

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Тема 1 Постановка задачи по
оценке стоимости бизнеса

Постановка задачи по оценке

- Бизнес может быть объектом купли-продажи. Это товар!?
 - Часть современных товаров невозможно отнести к вещам: электроэнергия, информация, раб. сила, квота на выбросы газов и в т.ч. бизнес
- Бизнес как товар исключительно многообразен
- Бизнес как объект оценки – это пакеты акций, доли собственности
- Потребность в бизнесе как товаре и его стоимость зависят от процессов, которые происходят как внутри самого бизнеса, так и во внешней среде.

Свойства бизнеса как оцениваемого товара:

- Бизнес является инвестиционным товаром, вложения в который осуществляются с целью отдачи в будущем.
- Процесс оценки бизнеса является системным, т.к. оцениваться должен как весь бизнес, так и отдельные его элементы.
- Учитывая особое значение устойчивости бизнеса для стабильности в обществе, необходимо участие государства в регулировании механизма оценки бизнеса.

Этапы проведения оценки

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего *Задание на оценку*;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение *Подходов к оценке*, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление *Отчета об оценке*.

Задание на оценку

содержит следующую информацию:

- объект оценки;
- имущественные права на объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка;
- иную информацию

Дополнительно задание на оценку может содержать

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.
- особые требования для разных видов стоимости

Стоимостной подход в рыночной экономике

Мир стоимости – виртуальный и реальный мир, законы жизни которого обязан освоить оценщик

- Стоимость – лучшая из общеизвестных мер оценки результатов деятельности потому, что оценка требует всей полноты информации.
- Платой за универсальность категории стоимости является сложность ее определения
 - стоимость изменяется со временем,
 - неодинакова для различных участников рынка
 - зависит от целей, с которыми выступают участники рынка
 - стоимость измеряется натуральными и финансовыми показателями.

Цена и стоимость в оценочной деятельности

- **Стоимость** - это затраты факторов производства, овеществленные в процессе создания данного объекта (земля, труд, капитал, предпринимательство, информация и др.).
- **Стоимость** – эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет, объект, финансовые средства.
- «**Цена** – денежное выражение стоимости»
К.Маркс, ГОСТ Р 51303-99
- **Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
- **Цена** является историческим фактом, т. е. относится к определённому моменту и месту.

В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых конкретных интересов покупателя и продавца цена может отклоняться от стоимости.

(МСО 1-4)

Оценка – это

«Сами по себе вещи не бывают ни хорошими, ни плохими, а только в нашей оценке»

У.Шекспир Гамлет

- Вероятностный характер свойственный статистическим данным
- Определенная степень приближения
- Субъективность
- Зависимость от целеполагания

Условия оценочной деятельности

Оценщик:

- изучает характеристики объекта оценки
 - качественные;
 - количественные;
- собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- систематизирует подходы и методы, которые должны быть применены при проведении оценки на основании суждения оценщика

**Федеральный стандарт оценки №1*

Субъективизм

- понятие порядка, связанное с понятиями разумности и чувства меры субъектов оценки, что с необходимостью приводит к осознанию субъективности результатов оценки
- *субъективизм* органически присущ суждениям экспертов
- **оценщик ~ эксперт**

Субъективизм оценки

различия в оценочных заключениях
оценщиков вызываются

- различиями тех или иных предпосылок,
- выбором конкретных предпосылок из ограниченного их набора.

Объективный характер оценки

- Объективность – научный подход,
 - отражает объективный мир.
 - возникает в результате отображения объективной реальности;
- Объективная истина –
 - «объективность» означает «вне и независимо от человека».

Объективность оценки

- Беспристрастность, непредвзятость, способность выполнять изучение и накапливать данные, **не позволяя личным интерпретациям влиять на результат**
- Опыт, профессионализм оценщика приближает его представления к упорядоченной разумности результата проведенной оценки, убежденности в каждом допущении, уверенности в каждом доказательстве.
- Объективность заключения обоснована **соблюдением стандартов оценки в конкретных оценочных исследованиях**

Существенная информация:

- о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, **исторические аспекты;**
- о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки;
- общие характеристики:
 - правоустанавливающие документы,
 - сведения об обременениях,
 - физических свойствах объекта оценки,
 - технических и эксплуатационных характеристиках,
 - износе и устареваниях,
 - прошлых и ожидаемых доходах и затратах,
 - данные бухгалтерского учета и отчетности,

Оценщик бизнеса

Должен быть знаком с:

- Экономикой разных видов экономической деятельности
- Корпоративными финансами
- Бухгалтерским учетом
- Анализом финансово-хозяйственной деятельности
- Менеджментом предприятий
- Законодательством в сфере бизнеса (налоговым законодательством)

«Американское общество оценщиков»

Оценщик недвижимости

Должен быть в определенной мере знаком с:

- Инженерным делом
- Строительством
- Бухгалтерским учетом
- Почвоведением
- Сельским хозяйством
- Кредитованием
- Экономикой городских земель
- Законодательством в сфере недвижимости

«Американское общество оценщиков»

Цель оценки стоимости:

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

*Федеральный стандарт оценки №2
Приказ Минэкономразвития РФ от
20 мая 2015 г. N 298*

Результат оценки стоимости бизнеса может использоваться при действиях с объектом оценки:

- совершения сделки купли-продажи;
- сдачи в аренду;
- передачи в залог;
- страхования;
- кредитования хозяйствующего субъекта;
- внесении имущества в уставный (складочный) капитал;
- налогообложения;
- реоформления финансовой (бухгалтерской) отчетности;
- реорганизации;
- приватизации;
- разрешения имущественных споров;
- принятия управленческих решений;
- иных случаях.

Теоретическая база оценки бизнеса

Основополагающие положения

- Предполагается сделка купли-продажи вне зависимости от цели (назначения) оценки
- Использование взаимосвязанных принципов

Группа принципов, основанных на представлениях собственника.

- *Принцип полезности* – предприятие обладает стоимостью, если оно может быть полезным потенциальному владельцу
- *Принцип замещения (альтернативности):*
 - разумный покупатель не заплатит за предприятие больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другое предприятие с такой же степенью полезности.
 - рациональный покупатель не станет платить за действующее предприятие больше, чем стоит создание нового аналогичного предприятия в приемлемые сроки.
- *Принцип ожидания (предвидения)* заключается в учёте будущих доходов

Группа принципов, связанных с эксплуатацией собственности.

- *Принцип вклада* – улучшения следует производить в разумных пределах
- *Принцип остаточной продуктивности* обуславливает необходимость проведения комплексной оценки, учитывающей влияние всех факторов производства на величину стоимости предприятия
- *Принцип предельной производительности* – привлечение дополнительных ресурсов в производственную систему должно осуществляться в строгой пропорции
- *Принцип сбалансированности* – чем более гармоничны и сбалансированы элементы объекта, тем выше его стоимость

Группа принципов, обусловленных воздействием рыночной среды

- *Принцип соответствия* – предприятие соответствует стандартам, предпочитаемым в данное время в конкретной местности
- *Принцип регрессии* состоит в нецелесообразности проведения на предприятии излишних технико-технологических и иных улучшений в данных рыночных условиях.
- *Принцип прогрессии* – рыночная стоимость предприятия зависит от функционирования соседних объектов
- *Принцип взаимодействия предложения и спроса*
- *Принцип экономического разделения* гласит, что имущественные права следует разделять и соединять таким образом, чтобы в итоге увеличить общую стоимость объекта оценки

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

применяется, если оценка проводится в целях инвестирования, реструктуризации, разработки плана развития.

Доходный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

- Прогноз **будущих** денежных потоков.

Сравнительный подход – это

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых **имеется информация о ценах на дату близкую к дате оценки.**

Затратный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Ориентация на рыночную стоимость **приобретенных ранее** активов.

Стандарты стоимости*:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки

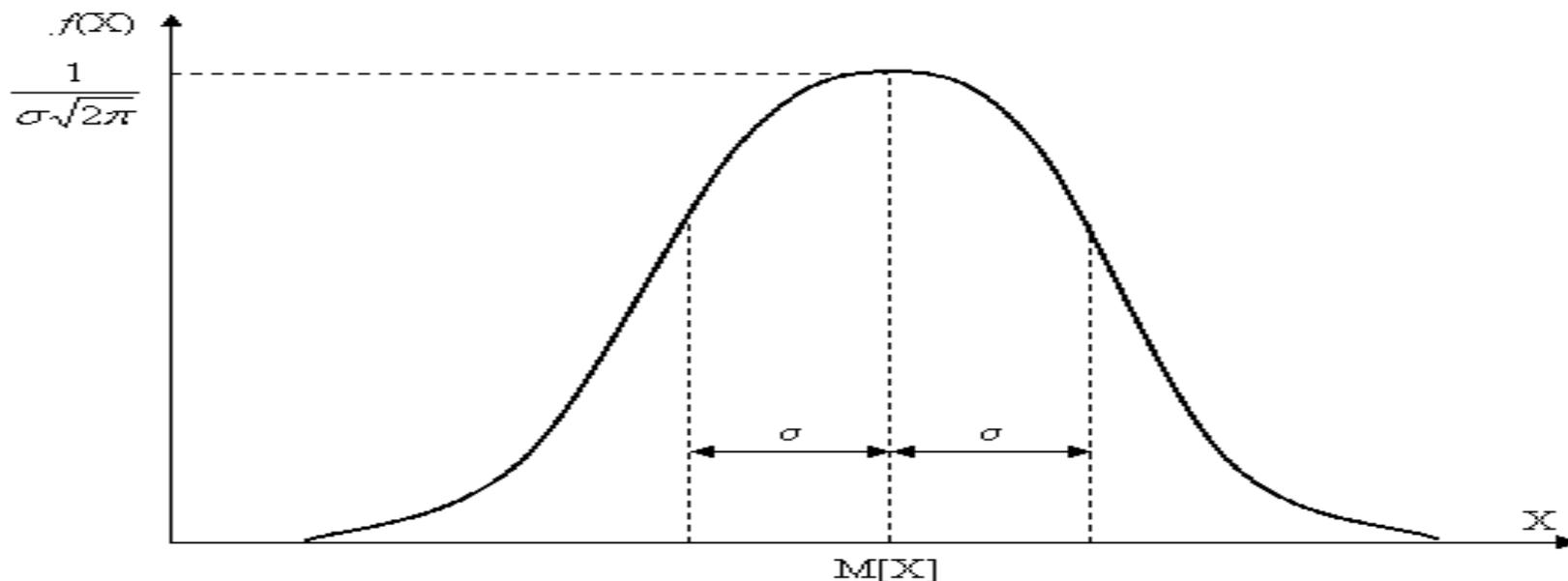
- *Федеральный стандарт оценки №2
от 20 мая 2015 г. N 298*

Рыночная стоимость

Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки на дату оценки может быть отчужден

- ✓ на открытом рынке,
- ✓ в условиях конкуренции,
- ✓ когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией,
- ✓ на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

График случайного отклонения – кривая Гаусса



- X** – результат какого-либо действия (результат оценки)
- f(x)** -- вероятность события (число полученных значений)
- σ** -- среднеквадратичное отклонение

Инвестиционная стоимость:

- определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- достижение определенного полезного эффекта;
- в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- применяется доходный подход(ФСО 13)

Задание на оценку инвестиционной стоимости должно содержать:

- сведения о конкретном лице (группе лиц), в интересах которого определяется инвестиционная стоимость объекта оценки;
- сведения о предполагаемом использовании объекта оценки
- сведения о предполагаемом периоде использования объекта оценки
- сведения об ожидаемой (конкретным лицом, в том числе заказчиком оценки) доходности функционирования

Ликвидационная стоимость

Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Особенности оценки (ФСО 12)

Ликвидационная стоимость (ФСО 12)

Применяется в следующих случаях:

- в ходе процедур в деле о банкротстве;
- в ходе исполнительного производства;
- при реорганизации;
- оценки имущества для целей залога по ФСО-9
- иных случаях отчуждения за короткий срок

Задание на оценку объекта оценки должно содержать:

- срок экспозиции объекта оценки;
- условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов

Проблематичность использования бухгалтерского баланса для оценки

Бухгалтерский баланс является одним из основными документами оценщика

Однако:

- Значения стоимости имущества в балансе как правило отличаются от рыночных
- Учитываются лишь активы предприятия, имеющие денежное выражение (денежную величину)
- Наиболее правдив на момент отчетности

Отношение к бухгалтерскому балансу –
осторожность, осторожность, осторожность ...