КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ

УНИВЕРСИТЕТ

КАФЕДРА ЭКОНОМИКИ И ОРГАНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВА

Контрольная работа № 29

по дисциплине «Оценка бизнеса»

по теме «Затратный подход в оценке бизнеса»

Студент: Биктимирова Р.Р.

Группа: ЗЭКП-1-16

Домашний адрес г. Казань Качалова 82

Дата отсылки: 24.11.2020

**СОДЕРЖАНИЕ**

Оглавление

[Введение 3](#_Toc57825727)

[Сущность затратного подхода к оценке бизнеса 4](#_Toc57825728)

[Принципы оценки бизнеса при затратном подходе 6](#_Toc57825729)

[Методы затратного подхода при оценке бизнеса 8](#_Toc57825730)

[Метод чистых активов 8](#_Toc57825731)

[Метод ликвидационной стоимости 10](#_Toc57825732)

[Преимущества и недостатки затратного подхода 12](#_Toc57825733)

[Список использованных источников 13](#_Toc57825734)

[Глава 2 Задача 5 15](#_Toc57825735)

## Введение

По мере развития рыночных отношений потребность в оценке бизнеса постоянно возрастает. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объектов собственности (объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям) является обязательной при приватизации, передаче в доверительное управление либо в аренду, продаже, национализации, выкупе, ипотечном кредитовании, передаче в качестве вклада в уставные капиталы.

Оценку бизнеса осуществляют с помощью трех подходов: доходного, сравнительного и затратного. Каждый подход позволяет подчеркнуть особые характеристики объекта.

Затратный подход наиболее применим для оценки предприятий, имеющих разнородные активы, в том числе финансовые, а также когда бизнес не приносит устойчивый доход. Методы затратного подхода целесообразно использовать и при оценке специальных видов бизнеса (гостиниц, мотелей и т.п.), страховании. Собираемая информация включает данные об оцениваемых активах (цены на землю, строительные спецификации и др.), данные об уровне зарплаты, стоимости материалов, расходах на оборудование, о прибыли и накладных расходах строителей на местном рынке и т.д. Необходимая информация зависит от специфики оцениваемого объекта. [1]

## Сущность затратного подхода к оценке бизнеса

Затратный подход, известный также как метод подрядчика, признается в большинстве государств. При любом варианте применения, затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земли и строительство нового объекта имущества равной полезности или затрат на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования без каких-либо неоправданных расходов из-за задержки. К общим затратам на строительство добавляются затраты на приобретение земельного участка. (Когда это возможно, учитывается также предпринимательский доход/прибыль, т.е. прибыль или убытки девелопера добавляются к затратам на строительство.). Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Для более старого имущества делаются скидки на различные формы «накопленной амортизации» (ухудшения физического состояния; функционального или технического устаревания; экономического или внешнего устаревания), чтобы рассчитать цену, приближенно равную рыночной стоимости. В зависимости от того, в каком объеме данные для расчетов взяты из рынка, затратный подход может дать прямое указание на рыночную стоимость. Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке. [4]

Затратный подход к оценке имущества предприятия предполагает определение его текущей стоимости на основе восстановительной стоимости объекта или стоимости замещения за вычетом накопленного износа. Восстановительная стоимость объекта – это стоимость воспроизводства точной копии объекта. Стоимость замещения - это объем затрат на возведение объекта, аналогичного по назначению оцениваемому, в рыночных условиях на дату оценки. Главной особенностью затратного подхода является поэлементная оценка имущества предприятия, при которой оцениваемый имущественный комплекс расчленяется на составные части, производится оценка каждой части и далее стоимость всего имущественного комплекса получается путем суммирования стоимостей его частей

Затратный (имущественный) подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед оценщиком встает задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и, наконец, из обоснованной рыночной стоимости суммы активов предприятия вычитается текущая стоимость всех его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия.

Базовой формулой в затратном имущественном подходе является:

Собственный капитал = активы – обязательства.

Алгоритм расчета дан в Порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ и Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг от 29 января 2003 г. № 10н/03-6/пз. [1]

## Принципы оценки бизнеса при затратном подходе

Затратный подход основан на принципах: замещения, наилучшего и наиболее эффективного использования, сбалансированности, экономической величины, экономического разделения.

Принцип замещения определяется следующим образом: максимальная стоимость предприятия характеризуется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью. Предположим, что некоторый субъект хочет приобрести в свою собственность кондитерское предприятие, производящее конфеты. Сравнивает же он цены на аналогичные предприятия, производящие печенье, пряники, пастилу и хлеб. Вместе с тем покупатель имеет возможность выбрать бизнес разной направленности. [1]

Результатом анализа факторов стоимости и характеристик бизнеса является выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, который юридически и технически осуществим, и обеспечивает собственнику максимальную стоимость оцениваемого имущества. В этом заключается суть принципа наилучшего и наиболее эффективного использования. Принцип необходим, если на его основе осуществляется оценка для реструктуризации компании. Если же цель оценки – расчет стоимости действующего предприятия без учета возможных изменений, то данный принцип не применяется.

Предприятие представляет собой систему, одной из закономерностей развития и существования которой является сбалансированность, пропорциональность ее элементов. Наибольшая эффективность предприятия достигается при объективно обусловленной пропорциональности факторов производства. Различные элементы системы предприятия должны быть согласованы между собой по пропускной способности и другим характеристикам. Добавление какого-либо элемента в систему, приводящее к нарушению пропорциональности, приводит к росту стоимости предприятия. При оценке стоимости предприятия необходимо учитывать принцип сбалансированности (пропорциональности), согласно которому максимальный доход от предприятия можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства. Одним из важных моментов действия данного принципа служит соответствие размеров предприятия потребностям рынка. Если это соответствие нарушается, то бизнес неэффективен (может быть затруднена доставка ресурсов или товаров и др.). [4]

На принципе экономической величины строится оценка недвижимости. Сущность принципа оптимальной экономической величины заключается в следующем: при сложившихся на рынке недвижимости тенденциях бόльшим спросом пользуется определенная (оптимальная) величина объекта недвижимости данного типа. Принцип оптимальной величины подходит как к строениям, так и к земельным участкам. Данный принцип наилучшим образом учитывает рыночные предпочтения, преобладающие на данном рынке. Отклонение от этого размера, как правило, приводит к снижению привлекательности объекта оценки и соответственно его стоимости. [2]

Спрос на рынке, возможности развития бизнеса, местоположение и другие факторы определяют способы использования предприятия. При рассмотрении направлений развития бизнеса может возникнуть вопрос об экономическом разделении имущественных прав на собственность, если таковое позволит увеличить общую стоимость. Экономическое разделение осуществляется, если право на объект можно разделить на два или более, в результате чего общая стоимость объекта возрастает. Принцип экономического разделения означает, что имущественные права следует разделить и соединить таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта.[4]

## Методы затратного подхода при оценке бизнеса

Данный подход представлен двумя основными методами:

* методом чистых активов;
* методом ликвидационной стоимости.

Выбор методов оценки при затратном подходе зависит от цели оценки, вида оцениваемого объекта, перспектив его использования.

## Метод чистых активов

Расчет методом стоимости чистых активов включает несколько этапов:

1. определяется обоснованная рыночная стоимость недвижимого имущества предприятия;
2. оценивается рыночная стоимость машин и оборудования;
3. выявляются и оцениваются нематериальные активы;
4. определяется рыночная стоимость финансовых вложений как долгосрочных, так и краткосрочных;
5. товарно-материальные запасы переводятся в текущую стоимость;
6. оцениваются расходы будущих периодов;
7. оценивается дебиторская задолженность;
8. обязательства предприятия переводятся в текущую стоимость;
9. определяется стоимость собственного капитала путем вычитания из обоснованной рыночной стоимости суммы активов текущей стоимости всех обязательств. [1]

Метод чистых активов дает лучшие результаты при оценке предприятия:

* обладающего значительными материальными и финансовыми активами;
* в случае невозможности достаточно точного определения прибыли или денежного потока предприятия в будущем;
* действующего, вновь возникшего, не имеющего ретроспективных данных о прибылях. А также холдинговой или инвестиционной компании.

Показатель стоимости чистых активов введен первой частью Гражданского кодекса РФ для оценки степени ликвидности организаций.

Чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

Порядок расчета стоимости чистых активов в бухгалтерской оценке определяется в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденным [приказом Министерства финансов РФ от 5 августа 1996 г. № 71 и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 5 августа 1996 г. № 149.](http://www.9r.ru/i4.html)

Проведение оценки с помощью методики чистых активов основывается на анализе финансовой отчетности. Она является индикатором финансового состояния предприятия на дату оценки, действительной величины чистой прибыли, финансового риска и рыночной стоимости материальных и нематериальных активов.

Основные документы финансовой отчетности, анализируемые в процессе оценки:

* бухгалтерский баланс;
* отчет о финансовых результатах;
* отчет о движении денежных средств;
* приложения к ним и расшифровки.

Кроме того, могут использоваться и другие официальные формы бухгалтерской отчетности, а также внутренняя отчетность предприятия.

Предварительно оценщик проводит инфляционную корректировку финансовой документации.

Целью инфляционной корректировки документации является приведение ретроспективной информации за прошедшие периоды к сопоставимому виду; учет инфляционного изменения цен при составлении прогнозов денежных потоков и ставок дисконта.

Простейшим способом корректировки является переоценка всех статей баланса по изменению курса рубля относительно курса более стабильной валюты. [3]

## Метод ликвидационной стоимости

Оценка ликвидационной стоимости осуществляется в следующих случаях:

* компания находится в состоянии банкротства, или есть серьезные сомнения относительно ее способности оставаться действующим предприятием;
* стоимость компании при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

Ликвидационная стоимость представляет собой стоимость, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и раздельной продажи его активов.

Расчет ликвидационной стоимости предприятия включает в себя несколько основных этапов:

1. Берется последний балансовый отчет (желательно последний квартальный).
2. Разрабатывается календарный график ликвидации активов, так как продажа различных видов активов предприятия: недвижимого имущества, машин и оборудования, товарно-материальных запасов производится в течение различных временных периодов.
3. Определяется валовая выручка от ликвидации активов.
4. Оценочная стоимость активов уменьшается на величину прямых затрат (комиссионные юридическим и оценочным фирмам, налоги и сборы, которые платятся при продаже). С учетом календарного графика ликвидации активов скорректированные стоимости оцениваемых активов дисконтируются на дату оценки по ставке дисконта, учитывающей связанный с этой продажей риск.
5. Ликвидационная стоимость активов уменьшается на расходы, связанные с владением активами до их продажи, включая затраты на сохранение запасов готовой продукции и незавершенного производства, сохранение оборудования, машин, механизмов, объектов недвижимости, а также управленческие расходы по поддержанию работы предприятия вплоть до завершения его ликвидации. Срок дисконтирования соответствующих затрат определяется по календарному графику продажи активов предприятия.
6. Прибавляется (вычитается) операционная прибыль (убытки) ликвидационного периода.
7. Вычитаются преимущественные права на удовлетворение: выходных пособий и выплат работникам предприятия; требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого предприятия; задолженностей по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды; расчетов с другими кредиторами.

Таким образом, ликвидационная стоимость предприятия рассчитывается путем вычитания из корректированной стоимости всех активов баланса суммы текущих затрат, связанных с ликвидацией предприятия, а также величины всех принимаемых обязательств. [1]

## Преимущества и недостатки затратного подхода

Проводя выбор необходимых методов для проведения процесса оценки бизнеса необходимо представлять преимущества и недостатки, которые несет в себе каждый подход и метод.

Преимущества затратного подхода:

1. Устранение значительной части предположений, присущей при других подходах.
2. Эффективность и надежность при оценке вновь возникших предприятий, холдинговых и инвестиционных компаний.
3. Основывается на реально существующих активах.
4. Данный подход является целесообразным и/или единственно возможным в следующих случаях:
   * невозможности достаточно точного определения прибыли или денежного потока предприятия в будущем;
   * оценки предприятия, которому грозит банкротство, существуют сомнения в способности его оставаться действующим;
   * анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка;
   * технико-экономический анализ нового строительства и улучшений;
   * оценка общественно-государственных и специальных объектов;
   * оценка объектов на малоактивных рынках;
   * оценка для целей страхования и налогообложения;

Несмотря на очевидную простоту и наглядность, затратный метод не свободен от недостатков. Прежде всего, не учитывая перспектив развития предприятия и, в определенной мере, занижая все доходы предприятия и увеличивая его обязательства, он дает пессимистическую оценку стоимости бизнеса.

Недостатки затратного подхода:

1. Не учитывает будущую прибыль, а также уровень отдачи на имеющие активы, т.е. перспективы бизнеса.
2. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
3. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
4. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
5. Сложность применения при оценке уникальных объектов, обладающих исторической ценностью, эстетическими характеристиками, или устаревших объектов.
6. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

## Список использованных источников

* + - 1. Оценка бизнеса: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2005.
      2. Оценка недвижимости: серия «Учебное пособие»/ И.В. Гранова – СПб; Питер, 2001.
      3. Стоимость компаний: оценка и управление. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж.. - М.: Олимп-бизнес, 1999.
      4. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005). Методические рекомендации по применению стандартов оценки (МРПСО РОО 2005).

<http://www.kodtpp.ru> Оценка рыночной стоимости предприятия (Методические рекомендации по оценочной деятельности) Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности.

## Глава 2 Задача 5

Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые четыре года составляет 400 тыс. руб., затем он уменьшится на 150 тыс. руб. и сохра-нится в течение трех лет, после чего возрастет на 350 тыс. руб. и будет по-ступать еще два года.

Решение:  
Расчет текущей стоимости потока дохода с разными суммами доходов по годам осуществляется по формуле:

Р = С1 / (1 + i)1+ С2/(1 + i)2 + …. + Сn/(1 + i)n, где:

Р - текущая стоимость потока доходов;

Сn- поток денежных средств за n-й период;

i - выбранная ставка дисконтирования;

t - продолжительность периода владения.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Год | Денежный поток | Значение фактора текущей стоимости | Дисконтированный денежный поток |
| 1 | 400 | 1,1000 | 364 |
| 2 | 400 | 1,2100 | 331 |
| 3 | 400 | 1,3310 | 301 |
| 4 | 400 | 1,4641 | 273 |
| 5 | 250 | 1,6105 | 155 |
| 6 | 250 | 1,7716 | 141 |
| 7 | 250 | 1,9487 | 128 |
| 8 | 600 | 2,1436 | 280 |
| 9 | 600 | 2,3579 | 254 |
| Итого текущая стоимость денежного потока | | | 2227 |

**Вывод:** текущая стоимость потока арендных платежей составляет 2227 тыс. рублей.