

Кафедра:

Оценка и управление собственностью

Курс:

Оценка стоимости бизнеса

Тема семинарского занятия:

Предмет курса

Требования к отчету об оценке

Преподаватель

Перевозчиков Сергей Юрьевич

Контактная информация:

sprv@yandex.ru



Понятие стоимости

СТОИМОСТЬ

- ✓ Рыночная
- ✓ Ликвидационная
- ✓ Инвестиционная
- ✓ Учетная?

Цели оценки

(для инсайдеров и для внешних пользователей; виды стоимости)

1. **Определение экономической эффективности**
 - основной критерий измерения эффективности управления
 - анализ альтернатив
2. **Определение пороговых характеристик конкретных сделок**

Инсайдеры

Внешние пользователи

**Рыночная
Кадастровая
Инвестиционная
Ликвидационная
Залоговая
Страховая
Воспроизводства / Замещения**

Объекты оценки

материальные объекты и права

см. ст.5 Закон об оценке (№135-ФЗ от 29 июля 1998 г.)

Пассивы – жесткая номинация в валюте и сумме

есть исключения – например, обязательства по договорам страхования

Активы – возможно применение разных видов стоимости

различия видов стоимости требуют применения специализированных процедур оценки и приводят к разным результатам

Эффект синергии

Возникает при объединении нескольких активов в актив более высокого порядка

Может быть

- положительным
- отрицательным

Оценщик

Лицо, оказывающее услуги по оценке стоимости

- а) на основании договора (и задания на оценку)**
- б) в соответствии с нормами действующего законодательства**

Оценщик

- является членом саморегулируемой организации**
- осуществляет оценку в соответствии со стандартами, определенными Законом и установленными для членов конкретной СРО**
- высказывает МНЕНИЕ о стоимости объекта оценки**

Грубейшие ошибки оценщика

Оценить не то, что просят

(несоответствие объекта оценки)

Оценить для целей иных, чем требуется заказчику

(несоответствие вида стоимости)

Сравнительный:

Ориентир – аналогичные объекты, которые обращаются на рынке и по которым известны цены сделок.
Незначительные отклонения объекта оценки нивелируются корректировками

Доходный:

Ориентир – положительные денежные потоки, которые может генерировать объект оценки

Затратный:

Ориентир – затраты, которые необходимо понести для получения объекта с аналогичными потребительскими характеристиками

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Критерии оценки отчета

п/п	Наименование таблицы	Итоговый балл
1.	Общие требования к отчету	0-20
2.	Описание компании и объекта оценки	0-10
3.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности	0-50
4.	Анализ отрасли и макроэкономики	0-30
5.	Затратный подход	0-50
6.	Доходный подход	0-70
7.	Сравнительный подход	0-30
8.	Согласование результатов и внесение итоговых корректировок	0-40
	Итого по отчету:	0-300

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Общие требования»

п/п	Критерий
1.	Цели и задачи проведения оценки объекта оценки.
2.	Отчет пронумерован, прошит, скреплен печатью и подписан исполнителем и руководителем Оценщика.
3.	В отчете используются затратный, сравнительный и доходный подходы (или обосновать отказ от использования)
4.	В отчете приводится обоснование применение методов оценки для каждого из используемых подходов.
5.	Информация, используемая в отчете, содержит ссылки на источники ее получения
6.	Если определяется не рыночная, а иные виды стоимости, приводится обоснование применения иного вида стоимости
7.	В отчете приводятся полные реквизиты оценщика и указываются документы, дающие право осуществления оценочной деятельности.
8.	В отчете указано основание для проведения оценки

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Общие требования»

п/п	Критерий
9.	В отчете приводится точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.
10.	В отчете приводятся стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.
11.	В отчете указана последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина.
12.	В отчете приведены ограничения и пределы применения полученного результата.
13.	Порядковый номер отчета.
14.	Дата составления отчета (дата осмотра объекта оценки).
15.	Дата проведения оценки (дата определения стоимости объекта оценки).

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Общие требования»

п/п	Критерий
16.	перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
17.	В отчете приводятся все промежуточные расчеты, на основании которых определялась стоимость.
18.	В отчете используется информация, обеспечивающую достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения
19.	Отчет не допускает неоднозначного толкования, представленная в нем информация удовлетворяет принципу необходимости и достаточности
20.	Выводы и заключения обоснованы и соответствуют результатам расчетов.

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Описание компании и объекта оценки»

п/п	Критерий
1.	Основные реквизиты
2.	Основные виды деятельности
3.	Корпоративная структура
4.	Акционеры
5.	Регистрация акций
6.	Права акционеров
7.	Выводы об объекте оценки: права вытекающие из владения объектом оценки
8.	История развития
9.	Деятельность на дату оценки
10.	Планы развития

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Анализ финансово-хозяйственной деятельности»

п/п	Критерий	Балл (0-5)
1.	Анализ балансовых отчетов	
2.	Анализ валюты баланса	
3.	Горизонтальный анализ	
4.	Вертикальный анализ	
5.	Анализ ликвидности	
6.	Анализ финансовой устойчивости	
7.	Анализ рентабельности	
8.	Анализ деловой активности	
9.	Анализ финансовый показателей (выручки, прибыли)	
10.	Выводы по финансово-хозяйственной деятельности	

Баллы выставляются с учетом: полноты и качества обоснований; правомерность использованных подходов (методов); правильность арифметических вычислений

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Анализ отрасли и микроэкономики»

п/п	Критерий	Балл (0-5)
1.	Нормативно-правовая база	
2.	Рынки сбыта	
3.	Отраслевые показатели	
4.	Условия конкуренции	
5.	Перспективы отрасли и ее общая привлекательность/	
6.	Краткие выводы, характеризующие отрасль	

Баллы выставляются с учетом: полноты и качества обоснований; актуальности и достаточности информации

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Затратный подход»

п/п	Критерий	Балл (0-5)
1.	Описание выбранного метода	
2.	Оценка основных средств	
3.	Оценка нематериальных активов	
4.	Оценка незавершенного строительства	
5.	Оценка долгосрочных финансовых вложений	
6.	Оценка запасов	
7.	Оценка дебиторской задолженности	
8.	Оценка краткосрочных финансовых вложений	
9.	Оценка обязательств	
10.	Расчет стоимости компании с применением затратного подхода	

Баллы выставляются с учетом: полноты и качества обоснований; правомерность использованных подходов (методов); правильность арифметических вычислений

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Доходный подход»

п/п	Критерий	Балл (0-5)
1.	Описание выбранного метода оценки	
2.	Выбор прогнозного периода	
3.	Расчет ставки дисконтирования	
4.	Анализ и прогноз выручки	
5.	Анализ и прогноз затрат	
6.	Расчет чистой прибыли	
7.	Расчет изменения собственного оборотного капитала	

Баллы выставляются с учетом: полноты и качества обоснований; правомерность использованных подходов (методов); правильность арифметических вычислений

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Доходный подход»

п/п	Критерий	Балл (0-5)
8.	Расчет капитальных вложений	
9.	Расчет изменения долгосрочной задолженности	
10.	Расчет денежных потоков	
11.	Расчет стоимости компании в постпрогнозный период	
12.	Корректировка на неоперационные активы	
13.	Корректировка на избыток/недостаток собственных оборотных средств на дату оценки	
14.	Итоговый вывод о стоимости по доходному подходу	

Баллы выставляются с учетом: полноты и качества обоснований; правомерность использованных подходов (методов); правильность арифметических вычислений

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Сравнительный подход»

п/п	Критерий	Балл (0-5)
1.	Описание выбранного метода оценки	
2.	Критерии выбора компаний-аналогов	
3.	Краткое описание компаний-аналогов и с расчетными показателями	
4.	Расчет мультипликаторов	
5.	Расчет стоимости компании	
6.	Итоговые корректировки	

Баллы выставляются с учетом: полноты и качества обоснований; правомерность использованных подходов (методов); правильность арифметических вычислений

Примерная структура и требования к отчету об оценке

Оценка по критерию «Согласование и внесение итоговых корректировок»

п/п	Критерий	Балл (0-5)
1.	Обоснование весовых коэффициентов	
2.	Расчет итоговой стоимости	
3.	Корректировка на контроль	
4.	Корректировка на ликвидность	

Баллы выставляются с учетом: полноты и качества обоснований; правомерность использованных подходов (методов); правильность арифметических вычислений