

image not found or type unknown



Продавая предприятие необходимо объективно оценить его возможности увеличивать свою стоимость, быть рентабельным, т.е. приносить доход собственнику. То есть необходимо рассчитать рыночную стоимость предприятия – наиболее вероятную цену предприятия, по которой оно будет продано.

Расчет рыночной стоимости предприятия можно проводить тремя принципиально различными подходами: доходным подходом, рыночным (сравнительным) подходом и затратным (имущественным) подходом.

В данной курсовом проекте используется затратный подход к оценке, актуальность которого обусловлена в первую очередь наличием, как правило, 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.

Отсутствие необходимых условий для применения доходного и рыночного подходов обосновывает применение затратного подхода к оценке. Использование рыночного подхода ограничено отсутствием информации о продаже действующих предприятий, что не дает возможность использовать метод сделок. «Слабый» фондовый рынок ограничивает возможность применения метода рынка капиталов. А отсутствие рыночной информации о финансово-хозяйственной деятельности предприятий, аналогичных оцениваемому, исключает возможность использования метода оценочных мультипликаторов.

Отсутствие необходимой и достаточной рыночной информации о коэффициентах капитализации и дисконтирования доходов. Ограничивает применение методов доходного подхода (метода капитализации и метода дисконтирования денежных потоков)

Основная цель данного курсового проекта- оценить предприятие, определив его рыночную стоимость на текущий период.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

- Изучить теоретические аспекты затратного подхода к оценке бизнеса

- Определить положительные и отрицательные стороны применения затратного подхода к оценке бизнеса.
- Выявить особенности применения данного подхода.

Объектом исследования в данном курсовом проекте является применение затратного подхода к оценке бизнеса.

Предметом исследования является применение метода расчета стоимости чистых активов на предприятии.

Глава 1. Теоретические аспекты затратного подхода к оценке бизнеса

1. Сущность и сфера применения затратного подхода

Имущественный (затратный) 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.

Собственный капитал = Активы - Обязательства (1)

Главный признак затратного подхода - это поэлементная оценка, то есть оцениваемый имущественный комплекс расчленяется на составные части, делается оценка каждой части, а затем стоимость всего имущественного комплекса получают путем суммирования стоимостей его частей.

Базовая формула в имущественном (затратном) подходе является:

Собственный капитал = Активы - Обязательства.

Данный подход представлен двумя основными методами:

1. методом чистых активов;

2. методом ликвидационной стоимости.

Сфера применения

Подход к оценке на основе затрат является наиболее приемлемым:

- при оценке государственных объектов;
- при расчете стоимости имущества, которое предназначено для специального использования (без получения дохода) - это школы, больницы, здания почты культурные сооружения, вокзалы и т.д.;
- при переоценке основных фондов для бухгалтерского учета;
- при оценке в целях налогообложения и страхования при судебном разделе имущества;
- при распродаже имущества на открытых торгах.

2. Преимущества и недостатки затратного подхода

Преимущества:

- основывается на оценке имеющихся активов, т. е. имеет объективную основу;
- при оценке отдельных составляющих активов могут использоваться все три подхода к оценке: доходный, затратный и рыночный.

Недостатки:

- статичен, то есть не учитывает перспектив развития бизнеса;
- не принимает во внимание основные финансово – экономические показатели деятельности оцениваемого предприятия.

3. Применение затратного подхода

При применении затратного метода следует помнить, что полученная на его основе стоимость является базисом рыночной стоимости доходоприносящего объекта. Например, рыночная стоимость комплекса автозаправочной станции будет значительно больше затрат на строительство, а стоимость гостиницы, расположенной в неудачном месте (на окраине города), будет меньше, чем стоимость, определенная затратным методом.

Практика показывает, что наибольшие проблемы при использовании затратного подхода возникают в связи с оценкой рыночной стоимости земли. Наиболее достоверным методом оценки земли с позиций западной теории является метод сравнительного анализа сопоставимых продаж. Использование этого метода в российских условиях практически невозможно из-за неопределенности российского законодательства о земле и непрозрачности информации о сделках по купле или продаже земельных участков.

Затратный подход, используемый для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Однако здесь необходимо понимание различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) 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 воспроизводятся 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.

Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Согласно стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95) при оценке затратным подходом необходимо определить: рыночную стоимость участка земли; стоимость восстановления объекта или его замещения; величину накопленного износа объекта; рыночную стоимость недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и восстановительной стоимости

объекта за минусом накопленного износа.

В российских условиях объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды. Теория оценки стоимости земельного участка выделяет здесь пять основных методов определения стоимости: капитализация земельной ренты (доходный подход); метод соотнесения (переноса); метод развития (освоения); техника остатка для земли; метод прямого сравнительного анализа продаж. Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В России мало распространена практика сдачи в аренду частных земельных участков, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. При этом нормативная цена земли неадекватна ее рыночной стоимости.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Следующим этапом применения затратного подхода является определение восстановительной стоимости объекта или стоимости замещения. Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений.

Количественный анализ наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб.м кирпичной кладки, 1 кв.м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта-аналога (1 куб.м, 1 кв.м и пр.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяется оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

Определение накопленного износа является заключительным этапом затратного подхода.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта - это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа: экспертный (самый точный, но и наиболее трудоемкий, рассчитывается на основе создания дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения); нормативный (или бухгалтерский); стоимостной и метод расчета срока жизни здания.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Если физический и в определенной степени функциональный износ можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то износ внешнего воздействия в большинстве случаев неустраним.

Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические, внутриотраслевые, правовые изменения или изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа - сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях и капитализация потерь в доходе, относящемся к изменению внешних условий.

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Затратный подход применим к оценке практически любых объектов недвижимости. Однако не во всех случаях такое применение оправданно (например, оценка доходоприносящей недвижимости).

Наиболее распространенной областью применения затратного подхода является оценка объектов на "пассивных" или малоактивных секторах рынка недвижимости. Преимущество применения затратного подхода в данном случае связано с тем, что недостаточность или недостоверность информации о состоявшихся сделках по купле-продаже объектов-аналогов в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

Затратный подход применяют также при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости объектов незавершенного строительства и реконструируемых объектов. В этом случае затратный подход позволяет оценить эффективность инвестиционного проекта.

Используя сочетание затратного и доходного подхода, а именно сравнивая затраты на строительство объекта с полученным от него доходом, оценщик делает вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка, относящегося к объекту оценки. Для отражения результатов оценки в финансовой отчетности предприятия (переоценка основных фондов) оценщики на основании Положения по бухгалтерскому учету (ПБУ 6-97) "Учет основных средств" определяют стоимость объекта оценки затратным подходом.

Постоянно расширяющейся сферой применения затратного подхода выступает рынок страховых услуг. В данном случае предпочтение этому подходу отдается потому, что страховая сумма, сумма страхового взноса и страхового возмещения определяются исходя из затрат страхователя затратным подходом.

Заключение

По итогам проведенных исследований можно сделать следующие выводы: 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.

Метод чистых активов, использованный в данной курсовой работе, позволяет оценить предприятие с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим. Для определения рыночной стоимости собственного капитала предприятия все активы предприятия оценивались по рыночной стоимости и из полученной суммы вычиталась стоимость обязательств предприятия.

Корректировка статей актива баланса проводилась по следующим основным направлениям: здания, запасы, дебиторская задолженность.

Оценка зданий проводилась двумя подходами: затратным и доходным (методом капитализации дохода). При оценке зданий затратным подходом не учитывалась рыночная стоимость земельного участка, так как права на собственность в отношении земли не были оформлены.

Для оценки недвижимости методом капитализации дохода был проведен анализ ставок арендной платы помещений аналогичного типа.

Оценка запасов материальных ресурсов предприятия проводилась затратным подходом – по цене их приобретения и рыночным подходом – по текущим рыночным ценам.

Проанализировав дебиторскую задолженность, была исключена та её часть, которая являлась сомнительной, то есть нереальной к получению.

В результате изучения краткосрочных обязательств предприятия был сделан вывод, что корректировку данной статьи проводить не следует, поскольку платежи по ней являются обязательными.

Список литературы:

1. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Оценка бизнеса: Учебник– М.: Финансы и статистика, 2007.

2. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) – М.: Омега-Л, 2007.
3. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности: Учебник. – М.: ИНФРА- М, 2007.
4. Джеймс Р. Хитчнер, Три подхода к оценке стоимости бизнеса Издательство: Маросейка, 2008.
5. Галицкая С.В., Финансовый менеджмент. Финансовый анализ. Финансы предприятий. Учебное пособие, 2008.