|  |  |
| --- | --- |
|  | **МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  **Федеральное государственное образовательное**  **учреждение высшего образования**  **«КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ**  **ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»** |

(ФГОУ ВО «КГЭУ»)

Кафедра «Экономика и организация производства»

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

по дисциплине «Оценка бизнеса»

на тему: «Затратный подход в оценке бизнеса».

Выполнила: Ахметзянова Д.Р.

Группа: ЗЭКП 1-16

Преподаватель: Юдина Н.А.

Казань, 2020

**Содержание**

Введение……………………………………………………………………...…....3

1 Сущность и этапы затратного подхода…………………………...……….....5

2 Преимущества и недостатки затратного подхода………………………..…..9

3 Методы определения залоговой стоимости активов……………………..…..9

Задача………………………………………………………………………..……15

Заключение……………………………………………………………...………..16

Список использованной литературы...................................................................18

**Введение**

В настоящее время большое значение приобретает необходимость повышения уровня конкурентоспособности и стратегической ориентации российских предприятий. За последнее десятилетие российский бизнес преодолел значительный этап развития и достиг хороших результатов. Но при этом современные руководители и владельцы предприятий, прошедшие все этапы развития управления - от мелкого предпринимательства до нынешнего уровня, практически во всех отраслях экономики сталкиваются с повышением остроты и актуальности проблем управления. В ходе развития российской экономики бизнес, бывший понятным и эффективным пять-семь лет назад, в настоящее время стал источником серьезных сложностей для многих руководителей и собственников.

Постепенное обретение предприятиями своей рыночной стоимости, увеличение количества сделок с акциями и повышение их открытости ведет к необходимости более эффективного управления активами. Уточнение реальной рыночной стоимости актива или готового бизнеса это очень важный элемент внутреннего управления, так как, владея такой информацией можно понимать, каким будет успех от купли или продажи проекта или готового бизнеса. Однако оценка бизнеса необходима не только для проведения сделок купли-продажи или расчета его залоговой стоимости, но и для определения эффективности принятия управленческих решений, основным критерием выбора которых является увеличение стоимости компании.

Кроме того, оценка стоимости бизнеса осуществляется и при определении арендной платы, и возможности последующего выкупа арендатором при условии наличия договора аренды. Если предприниматель хочет осуществить инвестиционный проекта развития бизнеса, в этом случае также необходима оценка стоимости бизнеса.

Очень важна оценка стоимости бизнеса и при получении кредита под залог имущества предприятия и определения налоговой базы для исчисления налога на имущество предприятия.

Стоимость бизнеса - объективный показатель результатов его функционирования, а оценка стоимости бизнеса - это, по сути, финансовый, организационный и технологический анализ текущей деятельности и перспектив оцениваемого предприятия.  
 В процессе оценки стоимости бизнеса рассчитывается стоимость всех активов компании: недвижимого имущества, машин и оборудования, складских запасов, финансовых вложений, нематериальных активов. Кроме того, отдельно оцениваются эффективность работы компании, ее прошлые, настоящие и будущие доходы, перспективы развития и конкурентная среда на данном рынке.  
 В рамках оценки бизнеса отдельную категорию занимает оценка предприятий, имеющих значительный имущественный комплекс. Оценка стоимости такого предприятия является одним из самых сложных, длительных и высокопрофессиональных направлений оценки бизнеса и требует значительных затрат интеллектуального труда. Это связанно с тем, что обрабатывается большой объем данных к оценке, совершенно разного рода.

**1 Сущность и этапы затратного подхода**

Затратный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;

- величина накладных расходов;

- затраты на оборудование;

- нормы прибыли строителей в данном регионе;

- рыночные цены на строительные материалы.

Результаты затратного подхода можно косвенно использовать в процессе оценки объекта другими методами, например, при отсутствии необходимых рыночных данных размер поправки для сравнительного подхода можно определить как величину затрат на воссоздание искомой характеристики. Затратный подход требует, чтобы земля и здания оценивались раздельно, что позволяет отделить элементы, не подлежащие страхованию, при оценке в целях страхования.

Затратный подход имеет большое значение для принятия решения об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания. Для этого предполагаемые затраты сопоставляются с ожидаемым ростом доходов или возможной цены продажи модернизированного здания.

Затратный подход используется для определения оптимального числа строений, устранения неоправданной избыточности [4].

Расчетная стоимость строительства является основным элементом технико-экономического обоснования инвестиционных решений, лежащих в основе планов землепользования.

Затратный подход позволяет выделить объекты налогообложения, поскольку предполагает отдельную оценку земельного участка и находящихся на нем улучшений.

Затратный подход нецелесообразно использовать, если здание старое, либо не представляет наиболее эффективный вид использования участка как незастроенного. В таком случае оценщику сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ строения.

Затратный подход сложно использовать, если полностью отсутствуют или неоднородны данные для оценки предпринимательской прибыли.

Если оценка объектов недвижимости проводится в целях инвестирования, применимость затратного подхода осложняется тем, что он не учитывает временной разрыв в получении законченного перестроенного здания.

Затратный подход не обеспечит необходимой надежности результата, если промежуточные расчеты не перепроверяются рыночными данными.

Затратный подход дает результат стоимости объекта недвижимости с безусловным правом собственности. Поэтому, чтобы оценить недвижимость, сданную в аренду, или на которую распространяются другие частичные имущественные права, необходимо сделать соответствующие корректировки. Оценщик вносит корректировки на конкретные имущественные права, подлежащие оценке, а также на дополнительные расходы, возникающие при простое помещений.

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования».

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта[6].

Особенность применения затратного подхода составляет понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью замещения. Восстановительная стоимость определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Согласно Стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95) при оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять: рыночную стоимость земельного участка; восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения; величину накопленного совокупного износа объекта; рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

1. оценка рыночной стоимости земельного участка;

2. оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;

3. расчет выявленных видов износа;

4. расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка;

5. оценка величины предпринимательской прибыли.

После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом[5].

1. Оценка стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.

2. Расчет прямых и косвенных затрат для строительства зданий на дату оценки.

3. Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.

4. Расчет полной восстановительной стоимости зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.

5. Расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического, функционального и внешнего старения.

6. Расчет остаточной стоимости зданий, как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа.

7. Расчет стоимости объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений.

8. Корректировка стоимости объекта недвижимости на:

- стоимость элементов движимого имущества, прикрепленных к оцениваемым строениям (оборудование, мебель, аппаратура и др.);

- стоимость безусловного права собственности, относительно оцениваемого имущественного права, чтобы получить показатель стоимости конкретного имущественного права в недвижимости.

**2 Преимущества и недостатки затратного подхода.**

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2. Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;

- обоснование необходимости обновления действующего объекта;

- оценка зданий специального назначения;

- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;

- анализ эффективности использования земли;

- решение задач страхования объекта;

- решение задач налогообложения;

- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.

2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.

3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

6. Отдельная оценка земельного участка от строений.

7. Проблематичность оценки земельных участков в России.

**3 Методы определения залоговой стоимости активов**

В основе определения залоговой стоимости лежит принцип замещения,

предусматривающий учет поведения покупателей на рынке, которое заключается в том, что за приобретение имущества не платится сумма, большая от минимальной цены имущества такой же полезности, которое продается на рынке[9].

Одним из методов определения залоговой стоимости является метод чистых активов, основанный на корректировке баланса. Корректировка баланса предприятия проводится в несколько этапов: оценивается обоснованная рыночная стоимость каждого актива баланса в отдельности; определяется текущая стоимость обязательств предприятия; рассчитывается оценочная стоимость собственного капитала предприятия как разница между обоснованной рыночной стоимостью суммы активов предприятия и текущей стоимостью всех его обязательств.

Метод чистых активов является косвенным методом определения стоимости коммерческого предприятия. Полученная таким образом стоимость действующего предприятия не всегда объективно отражает его действительную стоимость, но из-за дефицита рыночной информации этот метод является одним из базовых для выяснения стоимости бизнеса в России.

В рамках оценки бизнеса при использовании метода чистых активов (приказ Минфина России Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг № 03-6/пз от 29.01.2003 «Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ»), традиционный баланс предприятия заменяется скорректированным балансом, в котором все активы (материальные и нематериальные), а также все обязательства показаны по рыночной или какой-либо другой подходящей текущей стоимости.

Так же в рамках затратного подхода применим метод ликвидационной стоимости, основанный на определении разности между стоимостью имущества, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и раздельной продаже его активов на рынке, и издержками на ликвидацию. При определении ликвидационной стоимости предприятия необходимо учитывать все расходы, связанные с ликвидацией предприятия: комиссионные и административные издержки по поддержанию работы предприятия до его ликвидации, расходы на юридические и бухгалтерские услуги.

Оценка ликвидационной стоимости производится в следующих случаях: прибыль предприятия от производственной деятельности, невелика по сравнению со стоимостью его чистых активов; предприятие убыточное, и стоимость компании при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности; принято решение о ликвидации предприятия; предприятие находится в стадии банкротства; требуется основа для принятия управленческих решений при финансировании предприятия должника, финансировании реорганизации предприятия; при осуществляемой без судебного разбирательства санации предприятия; при выработке плана погашения долгов предприятия-должника, оказавшегося под угрозой банкротства; при выявлении и обосновании возможности выделения отдельных производственных мощностей предприятия в экономически самостоятельные организации и др[10].

При определении ликвидационной стоимости различают три вида ликвидации:

- упорядоченная ликвидация;

- принудительная ликвидация;

- ликвидация с прекращением существования активов предприятия.

Упорядоченная ликвидация - это распродажа активов в течение разумного периода, чтобы можно было получить максимальные суммы от продажи активов. Для наименее ликвидной недвижимости предприятия этот период составляет около двух лет. Он включает время подготовки активов к продаже, время доведения информации о продаже до потенциальных покупателей, время на обдумывание решения о покупке и аккумулирование финансовых средств для покупки, саму покупку, перевозку и т.п.

Принудительная ликвидация означает, что активы распродаются настолько быстро, насколько это возможно, часто одновременно и на одном аукционе.

Ликвидация с прекращением существования активов предприятия рассчитывается в случае, когда активы предприятия не распродаются, а списываются и уничтожаются, а на данном месте строится новое предприятие, дающее значительный экономический либо социальный эффект. Стоимость предприятия в этом случае является отрицательной величиной, так как требуются определенные затраты на ликвидацию активов. Последовательность работ по расчету ликвидационной стоимости предприятия при упорядоченной или ускоренной ликвидации совпадает, изменяются лишь методы оценки из-за различий в учете сроков продажи активов (среднерыночных или ускоренных сроков экспозиции объектов на рынке).

Помимо затратного подхода, можно так же применить и сравнительный подход при оценке стоимости.

Преимущества сравнительного подхода:

- если есть достаточная информация об аналогах, получаются точные результаты;

- подход отражает рынок, учитывая реальное соотношение спроса и предложения на подобные объекты, так как основан на сравнении оцениваемого предприятия с аналогами, уже купленными недавно или акции которых свободно обращаются на финансовых рынках;

- в цене предприятия отражаются результаты его производственно-хозяйственной деятельности.

Недостатки сравнительного подхода:

- базируется только на ретроспективной информации, практически не учитывает перспективы развития предприятия;

- сложно, а иногда невозможно собрать финансовую информацию об аналогах (из-за недостаточного развития фондового рынка многие акционерные общества не дают свои котировки на фондовый рынок, азакрытые акционерные общества, которых очень много, не раскрывают финансовую информацию);

- требуется вносить существенные корректировки из-за сильных различий предприятий между собой (различаются оборудование, ассортимент, стратегии развития, качество управления и т.д.).

Сравнительный подход реализуется посредством трех методов.

Метод рынка капитала основан на реальных ценах акций открытых предприятий, сложившихся на фондовом рынке. Базой для сравнения служит цена на единичную акцию акционерного общества. Используется для оценки неконтрольного пакета акций[8].

Метод сделок - для сравнения берутся данные по продажам контрольных пакетов акций компаний либо о продажах предприятий целиком, например, при поглощениях или слияниях. Метод применяется при покупке контрольного пакета акций открытого предприятия, а также для оценки закрытых компаний, которые работают на том же сегменте рынка, что и открытые, и имеют аналогичные финансовые показатели. Включает анализ мультипликаторов.

Метод отраслевых коэффициентов - предполагает использование соотношений или показателей, основанных на данных о продажах компаний по отраслям и отражающих их конкретную специфику. Отраслевые коэффициенты рассчитываются специальными исследовательскими институтами на основе длительных статистических наблюдений за ценой продажи предприятий и их важнейшими производственно-финансовыми характеристиками. Метод отраслевых коэффициентов еще не получил достаточного распространения в отечественной практике, так как рынок купли-продажи готового бизнеса в России только развивается, информация о реальных ценах сделок часто недоступна, к тому же для получения более точных результатов требуется длительный период наблюдения.

Предприятия могут существенно отличаться друг от друга. Поэтому для их сравнения необходимы корректировки:

- если различаются виды деятельности предприятий и некоторые из видов деятельности не привлекательны для покупателя, к цене применяется портфельная скидка;

- если предприятие владеет непроизводственными основными фондами, их надо оценивать отдельно от основных фондов производственного назначения с учетом налога на имущество и т.п.;

- если в результате финансового анализа выявлена недостаточность собственных оборотных средств или необходимость в затратах капитального характера, эти суммы вычитают из первоначально полученной стоимости предприятия;

- отсутствие ликвидности, свойственное компаниям закрытого типа, требует соответствующей скидки.

В России для оценки предприятий обычно используются два метода сравнительного подхода: рынка капитала и сделок. Метод рынка капитала основан на сравнении цен на единичную акцию акционерного общества. Метод сделок основан на прямом сравнении оцениваемого предприятия с аналогичными, в отношении которых известна цена контрольного пакета или предприятия целиком.

**Заключение**

Затратный подход к оценке стоимости бизнеса основывается на анализе баланса предприятия, что дает возможность сформировать объективную оценку, а также является наиболее достоверным в условиях нестабильной российской экономики по сравнению с доходным и сравнительным подходами к оценке, что обусловлено наличием достоверной исходной информации для расчёта, а также применением методов, традиционных для отечественной экономики к оценке стоимости бизнеса, основанных на анализе стоимости имущества предприятия и его задолженности. Затратный подход предполагает оценку предприятия с точки зрения величины его издержек. Данный подход в оценке бизнеса имеет ряд преимуществ и недостатков. Главными преимуществами являются более обоснованные результаты оценки, в сравнении с другими подходами оценки. Затратный подход включает две основные методики оценки: метод чистых активов и метод расчета ликвидационной стоимости. Суть оценки предприятия методом чистых активов заключается в определении рыночной стоимости всех его активов: материальных, финансовых и нематериальных. Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило не соответствует рыночной стоимости. В результате встает вопрос о корректировке баланса предприятия. Для этого проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость всех его обязательств и из обоснованной рыночной стоимости суммы активов предприятия вычитают текущую стоимость всех обязательств, так как покупатель не будет оплачивать обязательства предприятия. Результат данных вычислений и будет показывать рыночную стоимость предприятия в рамках затратного подхода. Метод ликвидационной стоимости применяется для оценки предприятий-банкротов или в случае банкротства в ближайшем будущем. Ликвидационная стоимость показывает, сколько денежных средств останется после продажи активов и погашения прямых затрат и других расходов. К прямым затратам при ликвидации предприятия относятся комиссионные консультантам, налоги и сборы с продажи. К другим расходам можно отнести расходы, связанные с владением активами до их продажи и т.д.

**Список использованной литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - № 32. - ст. 3301.

2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.08.1998. - № 31 - ст. 3813.

3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).

4.Бусов, В.И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник для академического бакалавриата / В.И. Бусов, О.А. Землянский. - Люберцы: Юрайт, 2016

5.Григорьев, В.В. Оценка стоимости бизнеса: основные подходы и методы / В.В. Григорьев. - М.: Русайнс, 2015

6.Золотарева Е.В. Сущность оценки стоимости бизнеса // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. - 2015.

7.Масленкова, О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Текст] / О.Ф. Масленкова. - М.: КноРус, 2017

8.Спиридонова Е.А. Оценка стоимости бизнеса. - М.: Юрайт, 2017.

9.Федотова, М.А. Оценка стоимости бизнеса [Текст] / М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Н.А. Атабиева. - М.: КноРус, 2018.

10.Чайников, В.В. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие / В.В. Чайников, И.В. Куликов. - М.: Юнити, 2016