**План**

**1. Ìåòîäèêà ñêîððåêòèðîâàííîé áàëàíñîâîé ñòîèìîñòè  
 (ìåòîäèêà ÷èñòûõ àêòèâîâ ïðåäïðèÿòèÿ)**

**2. Ìåòîäèêà çàìåùåíèÿ**

**3. Ìåòîäèêà ðàñ÷åòà ëèêâèäàöèîííîé ñòîèìîñòè**

**4. Ìåòîäèêà íàêîïëåíèÿ àêòèâîâ**

**Çàêëþ÷åíèå**

**Ñïèñîê èñïîëüçîâàííîé ëèòåðàòóðû:**

Имущественный подход включает четыре методики оценки предприятий: накопления активов; скорректированной балансовой стоимости (или методику чистых активов предприятия); замещения; расчета ликвидационной стоимости.

# 1. Методика скорректированной балансовой стоимости (методика чистых активов предприятия)

Методика скорректированной балансовой стоимости (или методика чистых активов предприятия) предполагает анализ и корректировку всех статей баланса предприятия, суммирование стоимости активов и вычитание из полученной суммы скорректированных статей пассива баланса в части долгосрочной и текущей задолженностей. Эта методика расчета стоимости предприятий соответствует Международным принципам бухгалтерского учета и широко используется в настоящее время в так называемой нормативной оценке при определении стоимости чистых активов акционерных обществ (письмо Государственной налоговой службы РФ от 27 мая 1996г. \№ПВ-6-13\364; Указания по бухгалтерскому учету, приложение 2 к приказу Минфина РФ от 28 июля 1995г. №81\1) и в процессе приватизации государственных или муниципальных предприятий, т.е. в тех случаях, когда речь идет о сделках с государственным или муниципальным имуществом.[[1]](#footnote-1)

Ниже представлен алгоритм реализации методики скорректированной балансовой стоимости.

Расчет чистых активов предприятия:

1. Суммируются статьи баланса предприятия:
2. остаточная стоимость нематериальных активов;
3. остаточная стоимость основных средств;
4. оборудование к установке;
5. незавершенные капитальные вложения;
6. долгосрочные финансовые вложения;
7. прочие необоротные активы;
8. производственные запасы;
9. животные;
10. остаточная стоимость малоценных и быстроизнашивающихся предметов;
11. незавершенное производство;
12. расходы будущих периодов;
13. готовая продукция;
14. товары;
15. прочие запасы и затраты;
16. товары отгруженные;
17. расчеты с дебиторами;
18. авансы, выданные поставщикам и подрядчикам;
19. краткосрочные финансовые вложения;
20. денежные средства;
21. прочие оборотные активы.

Итого активы предприятия:

1. Суммируются обязательства (задолженности) предприятия по пассиву баланса:
2. целевое финансирование и поступления;
3. арендные обязательства;
4. долгосрочные кредиты банков;
5. долгосрочные займы;
6. краткосрочные кредиты банков;
7. кредиты банков для работников;
8. краткосрочные займы;
9. расчеты с кредиторами;
10. авансы, полученные от покупателей и заказчиков;
11. расчеты с учредителями;
12. резервы предстоящих расходов и платежей;
13. прочие краткосрочные пассивы.

Итого пассивы предприятия:

1. Из суммы активов (итого по п.1) вычитается сумма пассивов (итого по п.2).
2. К полученной разности прибавляется рыночная стоимость земли, и получается сумма чистых активов предприятия.

Корректировка статей баланса в целях оценки стоимости предприятия заключается как в нормализации бухгалтерской отчетности (в том числе статей баланса), так и в пересчете статей актива и пассива баланса в текущие цены.

Нормализация бухгалтерской отчетности- это внесение «нормализующих» поправок в статьи баланса и в отчет о финансовых результатах, характерных для нормально действующего предприятия.

Поправки касаются:

1. единовременных чистых доходов и расходов (они исключаются из расчетов);
2. чистых доходов и расходов по избыточным или неоперационным (непроизводственным или излишним) активам (они исключаются из расчетов);
3. необычных расходов самих владельцев предприятия (они тоже исключаются из расчетов).

Пересчет статей актива баланса предприятия в текущие цены состоит:

1. в определении остаточной восстановительной стоимости основных средств и нематериальных активов;
2. в определении фактической текущей стоимости «незавершенки»;
3. в анализе и оценке по текущим ценам запасов, затрат и денежных средств;
4. в анализе и определении текущей стоимости имеющихся у предприятия задолженностей.

После корректировки статей баланса предприятия можно рассчитать чистую стоимость его активов по указанному выше алгоритму.

Уровень стоимости предприятия, полученный с использованием данной методики расчета, характеризует низший уровень стоимости оцениваемого предприятия.

Эту же схему расчета стоимости предприятий используют в методике накопления активов, которая позволяет определить рыночную стоимость предприятия.

# 2. Методика замещения

Методика замещения заключается в определении расходов в текущих ценах на строительство предприятия, имеющего с оцениваемым аналогичную полезность, но построенного в новом, современном архитектурном стиле, с использованием прогрессивных проектных и технологических нормативов, с применением прогрессивных материалов, конструкций и оборудования.

При реализации методики замещения вносятся поправки на физический, функциональный и экономический износ оцениваемого предприятия. При этом физический износ связан с уменьшением стоимости активов оцениваемого предприятия под влиянием эксплуатационных и климатических факторов. Функциональный износ представляет собой снижение стоимости предприятия, обусловленное снижением его функциональной эффективности. Экономический (или внешний) износ- следствие влияния на стоимость предприятия экономических или других внешних факторов (неблагоприятное изменение соотношения спроса и предложения на рынке предприятий или негативное влияние на стоимость предприятия окружающей природной среды).

Наиболее сложный момент при реализации данной методики оценки предприятий- определение удельной стоимости строительства предприятия- функциональных аналогов. Если до 1991г. в России существовали институты и государственные ведомства, разрабатывавшие и утверждавшие укрупненные удельные нормативы стоимостей промышленных предприятий, то после 1991г. такой порядок отсутствует. В настоящее время Центральный научно-исследовательский институт экономики и управления строительством (ЦНИИЭУС) Минстроя РФ активно осуществляет разработку показателей стоимости на потребительскую единицу строительной продукции (в том числе для производственных зданий и сооружений). Причем расчеты производятся в базисном, текущем и прогнозном уровнях цен на основании ежеквартальных цен на строительные ресурсы. В табл.1 представлен фрагмент Сборника показателей стоимости на единицу строительной продукции по некоторым объектам производственного назначения, выполненного ЦНИИЭУСом. Данная таблица взята из научного отчета «Разработка показателей стоимости на потребительскую единицу строительной продукции по характерным типам зданий и сооружений в базисном, текущем и прогнозном уровнях цен на основании ежеквартальных цен на ресурсы и УПСС», выполненного ЦНИИЭУСом Минстроя РФ в 1995г.

Данная методика расчета стоимости предприятия (методика замещения) всегда использовалась в советской практике оценки при разработке технико-экономических обоснований строительства объекта. В настоящее время эксперты-оценщики могут использовать эту методику для приблизительных расчетов рыночной стоимости предприятия (конечно, с соответствующими поправками на все виды износа оцениваемого предприятия).

# 3. Методика расчета ликвидационной стоимости

Все рассмотренные до этого методики оценки стоимости предприятия относились к благополучно функционирующим предприятиям. Однако на практике часто требуется рассчитать стоимость предприятия, подлежащего ликвидации. В этих случаях используют методику определения ликвидационной стоимости предприятия.

Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и раздельной распродаже его активов.[[2]](#footnote-2)

Различают три вида ликвидационной стоимости предприятий:

1. *упорядоченная*, когда распродажа активов ликвидируемого предприятия осуществляется в течение разумного периода времени, с тем чтобы можно было получить максимально возможные цены продажи активов;
2. *принудительная*, когда активы предприятия распродаются настолько быстро, насколько это возможно, часто одновременно и на одном аукционе;
3. *ликвидационная* стоимость прекращения существования активов предприятия, когда активы предприятия не продаются, а списываются и уничтожаются. Стоимость предприятия в этом случае представляет собой отрицательную величину, так как в этом случае от владельца предприятия требуются определенные затраты на ликвидацию активов.

Технологическая последовательность работ по расчету упорядоченной ликвидационной стоимости предприятия, т.е. стоимости, которую можно получить при упорядоченной ликвидации предприятия, включает:

1. разработку календарного графика ликвидации активов предприятия;
2. расчет восстановительной стоимости активов с учетом затрат на их ликвидацию;
3. корректировку восстановительной стоимости;
4. определение величины обязательств предприятия;
5. вычитание из восстановительной (скорректированной) стоимости активов величины обязательств предприятия;
6. такой расчет: к полученной в п.5 разнице прибавляется рыночная стоимость земельного участка, на котором располагается предприятие.

При расчете ликвидационной стоимости предприятия необходимо учесть и вычесть из восстановительной стоимости активов затраты на ликвидацию предприятия. Это административные издержки по поддержанию работы предприятия вплоть до завершения его ликвидации, выходные пособия и выплаты, расходы на перевозку проданных активов и пр. Вырученная от продажи активов денежная сумма, очищенная от сопутствующих затрат, дисконтируется на дату оценки по повышенной ставке дисконта, учитывающей связанный с этой продажей риск.

# 4. Методика накопления активов

Суть методики накопления активов заключается в определении рыночной стоимости каждого актива и пассива баланса и вычитании из сумм активов всех задолженностей предприятия. При этом нормализация бухгалтерской отчетности в связи с оценкой предприятия имеет определенную специфику: корректировки вносятся не в доходы и расходы предприятия за период предыстории, а в содержание статей последнего отчетного баланса предприятия в части неоперационных (излишних или непроизводственных) активов и других корректировок. После внесения соответствующих корректировок рассчитываются и анализируются финансово-экономические показатели оцениваемого предприятия. Такой подход позволяет эксперту-оценщику получить представление о финансово-экономическом состоянии предприятия и внести соответствующие окончательные поправки в стоимость предприятия, рассчитанную с использованием методики накопления активов.

Основные приемы расчета рыночной стоимости статей актива и пассива:

1. **Нематериальные активы**

Оценке подлежат нематериальные активы, как стоящие на балансе, так и не включенные в баланс (например, те, по которым поданы заявки на оформление авторских свидетельств) и только те, которые в будущем принесут чистый доход.

Необходимо заметить, что универсального метода определения стоимости нематериальных активов не существует, так как каждый их них настолько индивидуален, что создать математический алгоритм для достоверного расчета практически невозможно. Сложность оценки объектов НА обусловлена трудностями количественного определения результатов коммерческого использования данного объекта, находящегося на той или иной стадии разработки, промышленного освоения или использования, в силу влияния многих, порой разнонаправленных по своему воздействию факторов.

*Метод калькуляции затрат*- расчет затрат на разработку и обеспечение правовой охраны нематериальных активов. Данный метод используется в основном для оценки стоимости результатов научно-исследовательских и конструкторских работ. При реализации данного метода необходимо учитывать, что от этапа научного исследования проблемы до этапа коммерческой реализации идеи необходимо:

1. выполнить опытно-конструкторские работы;
2. осуществить проектирование изделия, его изготовление;
3. построить соответствующее предприятие;
4. освоить производственные мощности и начать выпуск продукции;
5. завоевать рынок.

Каждый из перечисленных этапов требует временных и соответствующих материальных затрат.

1. **Здания и сооружения**

Имущественный или затратный подход при оценке стоимости зданий и сооружений основан на предположении, что затраты на строительство оцениваемого объекта (с учетом износа) являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта. Этот подход к оценке реализуется в несколько этапов.

*Первый этап.* Определяется рыночная стоимость земельного участка, на котором находится здание и сооружение, с учетом текущего его использования.

*Второй этап.* Рассчитывается восстановительная стоимость или стоимость замещения строения (строений).

*Третий этап.* Рассчитываются все виды износа строений: физический, функциональный и внешний.

*Четвертый этап.* Вычитается величина общего износа строений из затрат на воспроизводство или замещение объекта (результат этапа 2 минус результат этапа 3).

*Пятый этап.* Определяется стоимость объекта недвижимости путем суммирования рыночной стоимости земли при существующем использовании и стоимости строения.

Оценка зданий и сооружений производится на основе информации, содержащейся в первичных бухгалтерских документах (инвентарных карточках, актах приемки-передачи, актах о ликвидации, других материалах).

1. **Машины и оборудование**

Базовой стоимостью в затратном подходе является полная восстановительная стоимость (или полная стоимость воспроизводства) объекта, из которой вычитаются все три вида износа: физический, функциональный и внешний. Для расчета полной стоимости воспроизводства используют прямой и косвенный затратные подходы.

*Прямой затратный подход-* включает детальный метод расчета калькуляции, основанный на определении состава и количества материала, затраченного на производство оборудования. Затем рассчитываются трудозатраты, а также другие расходы, связанные с производством оборудования. Эти статьи затрат пересчитываются по текущей стоимости и суммируются. Полученная сумма представляет собой базовую стоимость актива и комплектующих, к которой необходимо прибавить затраты на транспортировку, установку, подключение и комиссионные брокеров. Эксперт-оценщик должен знать, что в затраты на производство объекта входят также расходы на научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы. Другим способом определения стоимости техники, относящимся к прямому затратному подходу, является получение информации фирмы-изготовителя о затратах на изготовление данного или аналогичного объекта. И, наконец, данные о затратах по изготовлению той или иной техники часто публикуются в печати.

*Косвенный затратный подход*- к оценке машин о оборудования предполагает использование мультипликатора, данных по мощности и индексного метода.

Индексный метод заключается в измерении колебаний цены объекта во времени. Основная формула при этом выглядит так:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Восстановительная стоимость объекта | = | Первоначальная стоимость | Х | Индекс изменения цен |

При этом возникают две проблемы: расчет индекса изменения цен (через коэффициенты переоценки, курс стабильных валют, стоимость золота) и определение первоначальной стоимости объекта (цена покупки, цена постройки, стоимость по бухгалтерским документам при безвозмездном получении).

Мультипликатор стоимость \мощность.[[3]](#footnote-3)

Данный метод оценки основывается на имеющихся характеристиках машин-аналогов. Известно, что изменение мощности единицы оборудования определенных групп техники, как правило, сопровождается изменением стоимости в следующем соотношении:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Стоимость А |  | Мощность А |
| Стоимость Б |  | Мощность Б |

где n- экспонента, нормальный интервал 0,4-1, оптимальная величина 0,6.

При дальнейшем расчете из полученной суммы полной восстановительной стоимости (или стоимости замещения) вычитается сумма износа, и, таким образом, получается остаточная восстановительная стоимость (или остаточная стоимость замещения) оцениваемой техники.

1. **Земельные участки**

Существует более 20 методов оценки земельных участков, например такие, как:

1. метод сравнительного анализа сопоставимых продаж;

(Сопоставление и сравнение данных по аналогичным свободным земельным участкам, которые были проданы за последнее время, и внесение поправок в цены продаж).

1. метод соотнесения (переноса);

(Разделение общей цены продажи сопоставимого комплекса, включающего объект недвижимости и земельный участок, на две составляющие- цену здания и цену земельного участка. Сначала оценивают стоимость здания, находящегося на этом участке, а затем из общей имущественного комплекса вычитается стоимость зданий и сооружений и получается стоимость земельного участка.) .

1. метод капитализации; земельной ренты;

(Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей).

1. техника остатка для земли;

(Аналогично методу земельной ренты, однако капитализируемый доход рассчитывается исходя из доли прибыли, полученной с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка и объекта недвижимости, построенного на нем).

1. метод развития земельного участка;
2. затратный метод;

(Определение стоимости земельного участка исходя из издержек на его освоение).

1. метод единицы сравнения (удельной стоимости);

(Расчет по отдельным районам средних значений стоимости единиц сравнения и нанесение их на карту. Среднее значение определяется путем расчета медианы или среднеарифметического значения стоимости единицы сравнения по аналогичным земельным участкам. Для определения стоимости оцениваемого земельного участка соответствующее значение удельной стоимости умножается на площадь данного участка).

1. метод базового участка;

(Метод состоит в определении удельной стоимости базового земельного участка и в последующем сравнении с ним оцениваемых участков путем соответствующей корректировки).

1. метод регрессии;

(С=Σaixi

, где С- стоимость оцениваемого земельного участка;

ai- i-ый фактор, по которому производится анализ влияния его на уровень стоимости земельного участка;

1. коэффициент корреляции при i—м факторе;
2. количество рассматриваемых факторов.

В качестве фактора в данной модели могут быть приняты и местоположение, и размеры, и форма, и экономический потенциал земельного участка, и другие факторы.

1. метод валового рентного мультипликатора;

(Определение рыночного соотношения между продажными ценами на аналогичные земельные участки и фактическими или потенциальными валовыми чистыми доходами с этих участков, т.е. определение валового рентного мультипликатора и использование его для расчета стоимости оцениваемого участка).

1. и т.д.
2. **Оборотные активы**

*Запасы* оцениваются по рыночным ценам с добавлением фактических затрат по транспортировке и складированию.

*Затраты в незавершенном производстве* оцениваются по фактической себестоимости производства.

*Товары отгруженные*- по рыночной стоимости.

*Расходы будущих периодов* анализируются, и выявляется их реальность. В случае подтверждения их реальности они оцениваются по номинальной стоимости.

*Дебиторская задолженность* анализируется на предмет возможности возврата долга в срок. Если задолженность признается безнадежной, то она не оценивается, также не оцениваются долги учредителей по взносам в уставный капитал. Если задолженность признается реальной к взысканию, она оценивается по текущей стоимости.

*Инвестиции* оцениваются исходя из рыночно стоимости на дату оценки.

*Валютные средства* оцениваются по курсу валют на дату проведения оценки.

1. **Задолженность предприятия**

Из накопленной суммы активов вычитаются пассивы предприятия в части:

1. целевого финансирования и поступлений;
2. заемных средств (краткосрочных и долгосрочных);
3. кредиторской задолженности;
4. расчетов по дивидендам;
5. резервов предстоящих расходов и платежей;
6. прочих пассивов (долгосрочных и краткосрочных).

Оценка пассивов осуществляется по балансовой стоимости на дату оценки.

# Заключение

Рассмотренные выше методики имущественного подхода требуют большого числа практических расчетов, дальнейшего анализа полученных результатов, формирования соответствующей нормативной базы применения этих методик, а также их последовательного совершенствования.

Описанные методы пригодны для оценки различных видов стоимостей предприятий. Методика скорректированной балансовой стоимости устанавливает либо балансовую, либо восстановительную стоимость предприятия (что зависит от разницы в датах оценки предприятия и переоценки основных фондов данного предприятия); методика замещения позволяет рассчитать стоимость замещения предприятия; методика ликвидационной стоимости- ликвидационную стоимость предприятия; методика накопления активов- рыночную стоимость предприятия.

# 

# Список использованной литературы:

Пратт П. Оценка бизнеса: анализ и оценка компаний закрытого типа. Иллинойс, 1989, 20ое изд. Пер.с англ. М.:РОО, 1995г.

Гленн М., Десмонд, Ричард Э.Келли. Руководство по оценке бизнеса. М.: РОО, 1996г.

Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. М.: Финстатинформ, 1996г.

Федотова М.А. Сколько стоит бизнес: Методы оценки. М.: Перспектива, 1996г.

Шеннон П. Пратт. Оценка бизнеса/ под ред. В.Н.Лаврентьева. М., 1995г.

Экономическая газета. 1996г. №24. Июнь; 1995. №37.Сент.

Оценка машин и оборудования: Программа обучения оценщиков. Ин-т экономического развития Мирового банка. 1995г.  
  
**Финансовая Академия при Правительстве Российской Федерации**

**Кафедра «Оценки собственности»**

**Реферат на тему:**

**МЕТОДИКИ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПОДХОДА**

**К ОЦЕНКЕ ПРЕДПРИЯТИЯ**

**Москва, 1998г.**

1. Экономическая газета. 1996г. №24. Июнь; 1995. №37.Сент. [↑](#footnote-ref-1)
2. Пратт П. Оценка бизнеса: анализ и оценка компаний закрытого типа. Иллинойс, 1989, 20ое изд. Пер.с англ. М.:РОО, 1995г. [↑](#footnote-ref-2)
3. Оценка машин и оборудования: Программа обучения оценщиков. Ин-т экономического развития Мирового банка. 1995г. [↑](#footnote-ref-3)