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

Контрольная работа по дисциплине

«Оценка бизнеса»

на тему «Затратный подход в оценке бизнеса»

 Выполнил: М.А. Протасова

 Группа ЗЭКПт-1-17

 Проверил: доц. Т.Ю. Дунаева

Казань, 2020

**Содержание**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Введение | 3 |
| 1. | Теоретические аспекты оценки бизнеса |  |
| 1.1. | Подходы и методы, используемые при оценке бизнеса | 5 |
| 1.2. | Общая характеристика затратного подхода к оценке бизнеса | 7 |
| 1.3. | Методы затратного подхода при оценке бизнеса | 9 |
| 1.4. | Преимущества и недостатки затратного подхода | 13 |
| 2. | Решение задачи | 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.

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 (оценка исходной стоимости предприятия).

Очень важна оценка стоимости бизнеса и при получении кредита под залог имущества предприятия (ипотеки) 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.

Актуальность изучения проблем оценки бизнеса, как крупного имущественного комплекса, определена именно этим фактором.

Цель работы – анализ затратного подхода, как основного, при оценке бизнеса, представляющего собой крупный имущественный комплекс, а так же его практическое применение.

* 1. **Подходы и методы, используемые при оценке бизнеса**

Для начала рассмотрим основные подходы при оценке бизнеса, а также какие методы используются в каждом подходе.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов.

В оценке существует три подхода:

• затратный;

• сравнительный (рыночный);

• доходный.

По Федеральному стандарту "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1)" от от 20.05.2015 N 297 оценщик при проведении оценки обязан использовать все три подхода или обосновать отказ от использования того или иного подхода, т.е. при проведении оценки, оценщик обязан ориентироваться на все три подхода. Ему необходимо применить хотя бы по одному из методов, относящихся к каждому из представленных подходов. Но вполне может сложиться ситуация, когда по какой-либо причине ориентация на тот или иной подход невозможна, следовательно невозможна ориентация и на использование относящегося к этому классу конкретного метода. В таком случае согласно Стандарту оценщик обязан обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Дадим определение всем трем подходам.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами–аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта с учетом износа и устаревания.

В рамках правового регулирования, нет жестких ограничений, при выборе методов оценки. Как было сказано выше, оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого их подходов. Поэтом, в каждом из подходов существует достаточное количество методов.

**Таблица 1. Подходы и методы в оценке**

|  |  |
| --- | --- |
| **Подходы** | **Методы оценки** |
| Доходный | * Капитализации (капитальных активов)
* Дисконтирования денежных потоков
 |
| Рыночный (сравнительный) | * Рынка капитала
* Сделок
* Отраслевых коэффициентов
 |
| Затратный (имущественный) | * Накопления активов предприятия
* Чистых активов
* Стоимости замещения
* Восстановительной стоимости
* Расчет ликвидационной стоимости предприятия
* Расчет стоимости компании с ликвидируемым бизнесом
* Отраслевых коэффициентов
 |

В приведенной таблице отражены все подходы, используемые в российской практике, а также методы, применяемые в рамках каждого из них.

* 1. **Общая характеристика затратного подхода к оценке бизнеса**

В затратном подходе к оценке бизнеса стоимость предприятия оценивается с точки зрения понесенных издержек на создание его активов исходя из представления об их гипотетической продаже. Затратный подход в наибольшей мере может быть обоснован принципом замещения: стоимость совокупности активов не может превышать затрат на замещение (восстановление) всех её составных частей.

Применение затратного подхода основано на структуре баланса предприятия и предполагает расчет рыночной стоимости собственного капитала предприятия путем вычитания из рыночной стоимости его активов текущей стоимости обязательств. В этой связи затратный подход может быть применен в оценке стоимости любых предприятий (бизнесов), имеющих в составе бухгалтерской отчетности на дату оценки бухгалтерский баланс.

При этом значимость величины стоимости предприятия, полученной по затратному подходу, будет высока в следующих случаях:

* предприятие обладает значительными объемами финансовых и/или материальных активов;
* производственный процесс характеризуется высокой материалоемкостью;
* предприятие не имеет ретроспективных данных о прибылях;
* отсутствует возможность определения прогнозируемых доходов, денежных потоков.

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.

* 1. **Методы затратного подхода при оценке бизнеса**

Данный подход представлен двумя основными методами:

* чистых активов;
* ликвидационной стоимости.

Метод чистых активов применяется в следующих случаях:

* компания обладает значительными материальными активами;
* ожидается, что компания по-прежнему будет действующим предприятием.

Показатель стоимости чистых активов введен частью первой 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.

Проведение опенки с помощью методики чистых активов основывается па 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.

Расчет методом чистых активов включает в себя несколько этапов:

1) определяется обоснованная рыночная стоимость недвижимого имущества предприятия;

2) оценивается рыночная стоимость машин и оборудования;

3) рассчитывается стоимость нематериальных активов;

4) оценивается 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.

Другой метод – метод оценки 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.

Ликвидационнаястоимость 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) 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;

2) определяется валовая выручка от ликвидации активов;

3) оценочная стоимость активов уменьшается па величину прямых затрат (комиссионные вознаграждения юридическим и оценочным компаниям, налоги и сборы). С учетом календарного графика ликвидации активов скорректированные стоимости оцениваемых активов дисконтируются на дату оценки по ставке дисконта, учитывающей связанный с этой продажей риск;

4) 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;

5) прибавляется (вычитается) операционная прибыль (убытки) ликвидационного периода;

6) вычитаются преимущественные права на удовлетворение выходных пособий и выплат работникам, 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 скорректированной стоимости всех активов баланса суммы текущих затрат, связанных с ликвидацией предприятия, а также величины всех обязательств.

Рассмотрим еще один метод – метод замещения применяется для расчета стоимости замещения компании. Данным методом оценивают компанию по затратам на замещение активов при определенной хозяйственной деятельности. Методом определяют расходы на строительство компании аналогичной полезности, построенной по современным требованиям архитектурного стиля. Метод замещения учитывает поправки на все виды износа (физический, функциональный, внешний). Наибольшую сложность вызывает вопрос расчета удельной стоимости создания компании – аналога. Некоторые институты разрабатывают показатели стоимости на единицу продукции (строительной) на основании о ценах на ресурсы для строительства.

Метод приемлем для оценки материальных активов в капиталоемких компаниях. Метод может быть использован для ориентировочных расчетов стоимости организации на рынке (с поправками на износ).

Таким образом, рассмотренные методики позволяют выполнить оценку недвижимости, бизнеса, иных объектов с установлением объективной стоимости.

* 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.

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

8) Отдельная оценка земельного участка от строений.

1. **Решение задачи**

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%?

**Решение:**

Найдем долю заемного капитала:

**ЗК=1-0,3=0,7**

С помощью метода кумулятивного построения

Коэффициент капитализации состоит из двух элементов:

* ставки процента, которая составляет 13%;
* нормы возврата.

Найдем норму возврата по методу Ринга, так как является наиболее простым. Он формализуется в следующем виде:

**Норма возврата =100% /срок кредита=100/25=4%.**

Коэффициент капитализации для заемных средств составит:

**13+4=17%.**

Отсюда общий коэффициент капитализации составит:

R=0,7\*0,17+0,3\*0,05=0,119+0,015=**0,134 или 13,4%.**

**Заключение**

Итак, оценочная деятельность на территории Российской Федерации осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Федеральным законом об оценочной деятельности в РФ, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

В заключение скажем, что:

• в оценке бизнеса существует три подхода: доходный, сравнительный (рыночный) и затратный;

• подход представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;

• методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке;

• при проведении оценки оценщик обязан использовать все три подхода или обосновать отказ от использования того или иного подхода;

• в рамках же применения каждого из подходов, оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки.

Каждый из подходов имеет свои положительные и отрицательные стороны. Следует отметить, что ни один из подходов и методов не только не является взаимоисключающими, но и дополняют друг друга. Обычно при оценке бизнеса в зависимости от целей оценки, искомой стоимости, поставленных условий, состояния самого объекта и состояния экономической среды используют сочетание двух-трех методов наиболее подходящих в данной ситуации.

Говоря конкретно о затратном (имущественном) подходе, то он заключается в оценке текущей стоимости тех или иных элементов имущественного комплекса предприятия и его нематериальных активов. Он может быть основным и единственным в оценке имущественного комплекса предприятия, поскольку для неэффективных, неприбыльных предприятий затратный подход позволяет получить приемлемую для продавца цену, так как учитывает именно стоимость активов и не принимает во внимание потенциальную прибыль.

К достоинству имущественного подхода стоит отнести то, что его методы дают возможность учесть как реальную стоимость участвующих в производственном процессе активов предприятия, так и стоимость различных его обязательств и обременений.

**Список использованной литературы**

1. Федеральный стандарт "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N1)" от от 20.05.2015 N 297
2. Акулич М. В. Оценка стоимости бизнеса / М.В. Акулич. – СПб.: Питер, 2009. - 271с.
3. Валдайцев С. В. Оценка бизнеса: учебник / С.В. Валдайцев. - Изд. 3-е, перераб. и доп. - М.: Проспект, 2012. - 565 c.
4. Васляев М.А. Оценка бизнеса и оценочная деятельность: конспект лекций / М. А. Васляев. - М.: Приор, 2014. - 221 c.
5. Грязнова, Федотова, Ленская: Оценка бизнеса: учебник для вузов. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736с.
6. Есипов В. Е. Оценка бизнеса: полное практическое руководство / В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова, С. К. Мирзажанов. – М.: Эксмо, 2008. – 345 с.
7. Иванов И. В. Оценка бизнеса: Методы и модели оценки стоимости предприятий традиционных и наукоемких отраслей: учеб. Пособие для вузов И. В. Иванов, В. В. Баранов. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. – 166 с.
8. Лопатников Л. И. Оценка бизнеса: словарь-справочник / Л. И. Лопатников, В. М. Рутгайзер. – М.: Маросейка, 2009. – 304 с.
9. Оценка бизнеса: Учебное пособие / под ред. В.Е. Есипова, Г.А. Маховиковой. 3-е изд. – Спб.: Питер, 2010. – 512 с.
10. Просветов Г. И. Оценка бизнеса: задачи и решения : учебно-методическое пособие / Г.И. Просветов. - 3-е изд., доп. - М.: Альфа-Пресс, 2008. – 237 с.
11. Румянцева Е. Е. Оценка собственности : учеб. пособие / Е. Е. Румянцева. - М.: ИНФРА-М, 2007. – 109 с.
12. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник для бакалавров – М.: «Дашков и К», 2020. – 252с.