

А

Активы предприятия — хозяйственные средства, которые должны принести экономические выгоды в будущем, т. е. имеющие потенциальную возможность прямо или косвенно способствовать притоку денежных средств.

Активы внеоборотные (долгосрочные) — совокупность вещественных ценностей предприятия, многократно участвующих в процессе его хозяйственной деятельности и переносящих на продукцию использованную стоимость частями. В практике учета к ним относят имущественные ценности (активы) всех видов со сроком использования более одного года.

Активы оборотные (текущие) — совокупность имущественных ценностей предприятия, обслуживающих текущий хозяйственный процесс и полностью потребляемых в течение одного операционного (производственно-коммерческого) цикла. В практике учета к ним относят имущественные ценности (активы всех видов со сроком использования менее одного года).

Активы материальные — группа активов предприятия, имеющих вещественную (материальную) форму. В группу материальных активов входят: основные средства; незавершенное строительство; оборудование, предназначенное к монтажу; производственные запасы сырья и материалов; запасы товаров; объем незавершенного производства; запасы готовой продукции, предназначенной к реализации.

Активы финансовые — группа активов предприятия, находящихся в форме наличных денежных средств и различных финансовых инструментов, принадлежащих предприятию. К этой группе активов относят: денежные активы и их эквиваленты в национальной и иностранной валюте; дебиторскую задолженность; краткосрочные и долгосрочные финансовые инвестиции предприятия.

Акционерное общество — 1) компания, являющаяся юридическим лицом, капитал которой состоит из взносов пайщиков-акционеров и учредителей; 2) форма организации производства на основе привлечения денежных средств путем продажи акций. Существуют закрытые и открытые акционерные общества.

Акционерное общество закрытого типа — общество, в котором акции реализуются только его работникам и не могут быть проданы посторонним лицам без согласия других акционеров.

Акционерное общество открытого типа — общество, в котором капитал формируется за счет открытой продажи акций.

Акционерный капитал — основной капитал акционерного общества, размер которого определяется его уставом. Образуется за счет заемных средств и эмиссии (выпуска) акций.

Акция — ценная бумага, выпускаемая акционерным обществом, дающая право ее владельцу, члену акционерного общества участвовать в его управлении и получать дивиденды из прибыли.

Различают акции: обыкновенные, привилегированные, именные, на предъявителя, трудового коллектива, предприятия и др.

Акция именная — акция с указанием ее владельца. Распространяется в порядке открытой подписки. Может быть простой и привилегированной.

Акция на предъявителя — акция, не содержащая имени ее держателя. Может быть простой и привилегированной.

Акция обыкновенная — акция с нефиксированным дивидендом, размер которого определяется общим собранием акционеров после уплаты фиксированного процента держателям привилегированных акций.

Акции предприятия — акции, распространяемые среди других предприятий и организаций, кооперативов, банков, добровольных обществ.

Акция привилегированная — акция, дивиденд которой фиксируется в виде твердого процента, выплачиваемого в первоочередном порядке, независимо от величины прибыли компании. Эта акция не дает права голоса, ее владелец не участвует в управлении компанией.

Акции трудового коллектива — акции, держателями которых могут быть только работники данного коллектива.

Амортизационные отчисления — отчисление части стоимости основных фондов (основного капитала) для возмещения их износа.

Аналог — объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

Антикризисное управление предприятием — это совокупность действий, направленных на достижение его экономической состоятельности, под которой понимается совокупность трех принципиальных составляющих:

- способности выполнить свои обязательства;
- способности осуществлять производственную деятельность, на основе бизнеса предприятия-должника, без нарушений имущественных интересов контрагентов и платежной дисциплины;
- способности обеспечивать расширенное воспроизводство вложенных ресурсов.

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 (профессиональных объединений).

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, противопоставляющие им собственный и заемный капитал (пассивы). В бухгалтерском балансе должно быть 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 законный вид деятельности, приносящий доход.

В

Валовой рентный мультипликатор — среднестатистическое отношение рыночной цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу определенного вида доходной недвижимости.

Внешнее управление (судебная санация) — процедура при банкротстве, применяемая к должнику в целях восстановления его платежеспособности, с передачей полномочий по управлению должником внешнему управляющему. Это еще одна реабилитационная процедура банкротства. Основная цель данного этапа — финансовое оздоровление должника (восстановление его платежеспособности) за счет смены прежнего руководителя предприятия и

реализации плана внешнего управления, предлагаемого внешним управляющим.

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

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

Денежные активы — совокупная сумма денежных средств предприятия, находящихся в его распоряжении на определенную дату и представляющих собой его активы в форме готовых средств платежа (т. е. в форме абсолютной ликвидности).

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

Дивиденды — часть прибыли акционерного общества, выплачиваемая собственникам акции.

Дисконтирование (текущая стоимость денежной единицы) — приведение ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т. е. в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и процентной ставке. Необходимость дисконтирования обусловлена изменяющейся ценностью денег во времени.

Дисконтированные денежные потоки — текущая стоимость будущих денежных поступлений или платежей.

Должник — гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо, оказавшиеся неспособными удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей в течение срока, установленного настоящим законом.

Досудебная санация — принятие своевременных мер по предупреждению банкротства предприятия, т. е. по восстановлению его платежеспособности учредителями (участниками) должника, собственником имущества должника — унитарного предприятия, федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

В случае возникновения признаков банкротства, определенных Законом о банкротстве, руководитель должника обязан направить учредителям (участникам) должника, собственнику имущества должника — унитарного предприятия сведения о наличии признаков банкротства.

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. Метод капитализации прибыли, или метод прямой капитализации представляет собой довольно упрощенный метод, при котором бизнес рассматривается как финансовый актив с неограниченным сроком жизни, приносящий равные или растущие постоянным темпом доходы.

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.

Залоговая стоимость — вид специальной стоимости, рассчитываемой 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 — подход к оценке имущества, включающий методы чистых активов и ликвидационной стоимости.

Затраты — выраженные в денежной форме расходы предприятия на производство и реализацию продукции, работ и услуг.

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.).

Износ физический и моральный. Физический определяется по эффективному (экспертно оцениваемому) возрасту объекта, по индексам снижения потребительских свойств, по снижению чистого дохода в процессе эксплуатации. Моральный (экономический) износ учитывается методом сравнения с более совершенным современным объектом.

Инвестиции — вложения денежных средств или покупка собственности для извлечения доходов или других выгод.

Интеллектуальная собственность — право физического или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности (фирменное наименование, товарный знак, программный продукт, ноу-хау и т. д.).

Инвестиционная стоимость — стоимость объекта для конкретного инвестора, учитывающая индивидуальные требования к инвестициям.

Инвестиционный анализ недвижимости — изучение цен реализации аналогичных объектов недвижимости, а также факторов, влияющих на ценообразование. Он основан на прогнозе социально-экономической ситуации на макроуровне и на уровне отдельных регионов.

к

Капитализация — процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Кредиторы — лица, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным и другим обязательствам об уплате обязательных платежей и др.

Коэффициент ипотечной задолженности — показывает долю ипотечного долга в общей стоимости объекта недвижимости. С ростом величины данного параметра повышается уровень финансового риска заемщика.

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

Капитал — 1) совокупность денежных средств (денежного капитала), предназначенных для инвестирования, средства производства (вещественного

капитала), используемых в процессе создания товаров и предоставления услуг; 2) накопленный путем сбережений запас экономических благ в форме денежных средств и товаров, вовлекаемый его владельцами в экономический процесс как инвестиционный ресурс и фактор производства с целью получения дохода. Это вложения собственников и прибыль, накопленная за все время деятельности предприятия.

Капитализация — 1) процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта, позволяющий определить стоимость последнего; 2) перевод вновь сформированных доходов (или определенной их части) в капитал; наиболее распространенными операциями капитализации доходов являются:

- капитализация чистой прибыли (направление определенной ее части на производственное развитие);
- капитализация чистого денежного потока от инвестиций (его реинвестирование);
- капитализация суммы депозитного процента (его направление на прирост депозитного вклада);
- капитализация дивидендов (дивидендные выплаты в форме новых акций).

Капитал заемный, заемные финансовые средства — привлекаемые для финансирования развития предприятия на возвратной основе денежные средства и другое имущество. Заемный капитал классифицируется по видам, срокам использования и другим признакам. Все формы заемного капитала, используемого предприятием, представляют собой его финансовые обязательства, подлежащие погашению в предусмотренные сроки.

Капитальные вложения — совокупность затрат на создание новых основных фондов, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение действующих основных фондов как производственного, так и непроизводственного 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 участия в управлении предприятием.

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

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).

Л

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

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

Под ликвидностью какого-либо актива понимают способность превращения его в денежные средства без значительных потерь в цене, а степень ликвидности определяется продолжительностью временного периода, в течение которого это превращение может быть осуществлено. Чем короче период, тем выше ликвидность данного вида актива.

Под ликвидностью предприятия имеют в виду его способность погашать свои долговые обязательства, хотя бы и с нарушением сроков погашения, предусмотренных контрактами.

М

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

Метод капитализации — способ определения рыночной стоимости предприятия путем деления годового дохода на соответствующую этому доходу ставку капитализации.

Метод кумулятивного построения — способ расчета ставки капитализации или дисконтирования, при котором к безрисковой процентной ставке прибавляют премию, учитывающую риск инвестирования в оцениваемое предприятие (объект).

Метод отраслевых коэффициентов — использование коэффициентов отношения цены к определенным экономическим показателям, рассчитанным 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, учитывающих различия между объектами.

Мировое соглашение. На любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве должник, его конкурсные кредиторы и уполномоченные органы вправе заключить мировое соглашение, т. е. соглашение сторон о прекращении судебного спора и взаимных уступках.

Мировое соглашение утверждается арбитражным судом. При утверждении мирового соглашения арбитражный суд выносит определение об утверждении мирового соглашения, в котором указывается на прекращение производства по делу о банкротстве. В случае, если мировое соглашение заключается в ходе конкурсного производства, в определении об утверждении мирового соглашения указывается, что решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства не подлежит исполнению.

Мировое соглашение может быть утверждено арбитражным судом только после погашения задолженности по требованиям кредиторов первой и второй очереди.

Модель Гордона — формула оценки стоимости объекта бизнеса в послепрогнозный период, построенная на капитализации годового дохода послепрогнозного периода при помощи коэффициента, рассчитанного как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста доходов.

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.

Н

Наблюдение — процедура банкротства, применяемая к должнику в целях обеспечения сохранности имущества должника, проведения анализа финансового состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов.

Наблюдение — первый этап арбитражного управления предприятием, начинающийся с момента принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом до момента назначения судом иной процедуры.

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. Ее основные свойства — неподвижность и материальность.

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 РФ 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 др.).

Объект оценки — движимое и недвижимое имущество, нематериальные и финансовые активы предприятия или бизнес в целом.

Денежное обязательство — обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовому договору или по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

Обязательные платежи — налоги, сборы и иные обязательные взносы в бюджет соответствующего уровня и во внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации.

Обязательства — существующая на отчетную дату задолженность организации, которая является следствием свершившихся проектов ее

хозяйственной деятельности и расчеты по которой должны привести к оттоку активов.

По срочности погашения разделяют обязательства краткосрочные (со сроком погашения до одного года) и долгосрочные (со сроком погашения свыше одного года). В составе краткосрочных обязательств выделяют неотложные обязательства (со сроком погашения до одного месяца).

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

Операционный цикл (ОЦ) — период полного оборота оборотных активов).

$$\text{ОЦ (в днях)} = \text{ОЗ} + \text{ОДЗ},$$

где ОЗ — производственно-коммерческий процесс (оборачиваемость производственных запасов);

ОДЗ — оборачиваемость дебиторской задолженности (период погашения дебиторской задолженности).

Чем выше данный период, тем в меньшей степени для формирования активов может быть использован заемный капитал.

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, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости 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 рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценка предприятия — означает измерение в денежном выражении его стоимости; она может быть его вероятной продажной ценой и должна отражать свойства предприятия как товара: а) его полезность для покупателя;

б) затраты, сопутствующие этой полезности.

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.

План финансового оздоровления — прогнозный документ, реализация которого имеет целью восстановление платежеспособности и финансовой устойчивости предприятия-должника.

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.

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.

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.

Продленная стоимость — то есть приведенная стоимость денежного потока предприятия за пределами прогнозного периода. Оценка продленной стоимости необходима и важна, так как она может составлять значительную часть стоимости предприятия. Продленная стоимость оценивается путем дисконтирования денежного потока.

Р

Реверсия — остаточная стоимость объекта при прекращении поступления потока доходов.

Реальное (юридическое) банкротство — характеризует полную неспособность предприятия восстановить в предстоящем периоде свою платежеспособность.

Реинвестирование — полученный поток доходов от объектов недвижимости не изымается из хозяйственного оборота предприятия, а присоединяется к основному капиталу.

Рентабельность — под рентабельностью понимается отношение прибыли, полученной за определенный период, к объему капитала, инвестированного в предприятие.

Показатели рентабельности характеризуют эффективность работы организации в целом, доходность различных направлений деятельности (производственной, предпринимательской, инвестиционной), окупаемость затрат, вложенных в производство и реализацию продукции (работ, услуг), и имеют значение как для акционеров, так и для внешних и внутренних пользователей.

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.

Роялти — периодическая выплата лицензионного вознаграждения: в виде отчислений от стоимости произведенной по лицензии продукции; в форме процента от объема продажи, 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 — величина, на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

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

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 (коэффициент) капитализации — процентная ставка, применяемая для пересчета доходов в рыночную стоимость объекта.

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 есть 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 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 системе государственного и частного страхования.

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.

Техническое банкротство — состояние неплатежеспособности предприятия, вызванное просрочкой его дебиторской задолженности. Техническое банкротство при эффективном антикризисном управлении предприятием, включая его санирование, может не привести к юридическому его банкротству.

Требуемый срок экспозиции — срок, в течение которого объект будет представлен на рынке в рамках продажи в условиях конкурсного производства (обычно 1-2 месяца).

У

Умышленное банкротство — характеризует преднамеренное создание (или увеличение) руководителем или собственником предприятия его неплатежеспособности; нанесение ими экономического ущерба предприятию в личных интересах или в интересах иных лиц; заведомо некомпетентное финансовое управление. Выявленные факты умышленного банкротства преследуются в уголовном порядке.

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 нарушений правил строительства.

Фиктивное банкротство — характеризует заведомо ложное объявление предприятием о своей несостоятельности с целью введения в заблуждение кредиторов для получения от них отсрочки (рассрочки) выполнения своих кредитных обязательств или скидки с суммы кредитной задолженности. Такие действия также преследуются в уголовном порядке.

Финансовое оздоровление — процедура банкротства, применяемая к должнику в целях восстановления его платежеспособности и погашения задолженности в соответствии с графиком погашения задолженности.

Процедура финансового оздоровления предусматривает способы получения должником средств, необходимых для удовлетворения требований кредиторов в соответствии с графиком погашения задолженности.

Для проведения этого этапа арбитражный суд назначает административного управляющего, но непосредственное управление предприятием осуществляет прежний руководитель.

Финансовый кризис предприятия — нарушение финансового равновесия предприятия в результате противоречия между необходимым объемом финансовых потребностей и финансовым состоянием (потенциалом) предприятия.

Финансовый леверидж (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.

Финансовое равновесие предприятия — характеристика состояния финансовой деятельности предприятия, при котором потребность в приросте основного объема активов балансируется с возможностями формирования им финансовых ресурсов за счет собственных источников.

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

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 объекта оценки в конкретных условиях спроса и предложения на него.

ч

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

Чистый доход (в бухгалтерском учете и налогообложении) — разница между доходами и расходами (включая налоги).

э

Экономический (внешний) износ — уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов.

Ю

Юридическое лицо — предприятие, выступающее в качестве субъекта гражданства, в том числе хозяйственных прав и обязанностей, имеющее самостоятельный баланс, гербовую печать и расчетный счет в банке, действующее на основании устава или положения и отвечающее в случае банкротства принадлежащим ему имуществом.