

Словарь терминов по бизнесу

А

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ — арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения финансового оздоровления в соответствии с законодательством.

АКТИВ — а) совокупность вещей, принадлежащих лицу на праве собственности или в силу иного вещного права; б) совокупность прав на чужие действия.

АМОРТИЗАЦИОННЫЕ ОТЧИСЛЕНИЯ — отчисление части стоимости основных фондов (основного капитала) для возмещения их износа.

АНАЛОГ — объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

АННУИТЕТ — серия равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды времени в течение определенного срока. Различают обычный аннуитет, при котором выплаты производятся в конце каждого периода времени, и авансовый аннуитет, платежи по которому, осуществляются в начале каждого периода времени.

АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ — (временный управляющий, административный управляющий, внешний управляющий или конкурсный управляющий) — лицо, принимающее на себя функции управления предприятием-должником для вывода его из кризисной ситуации. По законодательству РФ он назначается арбитражным судом для проведения процедур банкротства. Он является членом одной из саморегулируемых организаций.

АРЕНДА — юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА — плата за пользование чужим имуществом. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Б

БАЛАНС — общий свод результатов бухгалтерского учета предприятия, характеризующий финансовое положение предприятия на определенную дату. Баланс содержит статьи, отражающие имущество предприятия (активы), и статьи, представляющие им собственный и заемный капитал (пассивы). В бухгалтерском балансе должно быть обязательное равенство актива и пассива.

БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЯ — стоимость, рассчитанная по данным бухгалтерского учета о наличии и движении различных видов имущества предприятия. Она представляет собой разницу между балансовой стоимостью всех активов и общей суммой обязательств.

БЕЗРИСКОВАЯ СТАВКА — процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, обычно это ставка доходности по долгосрочным государственным обязательствам.

БИЗНЕС — любой (разрешенный законом) вид деятельности, приносящий доход или другие выгоды.

БУДУЩАЯ СТОИМОСТЬ АННУИТЕТА (НАКОПЛЕНИЕ ДЕНЕЖНОЙ ЕДИНИЦЫ ЗА ПЕРИОД) — одна из шести функций сложного процента, позволяю-

шая определить коэффициент для расчета будущей стоимости периодических равновеликих взносов при известных текущей стоимости взноса, процентной ставке и числе периодов.

В

ВАЛОВОЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР — среднестатистическое отношение рыночной цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу определенного вида доходной недвижимости.

ВЗНОС НА АМОРТИЗАЦИЮ ДЕНЕЖНОЙ ЕДИНИЦЫ (ПЕРИОДИЧЕСКИЙ ВЗНОС В ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА) — одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины будущих периодических равновеликих платежей в погашение определенной текущей стоимости (кредита) при известном проценте, начисляемом на уменьшающийся остаток кредита.

ВНЕШНЕЕ УПРАВЛЕНИЕ (СУДЕБНАЯ САНАЦИЯ) — процедура при банкротстве, применяемая к должнику в целях восстановления его платежеспособности, с передачей полномочий по управлению должником внешнему управляющему.

ВНЕШНИЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ — лицо, назначаемое арбитражным судом для проведения внешнего управления и осуществления установленных законом полномочий.

ВНЕШНЯЯ ИНФОРМАЦИЯ В ОЦЕНКЕ — информация, характеризующая условия функционирования оцениваемого предприятия в регионе, отрасли и экономике в целом.

ВНУТРЕННЯЯ ИНФОРМАЦИЯ В ОЦЕНКЕ — информация, характеризующая эффективность деятельности оцениваемого предприятия.

ВНУТРЕННЯЯ СТАВКА ДОХОДА — процентная ставка на вложенный капитал, при которой сумма текущих стоимостей доходов от инвестиций равна текущей стоимости инвестиционных затрат.

ВРЕМЕННАЯ ОЦЕНКА ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ — приведение к сопоставимому виду денежных сумм, возникающих в разные периоды времени.

ВРЕМЕННЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ — арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения наблюдений в соответствии с законом.

Г

ГАР — разница (разрыв) между чувствительными к процентной ставке активами и чувствительными к процентной ставке пассивами.

ГУДВИЛЛ (деловая репутация фирмы) — часть нематериальных активов предприятия, обусловленная доброй репутацией, деловыми связями, известностью фирменного наименования, фирменной марки. Гудвилл возникает, когда предприятие получает стабильные высокие прибыли, превышающие средний уровень в данной отрасли.

Д

ДАТА ОЦЕНКИ — дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО — это имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД — потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов доходов.

ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК — совокупность распределенных во времени поступлений и выплат денежных средств предприятия. Денежный поток формируется за счет чистой прибыли, амортизационных отчислений и других периодических поступлений или выплат.

ДИВЕРСИФИКАЦИЯ — процесс распределения инвестиций между различными объектами вложения, которые непосредственно не связаны между собой.

ДИВИДЕНДЫ — часть прибыли акционерного общества, выплачиваемая собственникам акций.

ДИСКОНТИРОВАНИЕ (ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ ДЕНЕЖНОЙ ЕДИНИЦЫ) — одна из шести функций сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки (поступления или платежи) к их текущей стоимости, т.е. в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и процентной ставке.

ДИСКОНТИРОВАННЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ — текущая стоимость будущих денежных поступлений или платежей.

ДОХОД НА СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ — ставка дохода на первоначальный собственный капитал, определяемая поступлениями денежных средств и выручкой от перепродажи.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД — один из трех традиционных подходов к оценке бизнеса, включающий метод дисконтирования денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от предприятия, и метод прямой капитализации годового дохода.

Е

ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ — единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

ЕДИНИЧНАЯ ОЦЕНКА — определение рыночной или другой стоимости отдельного объекта недвижимости. Основанием для проведения оценки является договор, заключаемый между оценщиком и заказчиком.

З

ЗАЛОГОВАЯ СТОИМОСТЬ — вид специальной стоимости, рассчитываемый банком на основе рыночной стоимости для определения величины кредита, предоставляемого под залог имущества предприятия. Залоговая стоимость меньше рыночной стоимости на величину рискованной составляющей, учитывающей вынужденный характер продажи объекта залога в случае неплатежеспособности заемщика.

ЗАТРАТНЫЙ (ИМУЩЕСТВЕННЫЙ) ПОДХОД — один из трех традиционных подходов к оценке имущества, включающий методы чистых активов и ликвидационной стоимости.

ЗАТРАТЫ — выраженные в денежной форме расходы предприятия или индивидуального предпринимателя на производство и (или) реализацию продукции, работ и услуг.

ЗАТРАТЫ КОСВЕННЫЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ — расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству (стоимость инвестиций в землю, гонорары проектно-сметным организациям, маркетинговые, страховые, рекламные и др.).

ЗАТРАТЫ ПРЯМЫЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ — расходы, непосредственно связанные со строительством (стоимость строительных материалов и оборудования, заработная плата рабочих, стоимость сопутствующим строительству сооружений и инженерных сетей, стоимость коммунальных услуг, стоимость доставки и хранения материалов и др.).

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР (ГОСУДАРСТВЕННЫЙ) — систематизированный свод документированных сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, местоположении и размерах земельных участков.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС — свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

И

ИЗНОС (в оценке) — любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости замещения (воспроизводства). Износ учитывается посредством периодического списания стоимости актива. Различают два метода начисления износа: прямолинейный — равными долями в течение всего срока службы актива и ускоренный — более быстрое списание стоимости (по сравнению с прямолинейным методом).

ИМУЩЕСТВО — материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

ИНВЕСТИРОВАННЫЙ КАПИТАЛ — сумма обязательств и собственного капитала предприятия, оцениваемая в долгосрочной перспективе.

ИНВЕСТИЦИИ — вложения финансовых и материально-технических средств как в пределах Российской Федерации, так и за рубежом с целью получения экономического (доход, прибыль), социального, экологического или политического эффекта.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ — стоимость объекта для конкретного инвестора, определяемая исходя из его доходности при заданных инвестиционных целях.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ — изучение различных инвестиционных проектов на основе финансовых расчетов эффективности вложений капитала, определяющее их соответствие специфическим потребностям и предпочтениям конкретного инвестора.

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ — право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, продукции или услуг (фирменное наименование, товарный знак и т.п.).

ИНФЛЯЦИОННЫЙ РИСК — риск непрогнозируемого роста цен, в результате которого получаемые денежные доходы предприятия обесцениваются при учете реальной покупательной способности быстрее, чем растут.

ИНФЛЯЦИОННАЯ КОРРЕКТИРОВКА — приведение ретроспективной информации, используемой в оценке, к сопоставимому виду, а также учет инфляционного роста цен при составлении прогноза денежных потоков и ставок дисконтирования.

ИПОТЕКА — залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этими объектами.

ИПОТЕЧНАЯ (КРЕДИТНАЯ) ПОСТОЯННАЯ — отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита.

ИПОТЕЧНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ — оценка недвижимости, основанная на раздельном учете стоимости и доходности собственного и заемного капиталов.

К

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА — совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения в границах административно-территориального образования по оценочным зонам, выполненных на определенную дату.

КАПИТАЛ — совокупность денежных средств (денежного капитала), предназначенных для инвестирования, и средств производства (вещественного капитала), используемых в процессе создания товаров и предоставления услуг.

КАПИТАЛИЗАЦИЯ — процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта, позволяющий определить стоимость последнего.

КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ — совокупность затрат на создание новых основных фондов, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение действующих основных фондов как производственного, так и непромышленного назначения.

КОМИССИОННЫЙ ДОХОД — доход банка от деятельности по открытию и обслуживанию счетов, кредитов и предоставлению услуг.

КОНКУРСНАЯ МАССА — объем финансовых и материальных активов, выявленных конкурсным управляющим в виде имущества и на счетах фирмы-банкрота и используемых в приоритетной последовательности для возврата кредиторам.

КОНКУРСНОЕ ПРОИЗВОДСТВО — процедура при банкротстве, применяемая к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ — арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства и осуществления иных установленных законодательством полномочий.

КОНТРОЛЬ ЧЕРЕЗ ВЛАДЕНИЕ АКЦИЯМИ — степень контроля, получаемая владельцем пакета акций, от которой зависит возможность осуществлять управление предприятием и определять направления его социально-экономического развития.

КОНТРОЛЬНЫЙ ПАКЕТ АКЦИЙ — часть акций предприятия, сосредоточенная в руках одного акционера. Он должен включать 50% акций плюс одна акция, дающих право голоса.

КОРРЕКТИРОВКИ (ПОПРАВКИ) — прибавляемые или вычитаемые суммы или процентные отклонения, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

КОЭФФИЦИЕНТ БЕТА (β) — величина систематического риска при расчете ставки дисконтирования, основанном на колебаниях курса акций оцениваемой компании относительно колебаний цен на фондовом рынке в целом.

КРЕДИТНЫЙ РИСК — вероятность того, что заемщик не выполнит своих обязательств перед кредитором в соответствии с первоначальными условиями кредитного соглашения.

КРЕДИТ С ПЛАВАЮЩЕЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКОЙ — уровень процента по ссуде, изменяющийся в течение срока пользования ею в зависимости от избранной банком базы (в западной практике относительно ставки Libor, в российской практике относительно ставки рефинансирования ЦБ РФ или ставок межбанковского рынка — Mibor, Mibid, Instar).

Л

ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ — денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации предприятия, полученными в результате отдельной распродажи его активов, и расходами на ликвидацию.

ЛИКВИДНАЯ ПОЗИЦИЯ — разница между источниками средств и их использованием.

ЛИКВИДНОСТЬ — 1) способность предприятия своевременно выполнять свои платежные обязательства; 2) способность актива быстро переводиться в деньги.

ЛИКВИДНОСТЬ БАНКА — способность приобретать средства по рыночной цене в необходимый момент.

М

МЕНЬШАЯ ДОЛЯ — часть акций предприятия, составляющая менее 50%, владение которой дает право контроля за деятельностью предприятия.

МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ — определение стоимости объекта бизнеса на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозный период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

МЕТОД ИЗБЫТОЧНЫХ ПРИБЫЛЕЙ — определение стоимости нематериальных активов, не отраженных в балансе, но обеспечивающих доход на собственный капитал выше среднеотраслевого уровня.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ — определение рыночной стоимости предприятия (бизнеса) путем деления величины годового дохода на соответствующую этому доходу ставку капитализации.

МЕТОД КУМУЛЯТИВНОГО ПОСТРОЕНИЯ — расчет ставки капитализации или дисконтирования, при котором к безрисковой процентной ставке прибавляются поправки (премии), учитывающие риск инвестирования в оцениваемое предприятие.

МЕТОД ОТРАСЛЕВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ — использование коэффициентов отношения цены к определенным экономическим показателям, рассчитанных на основе обобщенных статистических данных о продажах предприятий малого бизнеса, учитывающих их отраслевую специфику.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ — оценка рыночной стоимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после внесения корректировок, учитывающихся различия между объектами.

МЕТОД КОМПАНИИ-АНАЛОГА (РЫНКА КАПИТАЛА) — оценка стоимости неконтрольного пакета акций на основе информации о ценах акций сходных компаний, свободно обращающихся на рынке.

МЕТОД СДЕЛОК — оценка стоимости акционерных обществ на основе информации о ценах, по которым происходили покупка контрольного пакета акций или компании в целом, а также слияние и поглощение компаний.

МОДЕЛЬ ГОРДОНА — формула оценки стоимости объекта бизнеса в после-прогнозный период, построенная на капитализации годового дохода послепрогнозного периода при помощи коэффициента, рассчитанного как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста доходов.

МОДЕЛЬ ОЦЕНКИ КАПИТАЛЬНЫХ АКТИВОВ — расчет ставки дисконтирования на основе показателей фондового рынка: безрисковой ставки дохода, коэффициента бета, среднерыночной доходности ценных бумаг с добавлением премий для малых предприятий и риск инвестирования в данное предприятие, страновой риск.

МОРАТОРИЙ — приостановление исполнения должником денежных обязательств и уплаты обязательных платежей.

МУЛЬТИПЛИКАТОР (ОЦЕНОЧНЫЙ) — коэффициент, отражающий соотношение между ценой компании и ее финансовыми показателями. В оценочной деятельности используются два типа мультипликаторов: интервальные — «Цена/Прибыль», «Цена/Денежный поток», «Цена/Дивиденды», «Цена/Выручка от реализации»; моментные — «Цена/Чистые активы» и др.

МУЛЬТИПЛИКАТОР «Цена/Выручка от Реализации» — коэффициент, характеризующий соотношение между ценой предприятия и стоимостью годового объема выручки от реализуемой продукции и услуг. Используется для оценки предприятий сферы услуг, а также предприятий, производящих узкую номенклатуру продукции.

МУЛЬТИПЛИКАТОР «Цена/Дивиденды» — коэффициент, характеризующий соотношение между ценой акции и дивидендными выплатами — реальными или потенциальными. Под потенциальными дивидендами понимают типичные дивидендные выплаты по группе сходных предприятий, рассчитанные в процентах от чистой прибыли.

МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ «Цена/Прибыль» И «Цена/ Денежный поток» — коэффициенты, характеризующие соотношение между ценой и доходами предприятия, рассчитываемыми до или после учета таких статей, как амортизация, дивиденды, проценты за кредит, налоги. Крупные компании лучше оценивать на основе чистой прибыли. Мелкие фирмы — на основе прибыли до уплаты налогов, так как в этом случае устраняется влияние различий в налогообложении. Мультипликатор «Цена/Денежный поток» точнее учитывает политику капитальных вложений и амортизационных отчислений.

МУЛЬТИПЛИКАТОР «Цена/Чистые Активы» — коэффициент, характеризующий соотношение между ценой предприятия и его чистыми активами.

Н

НАЛОГООБЛАГАЕМАЯ СТОИМОСТЬ — стоимость имущества, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов.

НЕДВИЖИМАЯ СОБСТВЕННОСТЬ — совокупность материальных объектов недвижимости, а также правомочий и преимуществ, вытекающих из права собственности на эту недвижимость.

НЕДВИЖИМОСТЬ — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно: здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ — объекты, используемые для получения дохода в течение длительного периода (не менее года), либо не имеющие материально-вещественной формы, либо материально-вещественная форма которых, не играет существенной роли в процессе их эксплуатации. В составе нематериальных активов различают интеллектуальную собственность, имущественные права, отложенные или отсроченные расходы, гудвилл.

НЕПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ (во внесудебных процедурах) — неустойчивое финансовое положение государственного предприятия или организации с долей участия государства в капитале не менее 25%, выявляемое уполномоченным органом в соответствии с утвержденной Правительством Российской Федерации системой критериев.

НЕПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ БАНКА — неспособность выполнять обязательства перед кредиторами и вкладчиками вследствие того, что рыночная стоимость активов меньше рыночной стоимости обязательств.

НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТЬ (БАНКРОТСТВО) — признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС (в оценке) — износ актива, затраты на устранение которого превышают соответствующее увеличение его стоимости.

НОРМА ВОЗМЕЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ — процентная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив, подверженный износу, возмещается из дохода, получаемого от использования этого актива.

НОРМАЛИЗАЦИЯ — определение доходов и расходов, характерных для нормально функционирующего бизнеса; исключает единовременные доходы и расходы, корректирует методы учета операций с отражением отраслевой специфики, определяет рыночную стоимость активов.

НОУ-ХАУ — полностью или частично конфиденциальные экономические, технические, управленческие или финансовые знания и опыт, обеспечивающие доход или определенные преимущества их владельцу.

О

ОБОРОТНЫЙ КАПИТАЛ — часть вещественного капитала с коротким сроком оборачиваемости (наличность в кассе, товарно-материальные запасы и т.д.); разница между текущими активами и текущими обязательствами предприятия.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ — движимое и недвижимое имущество, нематериальные и финансовые активы предприятия или бизнес в целом.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ — текущие расходы по эксплуатации объекта недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода (не включая обслуживание долга и подоходный налог).

ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ — часть вещественного капитала, используемая в производственном процессе в течение длительного времени (земельные участки, здания, сооружения, машины, оборудование и т.п.).

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ — документ установленной формы, представляемый экспертом-оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

ОФЕРТА — адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора.

ОЦЕНКА — систематизированный сбор и анализ экспертами рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

ОЦЕНЩИК — специалист, обладающий высокой квалификацией, профессиональной подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

П

ПАССИВ — 1) совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; 2) часть бухгалтерского баланса, отражающая источники средств предприятия (уставный капитал, различные фонды, кредиты и займы, кредиторская задолженность).

ПЕРИОД (СРОК) ОКУПАЕМОСТИ — время, необходимое для получения от инвестиционного проекта денежных доходов, равных первоначальной инвестированной сумме.

ПЕРИОДИЧЕСКИЙ ВЗНОС В ФОНД НАКОПЛЕНИЯ (ФАКТОР ФОНДА ВОЗМЕЩЕНИЯ) — одна из шести функций сложного процента, позволяющая определить коэффициент для расчета величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определенной процентной ставке и периоде.

ПЛАН ФИНАНСОВОГО ОЗДОРОВЛЕНИЯ — прогнозный документ, реализация которого имеет целью восстановление платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия-должника.

ПОЛЕЗНОСТЬ — субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. В оценке она определяется возможностями и способами использования объекта, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.

ПОЛИТИЧЕСКИЙ РИСК — изменение стоимости или угроза национализации или конфискации активов, вызванные политическими событиями.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД — денежные поступления, которые были бы получены при сдаче в аренду всех единиц объекта недвижимости и получении всей арендной платы.

ПРЕДМЕТ ОЦЕНКИ — вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

ПРЕДПРИЯТИЕ — имущественный объект и определенная структура организованной хозяйственной деятельности по производству и (или) реализации продукции, работ и услуг. Предприятие является имущественным комплексом, имеет права юридического лица, самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках.

ПРЕМИЯ ЗА КОНТРОЛЬ — денежное выражение преимущества, обусловленного владением контрольным пакетом акций.

ПРИБЫЛЬНОСТЬ (БАНКА) — важный показатель деятельности банка, отражающий прибыль, которую заработал банк, используя находящиеся в его распоряжении ресурсы.

ПРИНЦИП ВКЛАДА — заключается в том, что для оценки стоимости предприятия необходимо определить вклад каждого фактора производства и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости этого предприятия.

ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ — означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов бизнеса самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

ПРИНЦИП ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ — предполагает учет при оценке объектов бизнеса возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

ПРИНЦИП КОНКУРЕНЦИИ — означает, что цены на объекты бизнеса устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

ПРИНЦИП НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ — означает, что из возможных вариантов использования объекта выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

ПРИНЦИП ОЖИДАНИЯ — согласно этому принципу рыночная стоимость определяется, как текущая стоимость будущих доходов и других выгод, вытекающих из прав владения данным предприятием.

ПРИНЦИП ПРЕДЕЛЬНОЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ — согласно этому принципу расширение основных факторов производства эффективно до тех пор, пока чистая отдача увеличивается быстрее роста затрат.

ПРИНЦИП РАЗДЕЛЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ — означает, что физические элементы предприятия и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.

ПРИНЦИП СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ — согласно этому принципу рыночная стоимость предприятия устанавливается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке.

ПРОГНОЗНЫЙ ПЕРИОД — период прогнозирования доходов от деятельности предприятия (обычно до пяти лет), за которым следует послепрогнозный период.

ПРОСТОЙ ПРОЦЕНТ — процент, начисляемый только на основную (первоначальную) денежную сумму, но не на начисленные проценты.

ПРОЦЕНТНЫЙ РИСК — возможность потери банком части своей прибыли вследствие негативного, непредвиденного изменения процентных ставок на денежном рынке.

Р

РАСХОДЫ НА ЗАМЕЩЕНИЕ — расходы на замену быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости, которые бывают либо раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ АКТИВОВ БАНКА — отношение прибыли после налогообложения к среднему размеру активов. Показатель отражает эффективность работы управляющих банка.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ АКЦИОНЕРНОГО КАПИТАЛА — соотношение чистой прибыли после налогообложения к совокупному акционерному капиталу.

РИСК — вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

РОЯЛТИ — периодическая выплата лицензионного вознаграждения: в виде отчислений от стоимости произведенной по лицензии продукции; в форме процента от объема продаж, начисленного от суммы прибыли.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ — наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

РЫНОЧНАЯ ЦЕНА — денежная сумма, фактически выплаченная в сделке.

С

САНИРОВАНИЕ — проведение мероприятий для предотвращения банкротства, например, реорганизация предприятия, испытывающего экономические трудности, как правило, путем изменения его финансового статуса.

СЕБЕСТОИМОСТЬ — прямые и косвенные затраты на производство товаров, выполнение работ или услуг.

СКИДКА НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР ПАКЕТА АКЦИЙ — денежная сумма, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля стоимости акций в общей стоимости предприятия.

СКИДКА НА НИЗКУЮ ЛИКВИДНОСТЬ — абсолютная величина или доля (%), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

СКРЫТЫЙ КАПИТАЛ БАНКА — разница между балансовой и рыночной оценкой собственного капитала банка.

СЛОЖНЫЙ ПРОЦЕНТ (БУДУЩАЯ СТОИМОСТЬ ДЕНЕЖНОЙ ЕДИНИЦЫ) — одна из шести функций сложного процента, позволяющая определить коэффициент для расчета будущей стоимости известной текущей денежной суммы по технике сложного процента. Сложный процент начисляется как на первоначальную сумму, так и на ранее рассчитанные невыплаченные проценты, присоединяемые к первоначальной сумме.

СОБСТВЕННОСТЬ — отношения между различными субъектами (физическими и (или) юридическими лицами) по поводу принадлежности средств и результатов производства; проявляются через правомочия владения, распоряжения и пользования.

СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ — уставный, учредительский или акционерный капитал предприятия (компании), включающий внесенный (оплаченный) капитал и нераспределенную прибыль.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД — один из трех традиционных подходов к оценке предприятия, основанный на сравнении цен продаж сходных предприятий или цен на акции сопоставимых компаний. При оценке используются финансовый анализ и мультипликаторы. Подход включает три метода: метод компании-аналога (рынок капитала), метод сделок и метод отраслевых коэффициентов.

СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ — процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов или расходов) к текущей стоимости на дату оценки.

СТАВКА ДОХОДА НА ИНВЕСТИЦИИ — процентное соотношение между полученным чистым доходом и инвестированными средствами за определенный период времени.

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ — процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта бизнеса, в его рыночную стоимость.

СТАВКА ПРОЦЕНТА — ставка дохода на основной вклад, используемая для приведения первоначальной денежной суммы к будущей стоимости.

СТОИМОСТЬ — денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости предприятия — это определение конкретного стандарта стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью оценки.

СТОИМОСТЬ ВОСПРОИЗВОДСТВА — затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

СТОИМОСТЬ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ — стоимость всего имущественного комплекса функционирующего предприятия (включая нематериальные активы) как единого целого.

СТОИМОСТЬ ЗАМЕЩЕНИЯ — затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту бизнеса, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

СТОИМОСТЬ УТИЛИЗАЦИОННАЯ — стоимость объекта, равная рыночной стоимости материалов, которые он включает, с учетом затрат на его утилизацию.

СТРАХОВАЯ СТОИМОСТЬ — вид специальной стоимости, представляющей денежную сумму, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы имущества предприятия. Рассчитывается в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования.

СУБАРЕНДА — сдача имущества его арендатором в аренду третьей стороне на срок, не превышающий срока первоначальной аренды.

Т

ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ АННУИТЕТА — одна из шести функций сложного процента, позволяющая определить коэффициент для расчета текущей стоимости определенного количества будущих равновеликих поступлений или платежей денежных средств, дисконтированных по заданной процентной ставке.

ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА) — стоимость денежного потока от производственной деятельности и выручка от перепродажи объекта, дисконтированные по заданной ставке.

ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ — денежные средства, товарно-материальные запасы и дебиторская задолженность, которые могут быть превращены в деньги в течение года.

ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА — краткосрочные обязательства, подлежащие погашению в течение года.

ТЕХНИКА ОСТАТКА ДЛЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ — способ оценки стоимости зданий и сооружений, определяющий доход от их эксплуатации, как остаток чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на земельный участок.

ТЕХНИКА ОСТАТКА ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — способ оценки стоимости земельного участка, определяющий доход, получаемый от использования земли, как остаток после вычета из чистого операционного дохода части, приходящейся на здания и сооружения.

ТОЧКА САМООКУПАЕМОСТИ ИЛИ БЕЗУБЫТОЧНОСТИ — объем производства, при котором совокупный доход от предприятия равен совокупным расходам.

ТРАНСФОРМАЦИЯ — пересмотр или изменение формы бухгалтерской отчетности, если она ведется в соответствии с местными стандартами бухгалтерского учета, отличающимися от международных стандартов.

У

УСТАРЕВАНИЕ — потеря стоимости в результате уменьшения полезности объекта под воздействием физических, технологических, эстетических факторов, а также изменений окружающей среды.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС (в оценке) — износ, затраты на ликвидацию которого оправданы ростом доходности или увеличением стоимости всего объекта.

Ф

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС — снижение полезности и стоимости имущества в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушении правил строительства.

ФИНАНСОВЫЙ ЛЕВЕРЕДЖ (ФИНАНСОВЫЙ РЫЧАГ) — определяется степенью использования заемных средств для покупки недвижимости или других активов. Расчеты показывают, что увеличение доли заемных средств в финансировании пассивов повышает влияние прироста объема деятельности на рентабельность.

ФИРМА — определенное имя или наименование, которое относится к одному или нескольким предприятиям или индивидуальному предпринимателю. Право на фирменное наименование защищается законом.

ФРАНЧАЙЗИНГ — экономическое покровительство, предоставляемое клиентам, открывающим новое дело.

ФРАНШИЗА — право использования известной фирмой марки или фирменной продукции, предоставляемое за плату, а также определенная помощь в управлении и сбыте продукции. Франшиза приобрела большое распространение в сфере ресторанов быстрого обслуживания, авторемонтных мастерских, бензоколонок и др.

ФРАНШИЗНАЯ СТОИМОСТЬ — положительный спрэд, возникающий на пассивной части баланса банка из-за несоответствия между ставками привлечения денежных средств и их стоимостью на рынке.

ФУНДАМЕНТАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ — аналитическая оценка стоимости объекта, основанная на предполагаемых внутренних характеристиках инвестиций, не затронутая особенностями, относящимися к любому конкретному инвестору.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Ц

ЦЕНА — денежная форма проявления стоимости предприятия в конкретных условиях спроса и предложения на него.

ЦЕНА СМЕТНАЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ — цена, рассчитанная на основе нормативов затрат на строительство объекта, выраженная в определенной единице измерения.

Ч

ЧИСТАЯ ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ — стоимость потока доходов от операционной деятельности и от продажи объектов при заданной ставке дисконтирования за минусом первоначальных инвестиционных затрат.

ЧИСТЫЕ АКТИВЫ (НЕТТО-АКТИВЫ) — разница между суммарными активами и суммарными обязательствами.

ЧИСТЫЙ ДОХОД (в бухгалтерском учете и налогообложении) — разница между доходами и расходами (включая налоги).

ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД — действительный валовой доход от приносящего доход объекта за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Э

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ (ВНЕШНИЙ) ИЗНОС — уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

ЭТИКА ОЦЕНЩИКА — совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Финансы и статистика, 2009. — 736 с.: ил.

ISBN 5-279-02586-0

Рассматриваются основные понятия оценки, регулирование оценочной деятельности, временная оценка денежных потоков, необходимая информация и методы оценки бизнеса, особенности оценки при реструктуризации, инвестировании, ликвидации предприятий, определении стоимости земельного участка, банка и т.д. Анализируется мировая практика оценочной деятельности. Приводятся конкретные примеры оценки стоимости компаний, предприятий, банков, таблицы сложных процентов, задания, тесты и контрольные вопросы (1-е изд. — 1998 г.).

Для студентов, аспирантов, преподавателей экономических вузов, экспертов-оценщиков, предпринимателей, инвесторов, финансистов, аудиторов.

О $\frac{0605010201 - 149}{010(01) - 2009}$ 79 – 2009

УДК [657.92:658](075.8)
ББК 65.29-86я73

Учебник

*Грязнова Алла Георгиевна
Федотова Марина Алексеевна
Ленская Светлана Алексеевна*

ОЦЕНКА БИЗНЕСА

Заведующая редакцией *Н.Ф. Карпычева*
Ведущий редактор *Л.В. Тимошенкова*
Младший редактор *Е.А. Рыжова*
Художественный редактор *Г.Г. Семенова*
Технический редактор *Т.С. Маринина*
Корректоры *Т.М. Колтакова, Г.В. Хлопцева,
Н.П. Сперанская*
Оформление художника *М.Л. Урановой*

ИБ № 4483

Сдано в набор 22.01.2009. Подписано в печать 12.05.2009.
Формат 70x100¹/₁₆. Гарнитура «Таймс». Печать офсетная
Усл.п.л. 59,8. Уч.изд.л. 53,86. Тираж 5000 экз.
Заказ № 120. «С» 149.

Издательство «Финансы и статистика»
101000, Москва, ул. Покровка, 7
Телефон (495) 625-35-02. Факс (495) 625-09-57
E-mail: mail@finstat.ru <http://www.finstat.ru>

Отпечатано в ОАО «Типография «Новости»
105005, Москва, ул. Ф. Энгельса, 46