

Оценка Бизнеса: Руководство по Чтению Отчетов по Оценке Бизнеса для Непрофессионалов.

Резюме.

Не являясь оценщиком, вы можете успешно оценить отчет об оценке бизнеса с помощью проверочного списка на одну страницу, а именно Руководство по Чтению Отчетов по Оценке Бизнеса для Непрофессионалов. В этом проверочном списке обобщены стандарты, применяемые профессиональными оценщиками для составления отчетов об оценке бизнеса, которые были выпущены Фондом оценки и Американским обществом оценщиков.

В соответствии с федеральным законодательством был создан Фонд оценки для установления стандартов при государственном лицензировании оценщиков. В рамках этой деятельности Фонд оценки выпустил Единые стандарты профессиональной практики оценки (USPAP), которые объединяют десять стандартов оценки. Стандарты 9 и 10 USPAP, в частности, касаются оценки бизнеса и соответствующего отчета об оценке.

Комитет по оценке бизнеса Американского общества оценщиков (АОО) принял девять стандартов: Терминология, Содержание отчета, Общие требования к выполнению оценки бизнеса, Подход на основе активов к оценке бизнеса, Метод оценки сопоставимых компаний, Рыночный подход к оценке бизнеса, Доходный подход к оценке бизнеса, Вынесение заключения об стоимости и Корректировка финансовых отчетов. Стандарты оценки АОО дополняют стандарты, принятые Фондом оценки.

При вынесении решения суд не принял во внимание отчет оценки и показания эксперта по оценке бизнеса из-за недостатков отчета¹. Эти недостатки включали следующее:

Не было дано ясного объяснения того, каким образом оценщик получил применявшийся коэффициент цена/прибыль (Ц/П);

1. Не было указано, использовалась ли простая средняя или средневзвешенная величина прибыли;

2. Не был указан идентификационный номер по стандартной промышленной классификации (не были указаны наименования сопоставимых публичных компаний, упоминавшихся в отчете).

Отклоняя показания эксперта, суд в своем заключении отметил:

«Несмотря на звания (оценщика), суд не может принять во внимание его необоснованное экспертное заключение».

В наш век специализации при проведении изучения и подготовке экспертных заключений мы постоянно зависим от других специалистов. В приведенном выше деле адвокат должен сожалеть, что не смог оценить отчет оценщика бизнеса, прежде чем идти в суд. Однако мы можем заявить, что даже не являясь опытным оценщиком, вы можете оценить достаточность отчетов оценки бизнеса.

Оценщики зачастую используют понятие «профессионального суждения» для обоснования своих заключений о стоимости. Хотя профессиональное суждение и является существенным фактором в оценке бизнеса, оценщик должен уметь приводить факторы, которые подтверждают его профессиональное суждение. Оценщик бизнеса уже не может заявить «скидки на ликвидность составляли от 20 до 50 процентов и, исходя из моего профессионального суждения, я использовал скидку 45%». Оценщик должен указать факторы, вследствие которых скидка находится у верхней границы шкалы, а не у нижней. Кроме того, оценщик должен подкреплять применимые интервалы скидок ссылками на опубликованные исследовательские данные.

Не являясь оценщиком, вы можете с успехом оценить отчет об оценке бизнеса с помощью проверочного списка на одной странице, а именно прилагаемое Руководство по чтению отчетов по оценке бизнеса для непрофессионалов. В этом проверочном списке обобщаются стандарты оценки для составления отчетов об оценке, которые были приняты Фондом оценки 2 и Американским обществом оценщиков 3 .

В соответствии с федеральным законодательством был создан Фонд оценки для установления стандартов при государственном лицензировании оценщиков 4. В рамках этой деятельности Фонд оценки выпустил Единые стандарты профессиональной практики оценки (USPAP), которые объединяют десять стандартов оценки. Стандарты 9 и 10 USPAP, в частности, касаются оценки бизнеса и соответствующего отчета об оценке.

Комитет по оценке бизнеса Американского общества оценщиков (АОО) принял девять стандартов: Терминология, Содержание отчета, Общие требования к выполнению оценки бизнеса, Подход на основе активов к оценке бизнеса, Метод оценки сопоставимых компаний, Рыночный подход к оценке бизнеса, Доходный подход к оценке бизнеса, Вынесение заключения об стоимости и Корректировка финансовых отчетов. Стандарты оценки АОО дополняют стандарты, принятые Фондом оценки.

Для адвокатов, клиентов оценщиков и других пользователей отчетов оценки бизнеса наиболее полезным будет стандарт, применимый к содержанию отчета. Этот стандарт требует, чтобы отчет оценки должен содержать следующее:

1. Подпись и сертификация
2. Допущения и ограничивающие условия
3. Формулировка оценочного задания
4. Описание бизнеса
5. Финансовый анализ
6. Методология оценки
7. Полный письменный отчет
8. Конфиденциальность отчета

Подпись и сертификация.

Стандарты требуют, чтобы имена всех оценщиков, выполняющих значительную профессиональную работу по заданию, были указаны и они подписали отчет. Это касается любых оценщиков, которые проверяют отчет и отвечают за выполнение задания.

Кроме того, отчет должен содержать заявление о сертификации, например:

"Я свидетельствую, что, насколько мне известно:

- факты, изложенные в настоящем отчете являются достоверными и точными;
- приводимые анализ, мнения и заключения ограничены только принятыми допущениями и ограничивающими условиями, и являются моим личным непредвзятым профессиональным анализом, мнениями и заключениями;
- у меня нет (есть определенный) интереса в настоящем и будущем в имуществе, оцененным в настоящем отчете, и у меня нет (есть определенный) личного интереса или предубеждения относительно участвующих сторон;

- размер моего гонорара не связан с действием или событием, которое последует в результате проведения анализа, вынесения мнений или заключений, или использования настоящего отчета;
- мой анализ, мнения заключения сделаны, а настоящий отчет составлен в соответствии с Едиными стандартами профессиональной практики оценки;
- никто не оказывал значительной профессиональной помощи лицу, подписавшему настоящий отчет. (Если есть исключения, то необходимо указать имя лица, оказавшего значительную профессиональную помощь)".

Допущения и ограничивающие условия.

Каждый отчет должен содержать заявление от допущениях и ограничивающих условиях. Ограничивающие условия касаются таких вопросов, как использование отчета в специфических целях. В качестве примера можно привести такое допущение: «Делается допущение, что заявление о собственности на предприятие и его активы имеет законную силу.»

Формулировка оценочного значения.

В отчете об оценке должно быть четко определено:

1. Хозяйствующий субъект и его часть, подвергающаяся оценке
2. Стандарт стоимости (обоснованная рыночная стоимость, рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, стоимость по учредительным документам, экономическая или стратегическая стоимость, или какой-либо иной стандарт)
3. Цель оценки (развод, налогообложение и т.д.)
4. Дата, на которую определена стоимость
5. Дата подготовки отчета

Полученная в результате оценки стоимость бизнеса может варьировать в зависимости от цели или стандарта стоимости, применяемого в оценке. Например, стратегическую стоимость определяют по способности покупателя получить экономические результаты благодаря синергии действия сил, которых нет у нынешнего владельца. Поэтому продавец может получить от стратегического покупателя более высокую продажную цену, ожидаемую при определении обоснованной рыночной стоимости, чем от обычного покупателя.

Описание предприятия.

Отчет о бизнесе должен содержать полное описание предприятия, включая его организационно-правовую форму (корпорация, товарищество, единоличное владение), историю, продукцию или услуги, рынки и потребителей, руководство, основные активы (материальные и нематериальные), прогноз по экономике страны, отрасли и компании,

данные от стоимости по прошлым сделкам, чувствительность к сезонным или циклическим факторам, конкуренцию и источники информации.

Отчет - это документ, предназначенный для информирования читателя о рассмотренных фактах и сделанных заключениях. Без этой информации невозможно понять бизнес и основные факторы, влияющие на определяемую оценщиком стоимость.

Финансовый анализ.

Отчет об оценке должен содержать анализ основных тенденций в финансовых делах предприятия. К отчету необходимо приложить краткие балансы и финансовые отчеты с пояснениями. Если в применяемых методах дисконтированного дохода/потока денежных средств использовались прогнозы по балансу или финансовому отчету, то необходимо включить и описать положенные в основу допущения. При необходимости следует рассмотреть финансовые результаты компании в сравнении с результатами по отрасли.

Методология оценки.

Отчет должен включать обсуждение выбранных методов оценки и причин такого выбора. Оценщик должен описать этапы применения каждого метода и каким образом они ведут к полученному заключению оценки.

Наиболее противоречивой областью в теории оценки являются переменные величины, такие как коэффициент капитализации, скидки за неликвидность, премии за контроль, скидки, обусловленные неконтрольным характером участия. Стандарты требуют, чтобы отчет включал пояснение о том, как были получены и как применялись переменные. Необходимо ясно изложить подтверждающие данные. Для обоснования применения переменных уже недостаточно просто заявить «по моему профессиональному мнению или исходя из моего опыта».

Полный письменный отчет.

Стандарт АОО требует: «Полный письменный отчет должен в логической последовательности представлять ясное изложение соответствующей информации, методов оценки и заключений, а также отражать иные специфические требования этого стандарта, включая положения о подписи и сертификации».

Конфиденциальность отчета.

Стандарты требуют, чтобы оценщик рассматривал отчеты как конфиденциальные, предназначенные только для клиента, если клиент не дает конкретных разрешений. Но отчеты оценщика обычно не имеют такой привилегии и могут быть раскрыты по решению

суда.

Заключение.

Прилагаемый проверочный список предназначен в помощь вам для того, чтобы оценить полноту письменного отчета об оценке, полученного вами от оценщика. В случае судебного разбирательства адвокатам зачастую не нужен полный письменный отчет. В таких случаях проверочный список служит хорошим руководством для ведения обсуждения со свидетелем-экспертом.

Поскольку отчет об оценке предназначен для лиц, не являющихся оценщикам, подобно вам, ваше мнение имеет большое значение. Можете ли вы ответить утвердительно на следующие вопросы:

1. Были ли отчет написан так, что я мог понять его и следить за обсуждением? (Это не значит, что вы должны понимать все технические вопросы).
2. Отражены ли в отчете, по вашему мнению, все существенные факторы, влияющие на стоимость предприятия?
3. Обосновано ли заключение о стоимости, учитывает ли оно все факторы, представленные в отчете?

Хотя отчет может соответствовать всем требованиям проверочного списка, одно это не является гарантией качества отчета. Однако вы можете быть уверенными, что если отчет не отвечает стандартам, то и сам оценщик не соответствует минимальным стандартам, предъявляемым к профессии оценщика.

Если вы пожелаете получить копию Стандартов 9 и 10 Фонда оценки или Стандартов оценки бизнеса Американского общества оценщиков, мы можем выслать их вам по вашей просьбе, изложенной в письме, факсе, направленном по адресу нашего офиса или по телефону.

1. Имущество Маргарет А. Джэнн. Файл 90,333 РН Мемо ТС, 2 июля 1990 г.
2. Фонд оценки был создан в 1987 г.. В него вошли девять ведущих организаций по профессиональной оценке США, восемь из них занимаются только оценкой недвижимости, одна - Американское общество оценщиков - объединяет оценщиков всех видов активов, включая коммерческие компании.
3. Американское общество оценщиков (АОО), образованное в 1936 г., является

единственным международным , многоотраслевым и аттестационным обществом оценщиков всех видов активов. Адрес международной штаб-квартиры: п/я 17265, Вашингтон, 20041 (P.O. Box 17265, Washington, DC 20041).

4. Закон о реформе финансовых учреждений, возмещении и исполнении (FIRREA), Title XI, PL 101-73, Stat. 183 [1989]: 12 U.S.C 3331-3351.

Руководство по Чтению Отчетов по Оценке Бизнеса для Непрофессионалов.

Ясно ли изложено следующее?

- Определение предмета оценки¹
- Цель оценки
- Дата оценки¹
- Дата отчета
- Стандарт стоимости; если применяется предписанный стандарт, то включается ссылка на соответствующий законодательный или нормативный акт.

Достаточно ли описание нижеследующего для того, чтобы иметь общее представление о:

- форме собственности (корпорация, товарищество и т.д.)¹
- истории компании¹
- основных материальных и нематериальных активах (гудвил, патенты и т.д.)¹
- продукции или услугах компании¹
- рынках и потребителях²
- конкурентах¹
- менеджменте компании¹
- владельцах компании
- капитализации компании
- прогнозах по экономике страны, отрасли и компании¹
- данных о стоимости по прошлым сделкам (продажа акций и т.д.) ¹
- чувствительности к сезонным или циклическим факторам²
- штате регистрации
- источниках информации ²
- Если применимо, проводилось ли сравнение продаж или акционерного капитала сопоставимых компаний? ¹

Финансовый анализ¹:

- рассматриваются ли финансовые отчеты компании 2
- прилагаются ли краткие балансы и отчеты о доходах за достаточный период времени2
- дается ли пояснение о поправках, внесенных в финансовые отчеты2
- сравниваются ли финансовые отчеты компании с отчетами по отрасли2
- если используются дисконтированные будущие доходы или потоки денежных средств, то дается ли краткое описание соответствующих отчетов и включены ли допущения 2

Методика оценки:

- указаны ли применяемые методы и причины выбора 1
- понятны ли этапы применения метода(-ов) и подводят ли они к заключению о стоимости 1
- Дается ли в отчете объяснение, как определялись и использовались скидки, коэффициенты капитализации или мультипликаторы ?2
- Достаточно ли понятно определены термины, используемые в отчете?
- Указаны ли в отчете имена оценщиков и подписали ли они отчет?1
- Прилагается ли к отчету заявление о сертификации, подписанное оценщиком?

Представлена ли в подтверждении квалификации оценщика информация о наличии соответствующей квалификации для данной оценки?

- Образование
- Техническая подготовка
- Занимавшиеся должности
- Членство в организациях профессиональной оценки и деятельность в них
- Характер и продолжительность опыта
- Включено ли в отчет заявление о конфиденциальности?

Прилагается ли к отчету заявление о допущениях и ограничивающих условиях1 в отношении:

- Конфликта интересов2
- Использования данных и информации, полученных от других лиц, без проверки
- Действительности оценки только на дату оценки и в указанных целях2

Мнение проверяющего:

- На Ваш взгляд, учитываются ли в отчете все существенные факторы, которые влияют на стоимость предприятия?
- Является ли заключение оценки обоснованным с учетом всех факторов, представленных в отчете?

1 Специально упомянуто в Единых стандартах Фонда оценки и Стандартах оценки бизнеса Американского общества оценщиков.

2 Специально упомянуто в Единых стандартах Фонда оценки и Стандартах оценки бизнеса Американского общества оценщиков.