

С появлением зачатков рыночной экономики в России началось развитие коммерческих отношений, постепенно возрождается класс собственников, возникает многообразие различных форм собственности, увеличивается количество объектов собственности и, как следствие, происходит становление новых рыночных механизмов, одним из актуальных элементов которых является независимая оценка стоимости собственности, оценка бизнеса.

Зачем нужна оценка?

В условиях рыночной экономики и продавец, и покупатель, совершая сделки, хотели бы знать заранее о возможном результате — цене продажи интересующего их объекта оценки. По сути, оценка стоимости бизнеса — это и финансовый, организационный и технологический анализ текущей деятельности и перспектив оцениваемого предприятия. При этом объектом оценки может являться любой объект гражданских прав:

- действующие предприятия (бизнес);
- объекты интеллектуальной собственности и нематериальные активы — товарные знаки, бренды, патенты, лицензии, «ноу-хау», авторские права;
- объекты недвижимости — здания, сооружения, незавершенное строительство, офисные и жилые помещения, земельные участки и др.;
- объекты движимого имущества — машины, оборудование, транспортные средства, водные и воздушные суда и др.;
- права требования, обязательства (долги);
- работа, услуги, информация.

Оценка стоимости бизнеса, как правило, имеет конкретную цель (определение стоимости объекта оценки), в зависимости от которой перед оценщиком (оценочной компанией) ставится задача, после чего выбирается наиболее подходящий метод оценки. Результатом оценки является итоговая стоимость объекта оценки, которая может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки в связи с:

- продажей или покупкой предприятия бизнеса;
- продажей или покупкой доли вклада в уставном капитале или акций предприятия (определение реальной стоимости одной акции);
- реорганизацией (слияние, поглощение, разделение и т. п.) предприятия;
- приватизацией предприятия;
- ликвидацией предприятия;
- выкупом акций в рамках поступившего акционерам обязательного предложения о

приобретении ценных бумаг общества, требования о выкупе;

- внесением имущественного взноса при увеличении уставного капитала;
- разрешением имущественных споров;
- разработкой планов и стратегий развития предприятия;
- принятием управленческих решений;
- оценкой для целей налогообложения;
- передачей в доверительное управление;
- выпуском собственных ценных бумаг;
- необходимостью выкупа акций у текущих акционеров по требованию последних;
- переоценкой, залогом и страхованием активов;
- получением кредита под залог имущества (акций) предприятия;
- осуществлением инвестиционного проекта развития предприятия (когда для его обоснования необходимо знать стоимость предприятия);
- определением величины арендной платы при передаче предприятия в аренду;
- оценкой эффективности менеджмента предприятия или деятельности компании в целом;
- в иных случаях.

Кроме того, в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случаях:

1. Вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки;
- при переуступке долговых обязательств;
- при передаче объектов оценки в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.

2. При возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

- при национализации имущества;
- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях

возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

- при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;

- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Что можно оценивать?

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

1. Рыночная стоимость.
2. Инвестиционная стоимость.
3. Ликвидационная стоимость.
4. Кадастровая стоимость.

Характеризуя данные виды стоимости, можно отметить следующее.

Рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется в следующих случаях:

1. При изъятии имущества для государственных нужд.
2. При определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества.
3. При определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке.
4. При определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал.
5. При определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства.
6. При определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Инвестиционная стоимость — это стоимость, определяемая исходя из доходности объекта для конкретного лица или группы лиц при заданных инвестиционных целях. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Существует целый ряд причин, по которым инвестиционная стоимость может отличаться от рыночной, например:

- различия в оценке будущей прибыльности;
- различия в представлениях о степени риска;
- разная налоговая ситуация;
- сочетаемость с другими объектами, принадлежащими владельцу или контролируемым им.

К оценке инвестиционной стоимости обращаются при осуществлении реорганизационных мероприятий и обосновании инвестиционных проектов.

Ликвидационная стоимость — это стоимость объекта оценки в случае, когда он должен быть отчужден в срок, меньший обычного срока экспозиции аналогичных объектов. Другими словами, это цена, за которую можно продать объект в максимально короткие сроки. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Данный вид стоимости определяется, например, при ликвидации объекта вследствие банкротства и открытой распродажи на аукционе; данная стоимость традиционно меньше рыночной.

Кадастровая стоимость — это рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Методы оценки

Несколько слов хотелось бы сказать относительно методов, применяемых при оценке компании. Дело в том, что большинство методов оценки были разработаны западными экономистами (Г. Александером, И.А. Бланком, Р. Брейли, А. Дамодараном, Д.Д. Джонсом, П. Друкером, Т. Коллером, Т. Коуплендом, С. Майерсом, М. Миллером, Г. Минцбергом, Ф. Модильяни, Д. Моррисом, Дж. Муррином, Ш. Праттом, М. Скоттом, Т.Л. Уэстом, В. Шарпом и другими). Все они ориентированы на западный рынок и мало применимы в нашей стране, где существуют свои специфические особенности.

Во-первых, большинство российских компаний не представлены на фондовом рынке, другие представлены весьма незначительной долей уставного капитала. Во-вторых, к обстоятельствам, затрудняющим оценку бизнеса, можно отнести нестабильность макросреды, в которой работают наши предприятия. В-третьих, подчас отсутствуют индикаторы доходности, а капитализация компаний недостаточна. Поэтому накопленный за рубежом опыт не всегда можно использовать в современных российских условиях, в связи с чем многие российские ученые (П.Л. Виленский, О.С. Виханский, И.М. Волкова, И.Н. Герчикова, А.Г. Грязнова, М.В. Грачева, И.А. Егерова, Ю.В. Козыря, В.Н. Лившиц, С.А. Попов, В.М. Рутгайзер, С.А. Смоляк, М. А. Федотова и другие) занимались разработкой новых подходов к оценке стоимости бизнеса, определению критериев принятия стратегических решений, оценке эффективности проектов, анализу и учету неопределенности при прогнозировании.

На сегодняшний день преобладают три метода в оценке:

1. Доходный метод.
2. Затратный метод.
3. Сравнительный (рыночный) метод.

Характеризуя данные методы, можно отметить следующее.

Доходный метод оценки бизнеса заключается в прогнозировании дохода и риска, связанного с получением дохода. Другими словами, текущий доход компании экстраполируется в будущее. Оценка базируется на том предположении, что потенциальный покупатель не заплатит за бизнес сумму большую, чем текущая расчетная стоимость будущих доходов за интересующий его период.

В рамках доходного подхода традиционно выделяют:

- метод капитализации — применяется, если в прогнозном периоде доходы бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к текущему;
- метод дисконтирования денежных потоков — применяется в случае прогнозирования изменяющихся доходов.

Стоимость компании определяется следующим образом:

1. Устанавливается период, на который компания интересна инвестору.
2. Вычисляются будущие денежные потоки компании за каждый год в течение этого периода.
3. Полученные потоки приводятся к их сегодняшней стоимости с учетом предполагаемых темпов роста компании, времени и периодичности получения доходов, инфляции и других факторов.

Существенным минусом данного метода является невозможность предвидеть будущее, т. е. при планировании перспектив возможно опереться только на существующую ситуацию на рынке без учета его колебаний и изменений. Например, в настоящее время рынок может быть благосклонен к данному виду бизнеса, а в будущем может потребоваться провести репрофилирование компании в связи с низкой востребованностью данного рода деятельности, и компания не только не получит запланированный объем прибыли, но и израсходует все накопленные резервы.

Кроме того, для успешной оценки бизнеса доходным методом необходимо, чтобы предприятие имело хорошо организованную систему бизнес-планирования (план-факт)

хотя бы за последние несколько лет (мы не говорим сейчас о более длительных горизонтах планирования). Но на практике это встречается редко, и даже если компания тщательно планирует свою деятельность, фактические значения, как правило, сильно отличаются от плановых, и все это оказывает существенное влияние при прогнозировании денежных потоков предприятия.

Затратный метод оценки бизнеса заключается в том, что оценка стоимости бизнеса осуществляется путем расчета суммы материальных и нематериальных активов компании по остаточной стоимости (с учетом физического и морального износа). Этот подход наиболее эффективен, когда покупатель компании собирается сравнить затраты на приобретение бизнеса с затратами по созданию аналогичного предприятия.

Существенным минусом данного метода является то, что проведение индивидуальной оценки стоимости нематериальных активов (гудвилл) — достаточно сложный и субъективный процесс. Если продавец недооценит перспективы предприятия, это может дорого ему стоить (в прямом смысле). Например, наличие редкого патента или обладание эксклюзивными правами может значительно обогатить покупателя в будущем и привести к росту рентабельности бизнеса в несколько раз.

Сравнительный (рыночный) метод оценки бизнеса заключается в оценке стоимости бизнеса путем его сравнения с компаниями-аналогами и сопоставления с ценой недавно проданных компаний. Главным условием применения данного подхода является наличие сформировавшегося рынка купли-продажи бизнесов в этой отрасли, на котором эксперту предстоит выбрать аналог (похожую компанию) для сравнения с оцениваемой компанией. Данный метод является наиболее неточным и, тем не менее, самым распространенным способом оценки стоимости готового бизнеса на сегодняшний день.

Недостатки данного метода очевидны — не может быть двух совершенно одинаковых предприятий, да еще и выставленных на продажу в одном временном интервале. Кроме того, даже если похожая по параметрам компания продается, то, как правило, при совершении сделки соблюдается коммерческая тайна, и сумма, за которую была приобретена компания, остается неизвестна широкому кругу лиц.

Как видно из краткой характеристики методов оценки, у каждого метода есть свои недостатки, поэтому использование только одного метода при проведении оценки стоимости бизнеса не может считаться достоверным, а результат оценки может

оказаться очень далеким от реальной стоимости бизнеса. Поэтому самым оптимальным методом определения стоимости готового бизнеса принято считать комплексный, который включает в себя доходный, сравнительный и затратный методы. При этом оцениваются все активы: недвижимое имущество, машины и оборудование, складские запасы, финансовые вложения, а также нематериальные активы. Кроме того, отдельно оценивается эффективность работы компании, ее настоящие и будущие доходы, а также перспективы развития бизнеса и конкурентная среда на данном рынке, а затем оцениваемая компания сравнивается с предприятиями-аналогами. Этот комплексный анализ и показывает реальную стоимость бизнеса, способного приносить прибыль.

Предпосылки к оценке бизнеса

Как уже отмечалось выше, оценка стоимости бизнеса проводится при его продаже, покупке, реорганизации или закрытии, определении дальнейших перспектив его развития и в ряде других случаев.

Чаще всего потребность в оценке бизнеса возникает в связи с продажей бизнеса, здесь ситуация понятна. Продавец бизнеса пытается его продать на наиболее выгодных для него условиях, представив предприятие как высоколиквидное, способное приносить прибыль. В данном случае покупатель, проводя оценку планируемого к приобретению предприятия и бизнеса, стремится своевременно получить достоверную информацию о приобретаемом объекте, что позволит ему избежать приобретения убыточного предприятия с долгами, в том числе с долгами завуалированными.

Как правило, на начальном этапе — ознакомления покупателя с продавцом — последний

вручает потенциальному покупателю бизнеса красочный документ, в котором описываются положительные стороны объекта продажи и опускаются отрицательные. В данный документ наряду с общей информацией, расчетными показателями стоимости чистых активов, ликвидности, рентабельности и финансовой устойчивости также включаются разделы, посвященные развитию предприятия на ближайшие 3-5 лет с указанием планируемой валовой выручки, суммы необходимых инвестиций для развития бизнеса и планируемой чистой прибыли. В качестве подтверждения приведенных данных прикладываются финансовая (бухгалтерская) отчетность за последний отчетный период и аудиторское заключение с выражением безоговорочно положительного мнения. В результате прочтения данного документа картинка складывается однозначная — покупать немедленно, пока не купил кто-то другой. Однако на самом деле все может оказаться совсем не так.

Бывают, однако, ситуации прямо противоположные. Например, в случае покупки доли вклада в уставном капитале или необходимости выкупа акций у акционеров общества для оставшихся участников выгодно занизить стоимость бизнеса; в этом случае в качестве базы для определения стоимости берут данные бухгалтерской отчетности. Следует помнить, что чаще всего как материальные, так и нематериальные активы в балансе отражаются не по рыночной стоимости, а по остаточной балансовой. Поэтому если принимать во внимание балансовые показатели активов, без проведения переоценки, это может привести к искажению стоимости чистых активов и, как следствие, к неправильной оценке рыночной стоимости предприятия. Кроме того, очень часто приходится сталкиваться с ситуацией, когда бизнес информационно непрозрачен и бухгалтерская отчетность не отражает реального его масштаба. При этом владелец бизнеса ведет управленческий учет в удобной для него упрощенной форме, что вызывает обоснованные сомнения в правильности и полноте отраженных в ней данных.

Лицу, заинтересованному в оценке для установления реального положения дел, в данном случае необходимо провести оценку предлагаемого бизнеса, чтобы определить реальную рыночную стоимость бизнеса, на основе которой возможно установить объективную цену за бизнес, предприятие. Существуют два варианта действий в этой ситуации:

- Проведение оценки собственными силами, без привлечения независимого оценщика (оценочной компании).
- Проведение оценки с привлечением независимого оценщика (оценочной компании).

Проведение оценки собственными силами

В случае проведения оценки собственными силами на выходе получается документ, сформированный по результатам анализа запрошенных у продавца бизнеса документов. Как правило, запрашиваются:

1. Общая информация о предприятии и его деятельности.
2. Копии учредительных документов предприятия в действующей редакции (устав, учредительный договор; свидетельство о государственной регистрации; свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ; свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе; информационное письмо Госкомитета РФ по статистике; выписка из Единого государственного реестра юридических лиц; прочие учредительные документы при наличии).
3. Бухгалтерская отчетность (форма № 1-5; пояснительная записка к балансу) за последние три года и последний отчетный период.
4. Аудиторское заключение по финансовой (бухгалтерской) отчетности за последний отчетный период (при наличии).
5. Перечень основных средств на последнюю отчетную дату с расшифровкой и дата

их последней переоценки.

6. Перечень объектов незавершенного строительства на последнюю отчетную дату с расшифровкой и график осуществленных в них капитальных вложений.

7. Перечень нематериальных активов на начало отчетного периода с расшифровкой.

8. Расшифровка долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

9. Расшифровка кредиторской и дебиторской задолженности (по срокам образования и видам задолженности с указанием доли сомнительной задолженности).

10. Расшифровка заемных средств, включая график погашения платежей.

11. Сведения о начислении и уплате налогов за последние 3 года и последний отчетный период.

12. Справка об исполнении налогоплательщиком обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней и налоговых санкций или акт сверки, выданный ИФНС, о состоянии расчетов с бюджетами всех уровней и внебюджетными фондами за последний отчетный период.

13. Документы, подтверждающие права собственности на объекты недвижимости, и техпаспорта БТИ на них.

14. Копии договоров аренды на недвижимое имущество и земельных участков, расположенных под объектами недвижимого имущества.

15. Свидетельства о регистрации транспортных средств.

16. Копии лицензий и патентов.

17. Бизнес-план развития компании (при его отсутствии — производственный план).

18. Структура акционеров (участников), владеющих более чем 5% акций (владеющих долями участия в УК).

19. Копии проспектов эмиссии, отчетов об итогах выпуска ценных бумаг (для акционерных обществ).

20. Список юридических лиц, в которых участвует предприятие (с указанием размера процентов долей (акций)).

21. Сведения о наличии обременений — залогах, введущихся судебных разбирательствах в отношении имущества компании и др.

Приведенный перечень документов носит приблизительный характер и окончательно формируется после детального ознакомления с объектом оценки.

На основании анализа полученных данных, как правило, и строится оценка бизнеса собственными силами; при этом она не может служить доказательством в суде или основой для исчисления нотариальной пошлины, она носит чисто информационный характер и не оформляется в отчет по утвержденной форме. Однако зачастую в результате подобной оценки вскрываются различные недостатки, ведущие к снижению стоимости объекта. Например, выявляются ошибки, совершенные в процессе приватизации, выпуска акций, оформления прав на объекты недвижимости, защиты некоторых нематериальных активов, в ведении реестра акционеров и так далее.

При проведении оценки немаловажно также уделить внимание проведению тематической аудиторской проверки (даже при наличии представленного аудиторского заключения); в данном случае стоит проверять правильность начисления и уплаты налогов, правильность отражения долгосрочных финансовых вложений и т. д. В практике встречались случаи, когда в целях сохранения высокой ликвидности баланса предприятие скрывало факты обесценения активов. Например, на балансе предприятия продолжали отражаться акции коммерческого банка, признанного банкротом. На момент проведения проверки имущество банка – банкрота было реализовано, в результате чего были погашены требования кредиторов первой и второй очереди, предприятие – акционер в список кредиторов не попало. Несмотря на это, на балансе предприятия продолжали отражаться акции данного банка на сумму более 140 млн руб. Стоит обратить внимание и на правильность определения налогооблагаемой базы при уплате налогов, так как в случае возникновения ошибок и выявления их в результате налоговой проверки к предприятию могут быть применены ощутимые штрафные санкции.

Если в процессе оценки подобные огрехи будут обнаружены, это может являться основанием для существенного снижения стоимости объекта оценки.

Особо хотелось бы отметить, что оценка стоимости бизнеса является весьма сложной работой, включающей в себя не только оценку материальных и нематериальных активов предприятия, уставного фонда, движимого и недвижимого имущества, земельных участков, зданий, но и интеллектуальной собственности (патентов, ноу-хау и пр.), в связи с чем даже очень хороший специалист, обладающий разносторонними знаниями, но не имеющий практического опыта проведения оценки, может прийти к неправильным выводам.

Поэтому, как правило, оценку стоимости бизнеса доверяют специализированным оценочным компаниям или независимому оценщику.

Проведение оценки с привлечением независимого оценщика (оценочной компании)

Если оценка бизнеса проводится для проведения правовых и юридических действий, таких как оформление имущества бизнеса в залог, его ликвидация или банкротство, а также при решении судебных споров, то необходим официальный отчет об оценке рыночной стоимости бизнеса, как того требует Федеральный закон № 135-ФЗ. Только этот отчет будет иметь юридическую силу. Чтобы отчет стал таковым, оценка стоимости бизнеса должна быть проведена независимым оценщиком или оценочной компанией, при этом независимый оценщик должен:

1. Являться членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее — СРО). Саморегулируемая организация оценщиков — это некоммерческая организация, которая создана для осуществления регулирования и контроля оценочной деятельности и включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, объединяющая оценщиков на условиях членства. В

настоящий момент ведение Единого государственного реестра СРО оценщиков осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Ознакомиться с данным реестром можно в Интернете по адресу www.rosreestr.ru в разделе «Сведения о саморегулируемых организациях оценщиков».

По состоянию на 24.06.2010 г. в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков входят:

1. НП «СМАОс» — некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО».
2. НП «АРМО» — некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
3. РОО — Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».
4. НП СОО «СИБИРЬ» — некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ».
5. НП «МСО» — некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков».
6. НП «НКСО» — некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
7. ОПЭО — Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация — некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».
8. НСОД — Национальный совет по оценочной деятельности.
9. НП «СПО» — некоммерческое партнерство «Сообщество профессионалов оценки».
10. НП «Кадастр-оценка» — некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».

2. Застраховать свою ответственность по договору обязательного страхования профессиональной ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности — это имущественные интересы, которые связаны с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим в результате причинения ущерба заказчику или третьим лицам. Договор обязательного страхования

ответственности заключается на срок не менее одного года. Страховой тариф определяется страховщиками исходя из стажа осуществления оценочной деятельности оценщиком, количества предыдущих страховых случаев, а также иных факторов, но при этом размер страховой суммы не может быть менее 300 тыс. рублей.

Оценочная компания приобретает право заниматься оценочной деятельностью, в случае если в ее штате состоят не менее двух оценщиков, внесенных в реестр одной из СРО и застраховавших свою гражданскую ответственность на сумму не менее 300 тысяч рублей.

Только те независимые оценщики и оценочные компании, которые соответствуют вышеизложенным требованиям, могут проводить независимую оценку и выдавать официальный отчет об оценке рыночной стоимости бизнеса.

Несколько слов о проведении процесса оценки оценочной компанией.

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, проведение оценки включает следующие этапы:

Этап 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. При этом задание на оценку должно содержать следующую информацию:

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

Этап 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе:

- информации о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информации об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информации о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иной информации, существенной для определения стоимости объекта оценки.

При этом информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям:

1. достаточности (информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки);
2. достоверности (информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения).

Этап 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Этап 4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и

определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода, при этом должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Этап 5. Составление отчета об оценке. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в федеральном стандарте оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.

Следует помнить, что итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. При этом итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

После окончательного формирования отчета об оценке он передается заказчику. В данном случае вопрос о том, как оценить бизнес, отпадает сам собой, всю работу по оценке стоимости предприятия и бизнеса берет на себя оценщик (оценочная компания). Заказчику остается лишь оплатить данные услуги.

В заключение хотелось бы отметить, что по какой бы причине вы ни решились провести оценку бизнеса, не стоит опираться только на собственные силы или привлекать к оценке специалистов, не обладающих опытом проведения таких работ. Перед тем как принять подобное решение, необходимо оценить, во сколько это может обойтись и куда это приведет. Не следует забывать, что оценка стоимости бизнеса сопряжена с определенными тонкостями и нюансами, которые нужно обязательно знать и учитывать при проведении расчетов. Помимо этого, необходимо быть уверенными в том, что оценка стоимости имущества производится экспертами или оценочной компанией, чье имя и деловая репутация позволяют быть заинтересованными в проведении объективной оценки в соответствии с действующими нормами законодательства и стандартами оценки.

Следует также помнить, что профессиональная деятельность оценщиков в настоящий момент не лицензируется. Оценщик должен являться членом СРО и застраховать свою гражданскую ответственность на сумму не менее 300 тысяч рублей, а оценочная компания может осуществлять оценочную деятельность только при наличии в штате не менее двух таких специалистов. Только в этом случае отчет оценщика будет являться официальным документом, который способен представлять интересы заказчика при взаимоотношениях с органами государственной власти (в том числе налоговыми), коммерческими организациями, инвесторами и прочими юридическими и частными лицами.