

## Содержание:

image not found or type unknown



## Введение

Для принятия эффективных управленческих решений собственнику и руководству предприятий часто требуется информация о стоимости бизнеса. В проведении оценочных работ заинтересованы и другие стороны: государственные структуры (контрольно-ревизионные и др.), кредитные организации, страховые компании, поставщики, инвесторы и акционеры.

Повышение стоимости предприятия – один из показателей роста доходов его собственников. Поэтому периодическое проведение оценки стоимости бизнеса можно использовать для анализа эффективности управления предприятия.

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.

Затратный подход к оценке, актуальность которого обусловлена в первую очередь наличием, как правило, достоверной исходной информации для расчета, 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 информации о коэффициентах капитализации и дисконтирования доходов ограничивает применение методов доходного подхода (метода капитализации и метода дисконтирования денежных потоков).

Целью работы является изучение достоинств и недостатков затратного подхода к оценке стоимости бизнеса

В соответствии с целью поставлены следующие задачи:

- раскрыть сущность затратного подхода
- изучить принципы оценки бизнеса при затратном подходе
- рассмотреть достоинства и недостатки данного подхода

Объект исследования - Затратный подход в оценке бизнеса

Предмет исследования - достоинства и недостатки затратного подхода в оценке стоимости бизнеса

## **1. Сущность и сфера применения затратного подхода**

Имущественный (затратный) подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Фактически затратный основывается на сравнительном анализе, который позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Рассчитанные затраты корректируют на фактический срок эксплуатации, состояние и полезность оцениваемого объекта.

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.

[\[1\]](#)

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.

Сфера применения и преимущества затратного подхода:

- лучший результат дает при оценке недвижимости с недавно построенными зданиями, имеющими незначительный износ и отвечающих НЭИ участка;
- используется при наличии достаточных данных для отдельной оценки земельных участков и строений;
- используется для определения рыночной стоимости строительных проектов, в т.ч. при оценке объектов незавершенного строительства;
- применим для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивном рынке;
- специфической областью применения является оценка уникальных объектов, особенно не доходного назначения (больницы, музеи, библиотеки, музеи школы и т.д.);
- применим в сфере страхования;
- возможно использование в условиях недостатка информации для применения других подходов к оценке.

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.

После обследования района, участков и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости

затратным подходом:

1. оценку стоимости земельного участка, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования;
2. расчет полной восстановительной стоимости зданий как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли;
3. расчет общего накопленного износа здания как суммы физического, функционального и внешнего старения;
4. расчет остаточной стоимости зданий как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа;
5. расчет стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений с учетом вводимых корректировок:

а) на стоимость элементов движимого имущества, прикрепленных к оцениваемым строениям (оборудование, мебель, аппаратура и др.);

б) стоимость безусловного права собственности, относительно оцениваемого имущественного права, чтобы получить показатель стоимости конкретного имущественного права в недвижимости.

## **2. 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.[\[2\]](#)

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 большим 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. [\[3\]](#)

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.

### **3. Преимущества и недостатки затратного подхода**

Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях: технико-экономический анализ стоимости нового строительства; обоснование необходимости обновления действующего объекта; оценка зданий специального назначения; при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка; анализ эффективности использования земли; решение задач страхования объекта; решение задач налогообложения; при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Основные преимущества затратного подхода:

1. он основан на достоверной фактической информации о состоянии оцениваемого объекта недвижимости и поэтому менее умозрителен;
2. основывается на реально существующих активах;
3. при оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

Основной недостаток затратного подхода – он не учитывает возможности объекта приносить доход своему собственнику, т.е. не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для объектов недвижимого имущества, приносящих доход.

К другим недостаткам затратного метода при оценке объектов недвижимого имущества можно отнести то, что затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта, затраты на приобретение оцениваемого объекта недвижимости не всегда соответствуют затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ, расчет стоимости воспроизводства старых строений является проблематичным, сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, отдельная оценка земельного участка от строений, при которой не учитываются возможности применения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка. Трудно реализовать для оценки зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками,

имеющих историческую ценность, а также зданий с чрезмерным физическим, функциональным и внешним износом.

При оценке объектов движимого имущества (машин, оборудования и транспортных средств) затратный подход обладает исключительной универсальностью, теоретически любой объект техники поддается оценке этим подходом. Ведь любой объект есть продукт производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами.

Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства. В то же время имеется большой класс машин, оборудования и транспортных средств, для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. Речь идет о специальном и специализированном оборудовании, опытных и исследовательских установках, уникальных образцах машин, которые изготовлены по индивидуальным заказам. Для этих объектов невозможно найти аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим.

Благодаря детализированному порядку расчета по отдельным единицам машин и оборудования (и даже их агрегатам) имеется возможность точнее оценить совокупный износ (разные агрегаты изнашиваются в разной степени), выполнить детализированные оценки страховой стоимости и страхового возмещения (разные агрегаты имеют разную степень риска), получить оценки имущества, удобные при его разделе. Еще одно достоинство затратного подхода – при достаточности исходных данных результаты расчетов стоимости поддаются надежному обоснованию.

С другой стороны, основной трудностью при применении затратного подхода является расчет себестоимости производства оборудования.

Современное сложное оборудование является, как правило импортным, то есть произведенным за границей, а получение данных о затратах зарубежных производителей представляет собой практически неразрешимую задачу для рядового российского оценщика. Поэтому, по большому счету, затратные методы применяются лишь по необходимости – например для оценки уникального оборудования, существующего в одном экземпляре, то есть, в основном, тогда, когда другие оценочные подходы не работают.

Затратный подход в процессе формирования стоимости в большей мере отражает интересы производителя или продавца. Получаемые результаты зависят в первую очередь от количества расходуемых ресурсов на создание и реализацию объектов, чем от потребительской полезности этих объектов. Тем самым оцененная стоимость может отклоняться от подлинно рыночной стоимости, т.е. стоимость материалоемких и трудоемких в производстве объектов завышается, а конструктивно рациональных и более качественных объектов занижается.[\[4\]](#)

Расчеты стоимости воспроизводства затратным подходом из-за их детализированности оказываются весьма трудоемкими, поэтому оправданность такой кропотливой работы имеет место тогда, когда оцениваются дорогостоящие и повышенной ответственности объекты (автоматизированные технологические линии, технологические комплексы, энергетические блоки и т.п.).

Исходная информация из сферы производства может быть не всегда надежной (например, сведения о рентабельности продаж, о коэффициенте накладных расходов, о серийности производства и т.д.), в результате искаженной может быть оценка и себестоимости (затрат), и исчисляемой на ее основе стоимости воспроизводства.

## **Заключение**

В итоге можно сделать следующий вывод: затратным подходом к оценке стоимости бизнеса, основанном на анализе баланса данного предприятия, возможно получить достаточно объективный результат. Он, по мнению специалистов, является наиболее достоверным способом в условиях нынешней нестабильности экономики, особенно, по сравнению с доходным и сравнительным подходами.

Суть оценки предприятия заключается в максимально точном определении его рыночной стоимости — всех его активов, в том числе и материальных, а также финансовых или нематериальных. Их балансовая цена вследствие инфляции и изменения конъюнктуры рынка, как правило, не всегда соответствует рыночной. В результате становится актуален вопрос о корректировке баланса компании.

Именно с этой целью и проводится оценка рыночной стоимости всех активов баланса по отдельности, а затем, определив текущую цену всех обязательств

компании, из обоснованной рыночной цены всего имущества фирмы вычитается текущая стоимость обязательств, поскольку покупатель не станет их оплачивать. Полученный результат и будет показывать ту рыночную цену предприятия, которая была определена в рамках затратного подхода.

Таким образом основными преимуществами данного подхода являются:

1. он основан на достоверной фактической информации о состоянии оцениваемого объекта недвижимости и поэтому менее умозрителен;
2. основывается на реально существующих активах;
3. при оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

А недостатками является следующее:

- он не учитывает возможности объекта приносить доход своему собственнику, т.е. не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для объектов недвижимого имущества, приносящих доход.
- затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта, затраты на приобретение оцениваемого объекта недвижимости не всегда соответствуют затратам на новое строительство точно такого же объекта.

## Список используемой литературы

1. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник : [16+] / Н.Ф. Чеботарев. – 3-е изд. – Москва : Дашков и К°, 2018. – 253 с.
  2. Оценка стоимости имущества : учебник : [16+] / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др. ; под ред. И.В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет Университет, 2017. – 760 с.
  3. Щербакова, Н.А. Оценка бизнеса : учебное пособие : [16+] / Н.А. Щербакова ; Новосибирский государственный технический университет. – Новосибирск : Новосибирский государственный технический университет, 2018. – 100 с.
  4. Информационный портал - <https://www.audit-it.ru>
- 
1. Оценка стоимости имущества : учебник : [16+] / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др. ; под ред. И.В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет Университет, 2017. – 760 с. [↑](#)

2. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник : [16+] / Н.Ф. Чеботарев. – 3-е изд. – Москва : Дашков и К°, 2018. – 253 с. [↑](#)
3. Чеботарев, Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник : [16+] / Н.Ф. Чеботарев. – 3-е изд. – Москва : Дашков и К°, 2018. – 253 с. [↑](#)
4. Щербакова, Н.А. Оценка бизнеса : учебное пособие : [16+] / Н.А. Щербакова ; Новосибирский государственный технический университет. – Новосибирск : Новосибирский государственный технический университет, 2018. – 100 с. [↑](#)