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

Контрольная работа

по предмету «Оценка бизнеса»

на тему «Затратный подход в оценке бизнеса»

Выполнил: Нургалина Г.Ф.

Шифр: 3170584
группа: ЗЭКПт-1-17

Проверил: доц. Юдина Н.А.

 Казань, 2020

**Содержание**

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

1. Сущность затратного подхода к оценке бизнеса……………………………..4

2. Принципы оценки бизнеса при затратном подходе………………………….6

3. Методы затратного подхода при оценке бизнеса…………………………….8

4. Преимущества и недостатки затратного подхода…………………………..12

Заключение……………………………………………………………………….14

Практическая часть……………………………………………………………...16

Список использованной литературы…………………………………………..17

**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.

 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.

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.

 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.).

 На принципе экономической величины строится оценка недвижимости. Сущность принципа оптимальной экономической величины заключается в следующем: при сложившихся на рынке недвижимости тенденциях бьльшим 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.

 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.

1. **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.

*3.1 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.

 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.

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.

*3.2 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.

**4. 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.

**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.

**Практическая часть.**

Используя перечисленную ниже информацию, вычислите мультипликаторы: цена/прибыль; цена/денежный поток. Расчет сделайте на одну акцию и по предприятию в целом.

Фирма имеет в обращении 25000 акций, рыночная цена одной акции

100 руб.

Отчет о прибылях и убытках (выписка):

1. Выручка от реализации, руб. 500 000

2. Затраты, руб. 400 000

3. В том числе амортизация, руб. 120 000

4. Сумма уплаченных процентов, руб. 30 000

5. Ставка налога на прибыль, % 24

Решение:

Цена/прибыль:

- по предприятию (25000 \* 100)/(500000-400000-30000)\*0,76 = 47

- на 1 акцию 100/(500000-400000-30000)\*0,76 = 0,002

Цена/денежный поток:

- по предприятию (25000\*100)/(500000-(400000-120000)) = 11,36

- на 1 акцию 100/(500000-400000-120000)) = 0,0005

**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.