Борисова Ольга Викторовна. Методические аспекты оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : М., 2005 187 c. РГБ ОД, 61:05-8/4297

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретико-методологические подходы к оценке объектов собственности 10

1.1 История оценочной деятельности в России 10

1.2 Эволюция взглядов на оценку объектов собственности 19

1.3 Влияние факторов неопределенности на процесс оценки объектов собственности

Глава 2. Анализ применимости методов оценки бизнеса к объектам собственности организаций потребительской кооперации, функционирующим в условиях неопределенности 34

2.1 Особенности потребительской кооперации как социально- ориентированной некоммерческой системы 34

2.2 Современные подходы к оценке объектов собственности 43

2.3 Модифицированные методы оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации, функционирующих в условиях неопределенности 71

2.4 Возможность и целесообразность применения методов оценки

бизнеса для объектов собственности организаций потребительской

кооперации, функционирующих в условиях неопределенности 82

Глава 3. Методика оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации 93

3.1 Методика отбора методов для оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации 93

3.2 Согласование вариантов оценок, полученных при применении различных подходов 102

3.3 Методика определения ставки арендной платы за объекты торговой недвижимости организаций потребительской кооперации 107

3.4 Оценка объектов торговли Новгородского областного потребительского общества «Новоблпотребсоюз» 115

Заключение 137

Список литературы 143

Приложения 154

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Переход России к рыночной экономике способствовал усилению конкурентной борьбы. В связи с этим при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности особое значение приобретает принятие своевременных адекватных управленческих решений в целях получения удовлетворительного финансового результата. Одна из составляющих успеха - управление объектами собственности, эффективность которой базируется на их точной оценке.

В дореволюционной России имелся опыт рыночной оценки земли и недвижимости, в частности для целей налогообложения. В СССР делался упор на определение нормативной стоимости. Она являлась балансовой и в настоящее время использование только такой оценки, с целью принятия важных экономических решений, не представляется возможным. В последнее время происходит активный переход от определения нормативной стоимости к рыночной ценности объектов собственности как для принятия более обоснованных управленческих решений, так и для целей налогообложения. Российское общество оценщиков выпустило стандарты оценки, опубликованы научные труды, послужившие основой формирования современной российской методологии, учитывающей сложившуюся нормативно-законодательную базу.

Сегодня оценку объектов собственности, в том числе и организаций потребительской кооперации, следует рассматривать как необходимый процесс, без которого невозможно эффективное развитие экономики. Во-первых, это связано с тем, что государство проводит реформу системы налогообложения для более эффективного и справедливого взимания налогов. Меняется база налогообложения с остаточной стоимости имущества на рыночную, разрабатываются методики проведения оценки. Во-вторых, рынок требует от предпринимателей грамотного и рационального управления ресурсами. Расширяется круг операций, проводимых с объектами собственности. Организации по требительской кооперации все чаще сталкиваются с вопросом, как их лучше использовать, применяя для этого как отечественный, так и зарубежный опыт. Однако возникает ряд недостаточно решенных вопросов, связанных со спецификой экономической ситуации, высоким уровнем риска, неразвитостью финансового рынка, недостатком информации.

Актуальность проблемы, ее теоретическая и практическая значимость, а также недостаточность разработанности методических вопросов и практических рекомендаций по оценке объектов собственности организаций потребительской кооперации определили выбор темы исследования.

Цель и задачи исследования. Цель исследования - совершенствование методов оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации в условиях неопределенности. Для реализации цели исследования в работе были поставлены следующие задачи:

Проанализировать теоретико-методологические подходы к оценке объектов собственности и историю оценочной деятельности.

Исследовать особенности потребительской кооперации как социально-ориентированной некоммерческой системы, влияющие на процесс оценки в условиях неопределенности.

Адаптировать методы оценки бизнеса для оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации.

Проанализировать методику отбора методов для оценки предприятий, разработать поправки, позволяющие ее использование для оценки объектов собственности потребительской кооперации в условиях неопределенности.

Исследовать методы согласования вариантов оценок, полученных на базе различных подходов, разработать критерии, позволяющие повысить обоснованность получения итоговой оценки.

Проанализировать методики определения величины арендной платы за объекты торговой недвижимости, предложить использование полученных результатов оценки для расчета ее величины.

Область исследования соответствует п. 7.6 «Методологические основы определения стоимости различных объектов собственности в условиях неопределенности» и п. 7.7 «Проблемы формирования рыночной стоимости организаций, функционирующих в различных сферах экономики. Специфика определения стоимости кредитно-финансовых институтов» раздела 7 «Оценочная деятельность» специальности 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» паспорта специальностей ВАК.

Объект исследования - организации потребительской кооперации России.

Предмет исследования - методы оценки объектов собственности организаций.

Теоретическая и методологическая основа исследования. Методологической и методической основой исследования явились труды зарубежных и отечественных ученых по вопросам оценки объектов собственности, в частности: Бишопа Д.М., Гордона Дж. Александера, Гриффита К., Десмонда Г.М., Келли Р.Э., Коупленда Т., Коллера Т., Муррина Д., Пратта Ш., Уилсона К., Фишмена Д., Эванса Ф.Ч., Абдулаева Н.А., Валдайцева СВ., Григорьева В.В., Грязновой А.Г., Есипова В.Е., Ковалева А.П., Колайко Н.А., Кошкина В.И., Маховиковой Г.А., Мокрышева В.В., Овсийчук М.Ф., Сидельниковой Л.Б., Тереховой В.В., Уткина Э.А, Федотовой М.А. и др.

Информационную базу исследования составили законодательные и нормативные акты Российской Федерации, данные Госкомстата РФ, данные бухгалтерского и управленческого учета областных потребительских обществ и информационных агентств.

Обоснованность и достоверность приведенных в работе научных положений, выводов и рекомендаций обеспечивается применением методов статистического анализа (сопоставление, сравнение, экстраполяция, регрессионный анализ), использованием единой методологической базы и научных достижений ведущих ученых по вопросам оптимального управления и экономико математического моделирования.

Научная новизна состоит в совершенствовании методических положений оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации в условиях неопределенности, предусматривающих сравнительную оценку существующих методов с выработкой конкретных рекомендаций по повышению эффективности принимаемых управленческих решений.

В ходе исследования получены следующие наиболее значимые результаты, представляющие научную новизну:

Выявлены особенности хозяйственной деятельности организаций потребительской кооперации и факторы неопределенности, оказывающие влияние на процесс оценки объектов собственности, способствующие определению более корректных финансовых потоков (п.7.6 паспорта специальности 08.00.10 ВАК).

Установлены возможность и целесообразность применения части современных методов оценки бизнеса для объектов собственности организаций потребительской кооперации. С целью учета их специфики, снижения финансовых и временных затрат на проведение оценки, установления границ изменения ценности адаптированы методы доходного и сравнительного подходов (п.7.7 паспорта специальности 08.00.10 ВАК).

Предложена модифицированная методика отбора методов для оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации, учитывающая цель оценки, размер объекта собственности, систему налогообложения, финансовые результаты деятельности, достоверность. Она позволяет осуществить экономически целесообразный выбор метода в соответствии с , поставленной задачей (п.7.6 паспорта специальности 08.00.10 ВАК).

4. Разработаны критерии сравнения методов оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации для определения итоговой ценности на основе анализа иерархий и шкалы попарных сравнений Т. Саати, способствующие получению более аргументированного вывода о величине оценки в условиях неопределенности (п.7.6 паспорта специальности 08.00.10 ВАК).

5. Модифицирована модель определения величины арендной платы, за сдаваемые в аренду объекты торговой недвижимости, для корректного определения ставки за счет учета в ней доходной, затратной и налоговой составляющих в условиях недостаточности информации (п.7.6 паспорта специальности 08.00.10 ВАК).

Практическая значимость работы заключается в том, что предложенные методические рекомендации позволят улучшить существующую систему оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации в условиях неопределенности, будут способствовать принятию взвешенных и обоснованных решений с целью улучшения экономической эффективности их деятельности.

Результаты диссертации использовались в практической деятельности организаций потребительской кооперации Ивановской, Московской, Ярославской областей и применялись при разработке учебных программ по дисциплинам: «Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий», «Оценка бизнеса».

Апробация и внедрение основных результатов исследования. Основные положения и результаты научного исследования докладывались на научных конференциях профессорско-преподавательского состава и аспирантов в ОУ ВПО Центросоюза РФ «Московский университет потребительской кооперации», а также на III Всероссийской научно-практической конференции Юридического института МИИТа.

Отдельные предложения и рекомендации апробированы и внедрены в потребительском обществе «Коломенский Райпотребсоюз» (справка № 21 от 01 февраля 2005 г.), в Ярославском областном союзе потребительских обществ (справка № 01-38/31 от 25 мая 2005 г.), Ивановском областном союзе потребительских обществ (справка № 01-09/211 от 25 мая 2005 г.).

Публикации. По теме исследования опубликовано 10 печатных работ общим объемом 2,9 п.л., в том числе авторских 2,72 п.л.

Объем и структура работы. Поставленные цель и задачи исследования определили структуру, логику и содержание работы.

Работа состоит из введения, трех глав (содержащих 15 таблиц, 9 рисунков), заключения, списка литературы, включающего 118 источников, 9 приложений. Работа изложена на 187 страницах машинописного текста.

## История оценочной деятельности в России

На современном этапе для России характерно множество экономических проблем, свойственных стране вставшей на путь рыночных реформ. Многие из них являются весьма нестандартными и своеобразными. В первую очередь это относится к проблеме оценки объектов собственности некоммерческих предприятий, к которым принадлежат организации потребительской кооперации. Потребность в оценке предприятий возникла с переходом России к рынку и приватизацией значительной части государственной собственности. Изменения в политическом курсе страны привели к возникновению института частной собственности и тем самым стимулировали развитие предпринимательства и усиление конкуренции. Предприятия, лишенные поддержки государства и устоявшихся хозяйственных связей, вынуждены учиться функционировать в трудных, быстро меняющихся экономических условиях. Одним из важнейших аспектов управления является рациональное использование имеющихся в распоряжении активов, что приводит к необходимости оценки объектов собственности.

В последнее время усилилась тенденция, характеризующаяся постоянным стремлением к повышению эффективности производства, предполагающая принятие решений теми, кто несет ответственность за конечные результаты деятельности предприятия и его подразделений. Она требует постоянных корректировок целей и плановых программ в зависимости от состояния рынка и в не зависимости от вида деятельности и форм собственности.

Чтобы выжить в трудных экономических условиях многие организации, в том числе и потребительской кооперации, вынуждены искать методы более эффективного управления своей собственностью, что в конечном итоге приводит к необходимости проведения ее оценки. В настоящее время считается обязательной оценка для целей купли-продажи, страхования, кредитования, налогообложения, разрешения имущественных споров и других случаев. В связи с вышеперечисленным возникла необходимость в создании методик для оценки объектов собственности, в том числе и у организаций потребительской кооперации, и адаптации уже имеющихся, европейских и американских, к сложившимся российским условиям. Заслуживает внимания и определенный опыт, накопленный в России.

В российском законодательстве понятие недвижимого имущества было упомянуто в 1397 г. в «Псковской ссудной грамоте». Недвижимость была разграничена на движимую (живот) и недвижимую (отчина) [62, с. 11]. В Псковской ссудной грамоте было заложено частное владение землей (безусловное) и условно-пожизненное феодальное владение (кормля). Продажа второго вида земель запрещалась. В этом же документе было определено право аренды складов, амбаров, квартир для приезжающих купцов. В роли арендодателя мог выступать лишь собственник имущества. Предметом являлись - поля, луга, огороды и т.д. Вознаграждение осуществлялось частью произведенных арендатором продуктов. Следовательно, можно сказать, что в «Псковской ссудной грамоте» было дано законодательное определение понятия недвижимого имущества и права аренды, а также введены на Руси самые первые правила оценки прав аренды.

## Особенности потребительской кооперации как социально- ориентированной некоммерческой системы

Кооперативное движение возникло в конце XIX века. Одним из его основоположников был русский экономист, историк М.И. Туган-Барановский (1865-1919). В его трудах кооперация рассматривается «как важное демократическое движение, которое, наряду с профсоюзным, способствует развитию сознательности, культуры, организованности самых широких слоев населения» [93, с. 126]. Именно М.И. Туган-Барановский впервые дал научный анализ кооперативной организации с точки зрения ее хозяйственных особенностей, социальной природы, места в экономической системе, условий нормального функционирования.

Сам термин кооперация в переводе с латинского языка означает совместное ведение дел, сотрудничество. В широком смысле кооперация - социально-хозяйственная организация (объединение кооперативов), в узком (кооперация труда) - форма организации труда, при которой люди участвуют в одном или разных, но связанных между собой процессах труда [51, с. 20].

Кооперативы могут быть потребительскими, кредитными, сельскохозяйственными, производственными. В данной работе рассматриваются потребительские кооперативы.

Основные положения сформулированы в законе «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации» [4]. В них отражена ее социально-экономическая сущность. Членами кооператива могут являться физические (индивидуальное членство) и юридические лица (коллективное членство). Кооператив по своей организационно- правовой форме является организацией и представляет собой юридическое лицо, обладающее специфическими чертами.

Потребительские общества создаются в результате «добровольного объединения граждан и (или) юридических лиц, как правило, по территориальному признаку, на основе членства путем объединения его членами имущественных паевых взносов для торговой, заготовительной, производственной и иной деятельности в целях удовлетворения материальных и иных потребностей его членов» [4]. Они осуществляют некоммерческую деятельность с целью удовлетворения потребностей своих пайщиков, однако, могут осуществлять и коммерческую деятельность, если это служит достижению целей, ради которых они созданы.

Как юридическое лицо, потребительское общество характеризуется организационным единством, наличием обособленного имущества, имеет самостоятельный баланс и расчетные счета в банковских учреждениях, правоспособность участия в гражданском обороте, дееспособность прав и обязательств. Члены общества своими взносами (паями) образуют кооперативный капитал. Прибыль, полученная по итогам хозяйственного года, распределяется пропорционально экономическому участию его членов.

Управление потребительским обществом осуществляют общее собрание, совет и правление. Высшим органом является общее собрание потребительского общества. В период между общими собраниями потребительского общества управление осуществляет совет, который является представительным органом. Исполнительным органом является правление потребительского общества. Оно осуществляет руководство хозяйственной деятельностью организации (рис.1).

## Методика отбора методов для оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации

Для отбора методов оценки предприятий [81, с.232] используется следующая методика, состоящая из шести этапов:

- на первом - определяются требования к заданию по оценке;

- на втором - проводится анализ отраслевых факторов и факторов на уровне предприятия;

- на третьем - определяются методы, использующиеся в процессе оценки. Возможность их применения ставится в зависимость от точности определения доходов предприятия;

- на четвертом - анализируется информационная база;

- на пятом - определяется величина доходов и их динамика;

- на шестом - определяется, является ли предприятия действующим или

оно будет ликвидировано.

При оценке объектов собственности организаций потребительской кооперации данная методика не может быть применима, поскольку не учитывает:

- размер оцениваемых объектов;

- время, затраченное на оценку;

- финансовые затраты, особенно важные для небольших предприятий.

В связи с этим мы внесли корректировки в существующую методику для использования ее при отборе методов оценки объектов собственности организаций потребительской кооперации. На первом этапе определяется цель оценки. В зависимости от нее оценщик будет располагать определенным количеством времени на ее проведение. На втором этапе также как и в методике [81, с.232] проводится сбор и анализ информации. Для этого определяют объем товарооборота и величину выручки.

Подробный анализ внутренней и внешней информации в целях оценки бизнеса проведен в работах [42, 81, 89]. На их основании этапы сбора и обработки информации для объектов собственности организаций потребительской кооперации можно представить в виде схемы (рис.3). Для анализа внутренней информации воспользуемся левой частью рис. 3. Любую оценку начинают с изучения истории предприятия, его маркетинговой стратегии, характеризуют поставщиков, объем деятельности, работников. После этого переходят к анализу финансовой и бухгалтерской документации. Особенностью большинства предприятий потребительской кооперации будет отсутствие у них собственного баланса. Это затрудняет работу по проведению даже экспресс-оценки, поскольку необходимо смоделировать бухгалтерскую отчетность за несколько предшествующих периодов, для российской практики составляющих, как правило, три или пять лет. У более крупных предприятий, имеющих собственный баланс, проведение оценки начинают с анализа первичной учетной документации. Изучаются особенности ведения бухгалтерского учета, проводится нормализация бухгалтерской отчетности. Это связано со ст. 297 гл.25 [2], позволяющей предприятиям потребительской кооперации до 2005 г. иметь характерные только для них расходы, включаемые в себестоимость товара. Инвентаризация в обоих случаях проводится только при необходимости. Следует отметить, что эти процедуры достаточно трудоемки и требуют наличия опыта бухгалтерской работы.