 |
| 2.3. Прибыль от реализации, руб. | 90 000 | 90 000 | 90 000 |
| 2.4. Налог на прибыль | 21 600 | 21 600 | 21 600 |
| 2.5. Чистая прибыль | 68 400 | 68 400 | 68 400 |
| 3. Услуги кафе |   |   |   |
| 3.1. Выручка от реализации услуг без налогов, руб. | 350 000 | 350 000 | 350 000 |
| 3.2. Рентабельность продаж, % | 10 | 10 | 10 |
| 3.3. Прибыль от реализации, руб. | 35 000 | 35 000 | 35 000 |
| 3.4. Налог на прибыль | 8 400 | 8 400 | 8 400 |
| 3.5. Чистая прибыль | 26 600 | 26 600 | 26 600 |
| Общая чистая прибыль предприятия | 862 782 | 1 246 674 | 1 822 510 |
| Чистый доход предприятия (с учетом амортизации) | 862 782 | 1 246 674 | 1 822 510 |

В третьем случае будем считать, что реализация мероприятий по снижению себестоимости не привела к существенному снижению издержек обращения, а также открытие шиномонтажной мастерской и кафе не принесло ожидаемые доходы, только затраты на их открытие (убытки). Тогда прогноз будет следующим (таблица 4.3).

Таблица 4.3 – Пессимистичный прогноз изменения денежного потока

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 2006 г. | 2007г. | 2008г. |
| 1. Реализация нефтепродуктов |   |   |   |
| 1.1. Объем продаж нефтепродуктов, тн | 1 540 | 1 848 | 2 218 |
| 1.2. Средняя цена реализации нефтепродуктов без налогов, руб./тн | 16 395 | 20 494 | 25 617 |
| 1.3. Выручка от реализации нефтепродуктов без налогов, руб. | 25 248 300 | 37 872 450 | 56 808 675 |
| 1.4. Средняя цена закупки нефтепродуктов без налогов, руб. | 12 460 | 15 575 | 19 469 |
| 1.5. Затраты на покупку продукции без налогов, всего | 19 188 400 | 28 782 600 | 43 173 900 |
| 1.6. Валовый доход от реализации нефтепродуктов, руб. | 6 059 900 | 9 089 850 | 13 634 775 |
| 1.7. Уровень издержек обращения, % | 20,0 | 20,0 | 20,0 |
| 1.8. Издержки обращения, руб. | 5 049 660 | 7 574 490 | 11 361 735 |
| 1.9. Прибыль от реализации нефтепродуктов | 1 010 240 | 1 515 360 | 2 273 040 |
| 1.10. Налог на прибыль | 242 458 | 363 686 | 545 530 |
| 1.11. Чистая прибыль | 767 782 | 1 151 674 | 1 727 510 |
| 1.12. Амортизация | 0 | 0 | 0 |
| 2. Услуги шиномонтажа |   |   |   |
| 2.1. Выручка от реализации услуг без налогов, руб. | 0 | 0 | 900 000 |
| 2.2. Рентабельность продаж, % | 0 | 0 | 10 |
| 2.3. Прибыль от реализации, руб. | 0 | 0 | 90 000 |
| 2.4. Налог на прибыль | 0 | 0 | 21 600 |
| 2.5. Чистая прибыль | -50 000 | 0 | 0 |
| 3. Услуги кафе |   |   |   |
| 3.1. Выручка от реализации услуг без налогов, руб. | 0 | 0 | 0 |
| 3.2. Рентабельность продаж, % | 0 | 0 | 0 |
| 3.3. Прибыль от реализации, руб. | 0 | 0 | 0 |
| 3.4. Налог на прибыль | 0 | 0 | 0 |
| 3.5. Чистая прибыль | -30 000 | 0 | 0 |
| Общая чистая прибыль предприятия | 687 782 | 1 151 674 | 1 727 510 |
| Чистый доход предприятия (с учетом амортизации) | 687 782 | 1 151 674 | 1 727 510 |

Определяем средневзвешенную доходность для каждого периода (таблица 4.4) по формуле:

 (4.1)

где А – оптимистичная прогнозная оценка;

М – наиболее вероятная оценка;

Б – пессимистичная оценка.

Таблица 4.4 – Средневзвешенная доходность бизнеса АЗС №443

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 2006 г. | 2007г. | 2008г. |
| Чистый доход предприятия, согласно оптимистичной оценке | 1 630 331 | 2 397 996 | 3 549 494 |
| Чистый доход предприятия, согласно наиболее вероятной оценке | 862 782 | 1 246 674 | 1 822 510 |
| Чистый доход предприятия, согласно пессимистичной оценке | 687 782 | 1 151 674 | 1 727 510 |
| Средневзвешенная доходность предприятия | 961 540 | 1 422 728 | 2 094 507 |

Полученную средневзвешенную доходность предприятия будем использовать при определении окончательной рыночной стоимости объекта.

*Этап 4. Расчет ставки дисконта*

Ставка дохода (дисконта) на собственный капитал определяется по формуле:

 (4.2)

где безрисковая ставка дохода;

коэффициент бета – мера систематического риска, вызываемого макроэкономическими и политическими факторами в стране, формула (1.1);

среднерыночная ставка дохода;

рыночная премия соответственно для малых предприятий и за риск, характерный для отдельного предприятия;

С – страновой риск.

Для расчета ставки дисконта примем:

* безрисковую ставку дохода (Rf) в размере 10%;
* меру систематического риска, вызываемого макроэкономическими и политическими факторами в стране – коэффициент бетта () в размере 0,625;
* среднерыночную ставку дохода в размере 18%;
* рыночную премию для малых предприятий – 5,3%;
* страновой риск – 3%.



Таким образом, ставка дисконта равна 23,3%.

*Этап 5. Расчет текущий стоимостей денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный периоды способом дисконтирования*

Таблица 4.5 – Определение чистого денежного потока предприятия

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 2006 г. | 2007г. | 2008г. |
| Денежный поток CFt (средневзвешенная доходность предприятия), руб. | 961 540 | 1 422 728 | 2 094 507 |
| Период (t) | 1 | 2 | 3 |
| Коэффициент дисконтирования  | 0,81 | 0,66 | 0,53 |
| Чистая текущая стоимость | 779 838 | 935 827 | 1 117 359 |
| Чистая текущая стоимость нарастающим итогом | 779 838 | 1 715 665 | 2 833 024 |

Прибыль в постпрогнозный период не ожидается, следовательно, чистая текущая стоимость денежных потоков за период с 01.01.2006г. по 01.01.2009г. составляет 2 833 024 рублей.

*Этап 6. Определение окончательной рыночной стоимости объекта*

Для получения окончательной рыночной стоимости АЗС №443 необходимо к сумме чистой текущей стоимости денежных потоков с 01.01.2006г. по 01.01.2009г. прибавить величину собственного капитала предприятия. Сумма средств предприятия по разделу «Капитал и резервы» на 01.01.2006г. составила 2 821 300 рублей. Следовательно, рыночная стоимость объекта составляет:

2 821 300 + 2 833 024 = 5 654 324 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость АЗС №443 на 01.01.2004г., рассчитанная на основе доходного подхода, с учетом мероприятий по реструктуризации предприятия, равна 5 654 324 рублей. Рыночная стоимость АЗС №443 на 01.01.2004г. до реализации мероприятий по реструктуризации составила 3 692 884 рублей, после реструктуризации – 5 654 324 рублей. Таким образом, увеличение рыночной стоимости предприятия после проведенных мероприятий составило 1 961 440 рублей или 53%.

**Заключение**

Для принятия эффективных управленческих решений собственникам и руководству предприятия часто требуется информация о стоимости бизнеса. Повышение стоимости предприятия в рамках процесса его реструктуризации – один из показателей роста доходов его собственников.

В настоящем курсовом проекте проведена оценка стоимости предприятия АЗС №443, на правах собственности принадлежащей ООО «РН-Востокнефтепродукт». Необходимость оценки АЗС №443 возникла в связи с процессом подготовки управленческого решения в ООО «РН-Востокнефтепродукт» о развитии бизнеса компании, в частности, покупки или строительстве новых АЗС, реконструкции действующих.

Анализируя данные, полученные в результате оценки АЗС, можно сделать вывод, что реконструкция автозаправочной станции, развитие бизнеса, разработка новых видов услуг является наиболее перспективным управленческим решением для данной АЗС. Этот вывод основан на результатах оценки, полученных при использовании затратного и рыночного (сравнительного) подходов. Стоимость АЗС на основе затратного подхода составляет 2 478 456 рублей, на основе рыночного – 4 346 807 рублей. Таким образом, строительство и реконструкция предприятия требуют меньших капитальных вложений, чем покупка новых подобных предприятий.

В качестве основных мероприятий по реструктуризации предприятия предложены следующие: строительство на территории автозаправочной станции кафе и мастерской по замене масла и шиномонтажу; создание системы всеобъемлющего контроля за рациональным приобретением, размещением и использованием ресурсов.

Оценка рыночной стоимости предприятия после реализации предложенных мероприятий на основе доходного подхода показала, что ее величина увеличится на 53% и составит 5 654 324 рублей. Следовательно, проект реструктуризации действующего предприятия является экономически выгодным.

# Список литературы

1. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 г. №519 «Об утверждении стандартов оценки»
3. Ассонов В.Н. Базовые понятия и технология оценки действующего предприятия // http://unison.yaroslavl.ru/articles/article-5.shtml
4. Богатин Ю.В., Швандар В.А. Оценка эффективности бизнеса и инвестиций: Учеб. пособие для вузов по экон. спец. – М.: ЮНИТИ; ФИНАНСЫ, 1999. – 254с.
5. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 720с.
6. Гольдштейн Г.Я. Инновационный менеджмент: Учебное пособие. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1998. – 132с.
7. Глен М. Десмонд, Ричард Э. Келии. Руководство по оценке бизнеса. – М.: РОО, 2002.
8. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Ленская С.А. и др. Оценка бизнеса: Учеб. для вузов по экон. спец. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 509с.
9. Козионова Л.Е. Оценка бизнеса – интересы, конфликты и размышления // http://unison.yaroslavl.ru/articles/article-6.shtml
10. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие / Под ред. Н.А. Абдулаева, Н.А. Колайко. – М.: Экмос, 2000. – 352с.
11. Оценка гудвилла. Модели и методы // http://www.bestconsult.ru/ clauses/cl18.html
12. Оценочная деятельность в экономике: Учебное пособие. – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2003. – 304 с.
13. Пещанская И.В. Финансовый менеджмент: краткосрочная финансовая политика: Учебное пособие для вузов / И.В. Пещанская. – М.: Издательство «Экзамен», 2005. – 256с.
14. Ревуцкий Л.Д. Потенциал и стоимость предприятия. – М.: Перспектива, 1997.
15. Сильвестров С. От консолидации – к развитию законодательной базы // Экономические стратегии. – 2005. - №2. – С.46-47
16. Соколова Г.Н. Информационные технологии экономического анализа / Г.Н. Соколова – М.: Экзамен, 2002. – 320с.
17. Таль Г.К. и др. Оценка предприятий: Доходный подход / Таль Г.К., Григорьев В.В., Бадаев Н.Д., Гусев В.И., Юн Г.Б. – М., 2000.
18. Черкашина Т.А. Оценка собственности: Учебно-методический комплекс. – Ростов н/Д: РГЭУ, 2001.
19. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятий (бизнеса): Учебное пособие. – Новосибирск: НГТУ, 2003. – 128 с.
20. Щербакова Н.А. Принятие эффективных управленческих решений на основе результатов оценки стоимости предприятия // Экономика и организация эффективного использования и устойчивого развития трудового потенциала предприятия. – Новосибирск: НГТУ, 2001. – С.353-354