РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ

Южно-Уральский государственный университет

Архитектурный факультет

Кафедра дизайна

ОТЧЕТ ПО ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКЕ

Студент: гр. А-524

Давиденко Ю. В.

Специальность: «Экспертиза и управление недвижимостью»

Руководитель практики:

О. В. Скремета.

Специалист по практике:

Л. Г. Графова -Зам. директор

ООО «Антикор Группа», г.Челябинск

Челябинск, 2009 г.

**Содержание**

1. Введение…………………………………………………………………………………….стр.2
2. Характеристика фирмы…………………………………………………………………….стр.3
3. Выбор метода оценки предприятия, современные способы анализа…………………...стр.3
4. Цель оценки оборудования, машин и механизмов……………………………………….стр.5
5. Календарный план производственной практики в ООО «Антикор Группа»…………...стр.6
6. Заключение…………………………………………………………………………………..стр.7
7. Список используемой литературы…………………………………………………………стр.8

Приложение 1 – Характеристика на студента

* 1. **Введение**

Разнообразие машин и оборудования в пределах одного небольшого предприятия требует точной их идентификации, т.е. выявления технических характеристик и свойств и отнесение их к определенному классу машин и оборудования (состав конструкции, масса, рентабельность, нормативный срок службы, фактический срок и т.д.). В процессе оценки эта задача одна из самых ответственных и трудоемких. Полученная информация впоследствии служит исходными данными для расчетов стоимости машин и оборудования. Кроме того, такая информационная определенность позволяет оценщику заранее подготовить формы для сбора исходной информации, необходимой для расчета по каждому из выбранных методов. Следует отметить, что для того, чтобы просчитать все известные алгоритмы по трем подходам, требуется около 50 видов исходных данных. Таким образом, цель нашей практики провести инвентаризацию оборудования и имущественного комплекса некоторой части предприятия ООО «Антикор Группа» и выбрать подходящую методику оценки для разработки плана его дальнейшего развития.

2

**2. Характеристика фирмы**

ООО «Антикор Группа» основана в 2000 году как предприятие разрабатывающее технологию и производящее антикоррозийные покрытия для подземных коммуникаций. В качестве наиболее эффективных методов очистки поверхности применяются пескоструйная и дробеструйная обработка материалов. Предприятие включает в себя комплекс из строений и сооружений для производства химической продукции, ее хранения и переработки отходов. В этой связи предприятие нуждается в грамотном учете своих ресурсов, инвентаризации имущества и регистрации прав собственности на него. На сегодняшний день предприятие заинтересовано в разработке возможного плана развития по средствам анализа отраслевых факторов.

**3. Выбор метода оценки предприятия, современные способы анализа методик**

**Методы оценки предприятий,** обычно группируют в три классических подхода к оценке: затратный (имущественный), основанный на учёте издержек (метод чистых активов, метод ликвидационной стоимости); доходный, основанный на учёте доходов (метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежного потока) и сравнительный (рыночный) подход, основанный на сопоставлении объектов (метод рынка капитала (компании-аналога), метод отраслевых коэффициентов, метод сделок.   
  
    Для получения корректного результата по оценке предприятий необходимо произвести расчёт стоимости бизнеса с использованием всех трёх классических подходов, известных в теории оценки. В случае если это требование не выполняется, то результат оценки будет некорректным, а именно:

* + - проведение процедуры оценки только способами в рамках затратного подхода позволяет оценить только эти затраты на создание предприятия (бизнеса). Однако нельзя проигнорировать возможности приобретения будущих доходов от бизнеса, поэтому не учитывать будущие доходы от собственности (бизнеса) при её продаже неправомерно
    - проведение оценки бизнеса только способом оценки будущих доходов (в рамках доходного подхода) также может быть ошибочным, в связи с тем, что когда инвестор производит финансовые вложения в предприятие, то при подведении финансового результата своих инвестиций инвестор, не учитывает те расходы, которые были произведены для достижения этого финансового результата
    - оценка бизнеса на основании сравнительного подхода, без применения остальных подходов, также не корректна, поскольку необходим учёт как затрат на создание бизнеса, так и будущих доходов от оцениваемого бизнеса

    Принимая во внимание всё вышесказанное, следует считать правильной при проведении работ по оценке предприятия (бизнеса) такую технологию оценочной деятельности, при которой используется весь арсенал способов оценки - и в плане учёта затрат на создание предприятия (бизнеса), и на основе определения (прогнозирования) его будущей доходности, и по цене возможной продажи капитала с учётом данных аналогичным предприятиям.   
  
    Каждый из подходов оценки предприятия имеет свои положительные, и отрицательные свойства отражает стоимость предприятия с разных точек зрения. Взаимосвязь существующих подходов приведена ниже.

3

**Для выбора целесообразного для каждого конкретного случая оценке подхода, во-первых, необходимо:**

* + - определить цель, ради которой проводится оценка
    - обосновать используемый стандарт стоимости, который зависит от цели оценки и, в конечном счёте, определяет выбор методов оценки (например, инвестора интересует, прежде всего, инвестиционная стоимость, и он соответственно отдаёт предпочтение доходному подходу)
    - определяет ту долю собственности, которая оценивается (например, одни методы оценки целесообразно использовать при оценке контрольных пакетов акций предприятия, а другие - при оценке не контрольных пакетов)
    - определить объём доступной информации: если оценщик не имеет достаточного количества данных по сопоставимым компаниям, то он не сможет использовать рыночный подход, если же не имеет информации о денежных потоках, то, соответственно, нельзя использовать доходный подход.  Во-вторых, когда выбираются методы оценки предприятий, важен анализ, как отраслевых факторов, так и факторов на уровне компании. Отраслевые факторы анализируются по следующим параметрам: перспективы развития отрасли, прошлая и ожидаемая доходность в отрасли, степень отраслевого риска. Факторы на уровне предприятия должны отражать темпы роста доходов оцениваемого предприятия, кинетику его финансовых показателей, зависимость от покупателей и поставщиков. Следует отметить, что выбор методов оценки в большей степени зависит от характеристик оцениваемого предприятия, а не от отраслевых параметров.   
        
      В-третьих, когда выбираются методы оценки предприятий, оценщику необходимо определить, какие использовать методы оценки предприятий - основанные на анализе активов (метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости) или методы оценки предприятий, основанные на анализе доходов (метод дисконтированных денежных потоков, метод капитализации доходов, метод избыточных прибылей или оценочные мультипликаторы: цена/прибыль, цена/денежный поток, цена/дивидендные выплаты). Первую группу методов целесообразно использовать, когда доходы предприятия не подаются точному прогнозу, когда предприятие обладает значительными материальными и финансовыми активами (ликвидными ценными бумагами, инвестициями в недвижимость) либо когда предприятие зависит от контрактов или отсутствует постоянная предсказуемая клиентура. Вторую группу методов целесообразно использовать, когда текущие и будущие доходы предприятия могут быть достоверно определены, либо когда активы предприятия преимущественно состоят из машин, оборудования, готовой продукции, либо когда предприятие имеет устойчивый спрос на свою продукцию.   
        
          В-четвертых, когда выбираются методы оценки предприятий, оценщик определяет степень достаточности и качество информации по сопоставимым предприятиям. Если оценщику доступно информация по необходимому числу сопоставимых компаний, то он рассчитывает мультипликаторы и использует их в методе рынка капитала и методе сделок. В противном случае оценщик проводит оценку, используя методы, основанные на анализе доходов, а сравнительный подход не используется, оценка проводится методами капитализации доходов, избыточных прибылей или дисконтированных денежных потоков.  
        В-пятых, когда выбираются методы оценки предприятий, оценщик должен определить кинетику будущих доходов и сравнить её с текущими доходами. Если будущие доходы предприятия будут существенно отличаться от текущих и, кроме этого, год от года, то целесообразно использовать метод дисконтированных денежных потоков.   
         В-шестых, когда выбираются методы оценки предприятий, (если используются методы, основанные на анализе активов) оценщик должен определить является предприятие действующим или же стоит вопрос о его ликвидации. В первом случае следует использовать чистых активов, во втором - метод ликвидационной стоимости. 4

## 4. Цель оценки оборудования, машин и механизмов.

Станки и механизмы многих российских предприятий сильно изношены. Большая доля оборудования и механизмов по бухгалтерским документам имеют 100%-й износ, при этом активно эксплуатируются и, в следствии чего, имеют рыночную стоимость. Другая часть, напротив, практически не имея бухгалтерского износа, имеет фактически нулевую стоимость за счет функционального, морального и (или) экономического устаревания.

Инфляция и другие структурные сдвиги в экономике приводят к тому, что основные фонды предприятий обесцениваются. Не обеспечиваются нужные объемы накоплений средств для воспроизводства основных фондов. Потребность **в оценке оборудования** , станков и механизмов чаще всего появляется в следующих случаях:

* продажа тех машин и оборудования, которые перестали использоваться на предприятии в силу ненужности;
* утилизация машин и оборудования, дальнейшая эксплуатация которых невозможна или нецелесообразна из-за их физического или морального устаревания;
* оформление залога часть движимого имущества для обеспечения хозяйственных сделок и кредита;
* страхование машин и оборудования;
* передача в аренду или лизинг машин и оборудования;
* расчет налога на имущество для машин и механизмов;
* вклад в уставный капитал ;
* вынужденная распродажа машин и механизмов при банкротстве предприятия для покрытия долгов кредиторам;
* раздел имущества (распада, выход из партнерства);
* принятие к бухгалтерскому учету безвозмездно полученного оборудования и машин;
* принятие к учету агрегатов от списанного имущества;
* расчет величины чистых активов при оценке предприятий (бизнеса, пакетов акций, долей в уставном капитале) ;
* анализ финансово-экономической деятельности предприятия;
* переоценка и т.д.

В зависимости от целей, допущений и ограничений оценщики могут рассчитать различные виды **рыночной стоимости** (будут значительно отличаться по стоимости):

* рыночная стоимость при продолжающемся использовании;
* рыночная стоимость установленного оборудования;
* рыночная стоимость при перемещении.

Встречаются обстоятельства при которых заказчик может поставить не одну, а несколько целей оценки оборудования, например, для страхования и для реализации какого-либо инвестиционного проекта. Обе цели оценки оборудования не исключают друг друга, и отдельные процедуры обследования и анализа для этих двух назначений совпадут, но конечные результаты оценки стоимости оборудования, в данном случае страховой и инвестиционной, окажутся разными.

5

**5. Календарный план производственной практики**

**с 20 июля 2009 года по 30 августы 2009 года**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Период проведения мероприятия** | **Наименоване мероприятия** |
| 1 | 20.07.09-23.07.09 | Знакомство с внутренним распорядком предприятия. Технологией производства, компьютерными программами, используемыми на предприятии. |
| 2 | 23.07.09-28.07.09 | Систематизация и раскладка на постоянное хранение дел правоустанавливающих документов;  Проверка документов, подтверждающих право собственности на имущество предприятия. |
| 3 | 28.07.09-0308.09 | Частичная инвентаризация отдельных цехов предприятия. |
| 4 | 03.08.09-05.08.09 | Знакомство непосредственно с перечнем документов и с самими документами, представленными для государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества. |
| 5 | 05.08.09-07.08.09 | Обработка и анализ результатов инвентаризации.  Сверка результатов с существующими планами, их дополнение для внутреннего использования. |
| 6 | 07.08.09-12.08.09 | Проверка соответствия химических веществ «паспорту безопасности» от 27.07.93, их документальный учёт. |
| 7 | 12.08.09-20.08.09 | Анализ существующих методов оценки предприятий, подбор оптимального метода для оценки химического производства с целью разработки перспективного плана развития предприятия. |
| 8 | 20.08.09-25.08.09  25.08.09-28.08.09 | Разработка возможного плана развития по средствам анализа отраслевых факторов. |

6

**6. Заключение**

Структура рынка машин и оборудования достаточно разнообразна, и этот рынок машин и оборудования очень подвижен и разнообразен по сравнению с рынком недвижимости. Это объясняется частым обновлением ассортимента производимой продукции (разработка и выпуск более совершенного современного оборудования взамен устаревшего).

Как первичный, так и вторичный рынок оборудования в настоящее время действует, и оборудование на нем является наиболее распространенным и активным товаром. Появился рынок — появилась потребность в оценке.

В ходе проведения инвентаризационных работ, мы установили, что для разработки плана возможного развития предприятия ООО «Антикор Группа» оптимальнее всего проводить оценку методом анализа отраслевых факторов. Данный метод позволяет наиболее точно отобразить перспективы развития отрасли, сравнить доходность предприятия в разные временные периоды и сопоставить риски.

7

**7. Список используемой литературы**

1) Гражданский Кодекс Российской Федерации часть 1 от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ и комментарии к нему;

2) Государственный стандарт Российской Федерации Паспорт безопасности вещества (материала),утвержден и введен в действие Постановлением Госстандарта России от 27.07.93 № 187 ГОСТ Р 50587-93;

3) ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;

#### № 135-ФЗ, от 29 июля 1998 г. (в редакции Федерального закона от 17.07.2009 N 145-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 N 181-ФЗ);

4) Постановление Правительства РФ « Об утверждении стандартов оценки» от 06.07.2001 г. № 519.

5) Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. М: изд-во «Маркетинг», 2002 г. – 801 с.

8