|  |  |
| --- | --- |
| **КГЭУ** | **МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  **Федеральное государственное бюджетное**  **образовательное учреждение высшего образования**  **«КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ**  **ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  (ФГБОУ ВПО «КГЭУ») |

Контрольная работа

по дисциплине « Оценка бизнеса »

Тема : « Затратный подход в оценке бизнеса»

Вариант: 21

Выполнила студентка : Султанова Г.Н.  
группа: ЗЭКБу -1-17

Проверила: Юдина Н.

Казань, 2021 г.

Содержание

|  |  |
| --- | --- |
| Введение | 3 |
| Сущность затратного подхода к оценке бизнеса | 4 |
| Методы затратного подхода при оценке бизнеса | 5 |
| Преимущества и недостатки затратного подхода | 7 |
| Решение задачи | 13 |
| Заключение | 14 |
| Литература | 15 |

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.

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.

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.

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

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.

7) Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

8) Отдельная оценка земельного участка от строений.

Методы затратного подхода при оценке бизнеса

Затратные методы оценки можно разделить на:

• Ресурсно-технологические модели оценки;

• Нормативно-параметрические модели;

• Индексные методы оценки;

Ресурсно-технологические модели оценки. В общем виде типовая ресурсно-технологическая модель может быть описана следующим образом:

По сравнению с оценкой объекта в целом его оценка на основе ресурсно-технологической модели позволяет более точно учесть влияние конфигурации объекта и, следовательно, состава и значений его технических характеристик, на величину стоимости. Однако, при этом центр тяжести переносится на оценку стоимости его узлов и агрегатов, что оправдано лишь при наличии развитого рынка этих компонентов. Такой рынок существует пока только в области офисной и компьютерной техники.

Нормативно-параметрические модели. В отличие от ресурсно-технологической модели в нормативно-параметрических стоимостей оцениваемого объекта рассматривается как функция совокупности его технических характеристик, а не комплектующих.

В общем виде типовая нормативно-параметрическая модель может быть описана следующим образом:

С – искомая стоимость объекта оценки;

В – удельная (в расчёте на единицу производительности или мощности) стоимость базового изделия;

D – мощность или производительность оцениваемого объекта;

K – сводный коэффициент, характеризующий зависимость удельной оценочной стоимости или цены изделия от значения параметров. Он равен произведению частных коэффициентов, учитывающих влияние соответствующего параметра на оценочную стоимость или цену изделия;

Нормативно-параметрические модели успешно применялись при разработке ряда прейскурантов оптовых цен, которые могут служить источником соответствующей нормативной информации.

Индексные методы оценки. Нередко в рамках затратного подхода, применяется индексный метод. Использование индексов цен для многих оценщиков — один из самых простых и эффективных (особенно при массовой оценке) способов решения задач по оценке. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Во многих странах органы государственной статистики публикуют индексы внутренних и внешнеторговых цен на отдельные товары и товарные группы. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

В общем виде соответствующая модель описывается следующим образом:



С – искомая стоимость объекта оценки;

Со – базовая стоимость объекта, например, его полная восстановительная стоимость, содержащаяся в статистическом отчёте о результатах предыдущей переоценки основных фондов;

I – индекс (цепочка индексов) изменения цен по соответствующей группе машин и оборудования за период между датой оценки и предыдущей переоценке основных фондов.

Основой для исчисления индексов внутренних оптовых цен служат не цены конкретных сделок, а преимущественно номинальные цены. Поэтому публикуемые индексы дают лишь приблизительную картину динамики прейскурантных цен, а не цен фактических сделок. В зависимости от конъюнктуры на данный момент, условий сделки, в том числе условий платежа, объема продаж, конкретные цены будут в той или иной степени отличаться от прейскурантных цен.

К основным характеристикам затратного подхода относятся: • оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки); • учет износа (обесценения) оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов; • принцип «замещения». Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Основные этапы применения затратного подхода: 1) оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания; 2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора); 3) расчет выявленных видов износа; 4) оценка рыночной стоимости земельного участка; 5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка. Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается прежде всего объектов доходной недвижимости. Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые, по мнению оценщика, наиболее логичны и приемлемы в каждом конкретном случае. Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

1. Когда оцениваются новые или недавно построенные объекты. В этом случае стоимость строительства таких объектов (с учетом прибыли инвестора), как правило, более близка к рыночной стоимости.

2. В случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. Наиболее эффективное использование земельного участка представляет собой использование незанятого земельного участка или земельного участка с улучшениями, которое является физически возможно, юридически допустимо, осуществимо с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода. Производимые экспертом расчеты по возможно более эффективному использованию (относительно текущего) во многих случаях позволяют повысить инвестиционную привлекательность оцениваемого имущественного комплекса в глазах потенциального инвестора.

3. Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства.

4. Для оценки объектов незавершенного строительства.

5. Для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок).

6. Для оценки в целях страхования.

7. Для переоценки основных фондов предприятий.

8. В случае если ощущается недостаток информации для использования других подходов к оценке.

Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат

Общий коэффициент капитализации в оценке недвижимости состоит из двух элементов:

* ставки дохода на инвестиции (компенсации, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями);
* нормы возврата (возмещения) капитала. Возврат капитала – погашение суммы первоначальных вложений.

Методы определения нормы возврата капитала

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Способы возмещения инвестированного капитала | | |
| Метод Ринга  Используется, когда ожидается, что поток доходов будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями.  Годовая норма возврата капитала представляет величину, обратную остающемуся сроку полезной жизни актива | Метод Инвуда  Используется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные равновеликие доходы: доход на инвестиции и обеспечивающий возврат капитала. Сумма возврата капитала реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.  Норма возврата капитала – это фактор фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям | Метод Хоскольда  Используется, если ставка дохода, приносимая первоначальными инвестициями, настолько высока, что становится маловероятным осуществления реинвестирования по той же ставке. Поэтому для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.  Норма возврата капитала – это фактор фонда возмещения при безрисковой ставке |

Метод кумулятивного построения - метод определения ставки дохода на капитал

Ставка дохода на капитал = безрисковая ставка дохода + премия за риск + премия за низкую ликвидность недвижимости + премия за инвестиционный менеджмент

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

Так как большинство объектов недвижимости покупается с помощью заемного и собственного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций.

К = М \* Км+ (1 – М) \* КЕ,

Где М – доля заемных средств в стоимости;

Км– коэффициент капитализации для заемного капитала

Км=(Ежегодные выплаты по обслуживанию долга)/(основная сумма ипотечной ссуды);

КЕ- коэффициент капитализации для собственного капитала

+КЕ = (Годовой денежный поток до выплаты налогов) / (Величина собственного капитала)

Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций.

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается

 Rm = ДО / К

 где Rm – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К – сумма ипотечного кредита.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Re | = | Годовой ДП до выплаты налогов | (4.20) |
| Величина собственного капитала |

  Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

 R = М •Rm+ ( 1 – M ) •Re

 где М – коэффициент ипотечной задолженности.

**Задача 21.** Каков будет общий коэффициент капитализации, если известны следующие данные:

· требуемая доля собственного капитала – 30%;

· ставка процента по кредиту – 13%;

· кредит на 25 лет при ежемесячном начислении процентов;

· коэффициент капитализации для собственного капитала 5%?

DС=0,3, DЗ=0,7, 25 лет, КС= 0,13, RC=0,05

При помощи кумулятивного метода определяем RЗ коэффициент капитализации для заемного капитала

R3= HO+НВ= 13%+4%=17%

13% норма отдачи, 4% (100%/25%) норма возврата

R- общий коэффициент капитализации (ставка дисконтирования) определяется:

D3\*R3+DC\*RC=0.7\*0.17+0.3\*0.05=0.134 (13.4%)

Заключение

Затратный подход обладает исключительной универсальностью, теоретически любой объект техники поддаётся оценке этим подходом. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта, т.е. его себестоимость.

На основании изложенного, результаты применения затратного подхода особенно значимы в процедуре стоимостной оценки следующих компаний:

* инвестиционные компании, которые занимаются операциями с недвижимостью;
* холдинговые и страховые компании, имущество которых состоит преимущественно из финансовых активов;
* новые компании, имеющие, главным образом, материальные активы;
* убыточные компании;
* ликвидируемые компании.

Основное преимущество затратного подхода состоит в доступности информации для его применения – по большей части используется достоверная фактическая информация о состоянии активов и обязательств предприятия из бухгалтерской отчетности. Между тем, затратный подход, основанный на оценке стоимости активов компании в гипотетических условиях их возможной продажи, в большей мере адекватен оценке стоимости ликвидируемого предприятия.

Выделяют два метода затратного подхода: метод чистых активов и метод ликвидационной стоимости, который применяется в оценке стоимости ликвидируемых предприятий.

Литература

1. Бусов, В.И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник для академического бакалавриата / В.И. Бусов, О.А. Землянский. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 382 c.
2. Васильева, Л.С. Оценка бизнеса. Учебное пособие / Л.С. Васильева. - М.: КноРус, 2019. - 320 c.
3. Григорьев, В.В. Оценка стоимости бизнеса: основные подходы и методы / В.В. Григорьев. - М.: Русайнс, 2015. - 190 c.
4. Касьяненко, Т.Г. Оценка стоимости бизнеса: Учебник для академического бакалавриата / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 412 c.
5. Косорукова, И.В. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса: Учебник / И.В. Косорукова. - М.: МФПУ Синергия, 2016. - 904 c.
6. Романовский М.В. Анализ и оценка бизнеса. Учебник. - М., 2016. – 315 с.
7. Спиридонова, Е.А. Оценка стоимости бизнеса: Учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / Е.А. Спиридонова. - Люберцы: Юрайт, 2016. – 299 c.
8. Чайников, В.В. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие / В.В. Чайников, И.В. Куликов. - М.: Юнити, 2016. - 162 c.
9. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник для бакалавров / Н.Ф. Чеботарев. - М.: Дашков и К, 2015. - 256 c.
10. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник / Н.Ф. Чеботарев. - М.: Дашков и К, 2015. - 256 c.  
    10. Эскиндаров, М.А. Оценка стоимости бизнеса (для бакалавров) / М.А. Эскиндаров; под ред., Федотова М.А. под ред.. - М.: КноРус, 2018. - 256 c.