



ФСО и IVS. Путь к сближению

27.06.2018
СМАО

ЗАЧЕМ НУЖНЫ СТАНДАРТЫ? ПОЧЕМУ ВОЗНИКАЕТ МЫСЛЬ КОРРЕКТИРОВАТЬ ФСО?

**ДЕЛО НЕ В ПЛОХОЙ ИНСТРУКЦИИ, А В ЗЛУПОТРЕБЛЕНИИ
ВСЕМИ ФОРМАМИ ИСКАЖЕНИЯ ЕЕ СМЫСЛА.**

Цели IVS и ФСО – едины. Но в ФСО буква взяла верх над духом стандартов. Цель не достигается. Более того, есть риск утраты добросовестной оценочной практики. Скорая помощь и самый короткий путь – комментарии к ФСО.

«Целью развития системы стандартов в области оценочной деятельности является **повышение степени удовлетворенности потребителей качеством оценочных услуг** за счет **повышения достоверности и сопоставимости** результатов оценочной деятельности, а также **прозрачности и последовательности** оценочных процедур.»

(Распоряжение Минэкономразвития от 16 июня 2014 г. N 132Р-УА «Об утверждении концепции формирования системы стандартов, правил и требований в сфере оценочной деятельности с учетом международных стандартов оценки»)

«Цель IVS заключается в **повышении уверенности и доверия пользователей оценочных услуг** путем установления **ясной, последовательной и единообразной оценочной практики.**»

(IVS 2017)

Стандартам соответствует оценка, в которой обеспечена высокая достоверность результатов, прозрачность и последовательность процедур, обеспечивающая высокую степень удовлетворенности потребителей качеством услуг. Все пункты требований стандартов являются лишь детализацией основной идеи.

Цели IVS и ФСО – едины. Но в ФСО буква взяла верх над духом стандартов. Цель не достигается. Более того, есть риск утраты добросовестной оценочной практики. Скорая помощь и самый короткий путь – комментарии к ФСО.

Первые вопросы к ФСО в отношении:

- Требования к качеству информации
- Выбора подходов к оценке и его обоснование
- Места рыночной информации
- Значения допущений и ограничений оценки

1. КАЧЕСТВО ИНФОРМАЦИИ.

ОСНОВНАЯ УСТАНОВКА – ЯСНОЕ ПОНИМАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

ФСО - СУЩЕСТВЕННОСТЬ И ПОДТВЕРЖДЕННОСТЬ.

IVS – БЕСПРИСТРАСТНОСТЬ СУЖДЕНИЙ, ОБЪЕКТИВНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ.

«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✓ - в отчете должна быть изложена **информация, существенная с точки зрения оценщика** для определения стоимости объекта оценки;
- ✓ - информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, **должна быть подтверждена;**
- ✓ - содержание отчета об оценке **не должно вводить в заблуждение** заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также **не должно допускать неоднозначного толкования** полученных результатов.»

(ФСО №3, п.5)

«Существенно, чтобы отчет об оценке содержал **информацию, необходимую для адекватного понимания процесса оценки** или для ревьюирования оценки. Отчет должен **обеспечить заинтересованным пользователем ясное понимание** оценки.»

(IVS 2017, п. 10.1)

Процесс оценки требует, чтобы оценщик делал **беспристрастные суждения в отношении исходных данных и допущений**. Чтобы оценка была достоверной, важно, чтобы эти суждения были прозрачны, с минимальным влиянием любых субъективных факторов. Суждение, используемое при оценке, должно применяться объективно, чтобы избежать предвзятости в анализе, мнениях и выводах.

(IVS 2017)

СУЩЕСТВЕННОСТЬ И ОБЪЕКТИВНОСТЬ В ОПИСАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

«Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию, характеризующую деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в том числе:

- ✓ а) информацию о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес;
- ✓ б) информацию о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации);
- ✓ в) финансовую информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;
- ✓ г) прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки.

(ФСО №8, п. 7)

«Рассматривая достоверность и надежность имеющейся информации, оценщик должен **принимать во внимание, являются ли источники информации независимыми по отношению к объекту оценки или пользователю оценки.** Когда оценка связана с использованием информации, предоставленной сторонними лицами, отличными от оценщика, следует рассмотреть вопрос о том, заслуживает ли такая информация доверия, какая иная информация может быть использована без снижения достоверности выводов оценщика. Значимые материалы, предоставленные оценщику (например, руководством / владельцами), могут требовать анализа и/или подтверждения. В тех случаях, когда достоверность предоставленной информации не может быть подтверждена, информация не должна использоваться. Либо отчет не будет соответствовать IVS, и ссылаться на стандарты не допустимо.»

(IVS 2017)

КАЧЕСТВО ИНФОРМАЦИИ ПО ФСО. ГДЕ ПРЕДЕЛЫ СУЩЕСТВЕННОСТИ? КАК ПОДТВЕРЖДАТЬ ИНФОРМАЦИЮ?

В тексте отчета об оценке должны присутствовать **ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете**, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

(ФСО №3 п.11)

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется **значение, определяемое экспертным мнением**, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на **соответствие рыночным данным** (при наличии рыночной информации).

(ФСО №3, п. 13)

Достаточные доказательства должны собираться с помощью таких средств, как инспекция, запрос, расчет и анализ для обеспечения правильной оценки. **При определении необходимого объема доказательств, для обеспечения получения информации требуется профессиональное суждение, является ли она адекватной для целей оценки.**

(IVS 2017)

КАЧЕСТВО ИНФОРМАЦИИ. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

«В процессе анализа объекта оценки Оценщик должен рассмотреть как финансовую, так и нефинансовую (техническую, экономическую и правовую) информацию. Вид, значение и возможность получения такой информации варьируются в зависимости от объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять **требованиям достаточности и достоверности по критериям**, сформулированным в федеральных стандартах оценки. Оценщик должен анализировать достоверность и достаточность используемой информации доступными ему средствами и методами.»

(Стандарт оценки бизнеса СМАО, п.4.2)

«Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.»

(ФСО №3, п.12)

Критерий степени существенности информации – влияние на стоимость. Не будем забывать о цели стандартов, - повышение достоверности оценки.

Глубина раскрытия информации о компании, конечно, будет зависеть от существенности и степени потенциального влияния на стоимость компании.

Нельзя по умолчанию считать существенной информацией лишь перечисление тех параметров бизнеса, о которых в явном виде упомянуто в стандартах.

КАЧЕСТВО ИНФОРМАЦИИ.
ГДЕ ПРЕДЕЛЫ СУЩЕСТВЕННОСТИ?
КАК ПОДТВЕРЖДАТЬ ИНФОРМАЦИЮ?

Пример 1. *Оценщик опускает все сведения о компаниях в отрасли, поскольку отказался от сравнительного анализа по причине «отсутствия сопоставимых компаний» и не приводит сведений о сделках и котировках акций на рынке, анализа критериев сопоставимости тоже нет.*

Пример 2. *Оценщик приводит сведения только о выбранных аналогах (подтвержденные принт-скринами), представляя часть диапазона цен на рынке, не описывая отброшенные варианты и полный диапазон цен (более характерно для оценки недвижимости).*

Пример №3: *Предприятие работает исключительно по заказам материнской компании. Рынок, на котором действует предприятие, конкурентное окружение, потенциал рыночных доходов, не описаны. Эта информация и не используется в оценке – оценка выполнена доходным подходом на основании прогнозов менеджмента.*

Имелось ли в виду в ФСО №3 такое выборочное отношение к информации – нужна только та информация, что подтверждает выводы оценщика?

Существенна – ВСЯ информация, способная повлиять на стоимость объекта оценки, даже если в результате она не участвовала в расчетах в виде конкретных показателей.

Оценщик использует информацию из **КОМПЕТЕНТНЫХ** источников, проверенную на **СООТВЕТСТВИЕ** рынку, и таким образом **ПОДТВЕРЖДАЕТ** ее для целей оценки.

Подтверждение информации имеет простой смысл – для того, чтобы выводы были объективными и непредвзятыми, полной и достоверной должна быть используемая информация.

Подтверждает ли «справка» от заказчика, заинтересованного в итоговой величине стоимости, достоверность данных?

Можно ли считать подтверждением прогнозов ключевых показателей деятельности оцениваемой компании подпись заказчика на бизнес-плане?

А как насчет силы подтверждения принт-скрином информации о цене продажи аналога, если он дороже доступных рыночных альтернатив?

В отчете должна помещаться вся важная информация, способная потенциально влиять на стоимость объекта оценки. Отказ от учета каких-либо сведений может вытекать из логики оценки, задания на оценку либо ограничений и допущений процесса оценки. Все это явным образом должно быть указано в отчете об оценке.

Подтверждение не означает простого наличия ссылки на источник. Оно означает – анализ оценщика, приводящий к выводу о том, что информация адекватна, надежна для использования в оценке, не ведет к искажению выводов.

Оценщик использует информацию из компетентных источников, проверенную на соответствие рынку, и таким образом подтверждает ее для целей выполнения оценки стоимости.

КАЧЕСТВО ИНФОРМАЦИИ.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ. ПОДТВЕРЖДАЕТ ЛИ СПРАВКА С ПЕЧАТЬЮ ДОСТОВЕРНОСТЬ И НАДЕЖНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ?

Пример.

Оцениваемая компания образована из более крупной после отделения одного из филиалов. Без выделенного филиала работает менее полугода, однако все это время сохраняет коммерческие связи с ним. В отчете приводится ретроспективная финансовая отчетность, полученная путем корректировки на связанные с выделенным филиалом операции (себестоимости, выручки). Корректировки внесены менеджментом заказчика. Описания принципа сделанных корректировок, связи оцениваемой компанией с филиалом, принципов ценообразования в сделках между филиалом до и после выделения, последствия замещения филиала рыночными контрагентами в отчете не приведено. Оценка сделана доходным подходом на основании ретроспективной отчетности и недоступных ни читателю, ни даже оценщику корректировок менеджмента.

Вывод об объективности (рыночности) полученных после корректировок показателей оцениваемой компании сделать нельзя. Информация неполная. Даже если оценщиком будет сделано допущение (предположение) о рыночных показателях, такое допущение может как соответствовать, так и не соответствовать действительности и ставит под сомнение выводы оценки.

Оценщики должны исходить из постулата о максимальной объективности информации и выводов на ее основе. Поэтому информация заказчика, требует разумного суждения о ее адекватности и применимости для оценки.

2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ФСО – ВНИМАНИЕ ЦЕЛЯМ ОЦЕНКИ, КАЧЕСТВУ ИНФОРМАЦИИ.

IVS – ВНИМАНИЕ ВСЕМ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМ.

ДОСТАТОЧНО ЛИ ОДНОГО ПОДХОДА?

«При выборе используемых при проведении оценки подходов **следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.** На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

(ФСО №1, п. 11)

Везде выбор наиболее подходящего метода – действие, основанное на анализе, а не декларации или заголовки разделов.

Наиболее подходящий – не значит один.

«Целью выбора подходов и методов оценки является **найти наиболее подходящий метод для данных обстоятельств.** Ни один метод не подходит во всех возможных ситуациях.»

(IVS 2017, 10.3)

«Оценщики **не обязаны использовать более одного метода для оценки актива,** особенно когда оценщик имеет высокую степень уверенности в точности и надежности одного метода, учитывая факты и обстоятельства оценки. **Однако оценщикам следует рассмотреть использование нескольких подходов и методов,** и более, чем один подход или метод оценки могут использоваться для оценки, **особенно когда не хватает фактических или наблюдаемых исходных данных для одного метода для получения надежного вывода.»**

(IVS 2017, 10.4)

ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ФСО – СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД – ОДИН ИЗ. ДЕТАЛИЗАЦИЯ КРИТЕРИЕВ ВЫБОРА АНАЛОГОВ ДАЕТ ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ МАНЕВРА.

IVS – ОБРАЩАЕТ НА СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ВНИМАНИЕ В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ.

«Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.»

(ФСО №1, п.13)

«Организацией-аналогом признается:

- ✓ а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- ✓ б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.»

(ФСО № 8, п. 10.1)

«Хотя ни один подход или метод не применимы в любых обстоятельствах, информация о ценах с активного рынка обычно считается самым сильным подтверждением стоимости. Некоторые базы стоимости могут не допускать использование оценщиком субъективных корректировок ценовой информации активного рынка. Информация о ценах с неактивного рынка можно считать хорошим доказательством стоимости, но могут потребоваться субъективные корректировки.»

(IVS 2017, 10.8)

Неоспоримое преимущество сравнительного подхода – в опоре непосредственно на рыночные данные, не умозрительные построения аналитика, а прямые факты с рынка, максимальная объективность. Применение сравнительного подхода ограничено доступными данными часто не более, чем других подходов.

ФСО подсказывают правила выбора объектов аналогов, которые остаются достаточно вместительными – это компании из одной отрасли, сходные по количественным и качественным параметрам, – в которые впишется как признание, так и отказ признать сопоставимыми один и тот же набор компаний. В результате мы имеем много примеров отказа от сравнительного подхода по причине отсутствия аналогов.

Доходный подход излюбленный подход к оценке. ДАЕТ КОЛОССАЛЬНОЕ ПОЛЕ ДЛЯ ТВОРЧЕСТВА И ВОЗМОЖНОСТЬ ПРОДЕМОНСТРИРОВАТЬ СВОЕ МАСТЕРСТВО И ВЫСОКИЙ ПРОФЕССИОНАЛИЗМ. КАК НИКАКОЙ ДРУГОЙ РАСКРЫВАЕТ ПРИРОДУ СТОИМОСТИ. КАЖЕТСЯ, ЧТО ДЛЯ НЕГО ВСЕГДА НАЙДУТСЯ ДАННЫЕ. НО ТАК ЛИ ЭТО?

«Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.»

(ФСО №1, п. 16)

«Доходный подход следует применять и присваивать значительный вес при следующих обстоятельствах:

- ✓ (а) **доходная способность актива является критическим элементом**, влияющим на стоимость с точки зрения участника и/или
- ✓ (б) **разумные прогнозы объема и сроков будущего дохода объекта оценки доступны**, но есть мало, если таковые имеются, релевантных рыночных аналогов.»

(IVS 2017, 40.2)

«...оценщики должны учитывать историческую финансовую отчетность в оценке. В той мере, в которой ожидается, что будущие результаты деятельности компании будут отклоняться в значительной степени от исторического опыта, оценщик должен **понять, почему исторические показатели не отражают будущих ожиданий бизнеса.**»

(IVS 2017, 100.2)

ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ДОСТУПНОСТЬ ДАННЫХ ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА – НЕ ОЧЕВИДНЫЙ ФАКТ.

ПРИЗЫВ IVS – ФИЛЬТРОВАТЬ ДАННЫЕ ОТ РУКОВОДСТВА КОМПАНИИ (ЗАКАЗЧИКА).

Пример.

Оценка дочернего предприятия крупного холдинга. Работает на 90% по заказам материнской компании. Оценщик в отчете выбирает оценку доходным подходом, как наиболее применимую, по его мнению, в данном случае. Игнорируется тот риск, что при смене собственника вероятны изменения в заказах, конкуренция на рынке приведет к значительному изменению доходов и прибыли.

«Оценка бизнеса или доли участия часто требует уверенности в информации, полученной от руководства компании, представителей управления или других экспертов. В соответствии с требованиями IVS 105 «Оценка. Подходы и методы», пункт 10.7, оценщик должен **оценить обоснованность информации, полученной от руководства, представителей руководства или других экспертов и оценить, стоит ли полагаться на эту информацию для целей оценки.** Например, перспективная финансовая информация, предоставленная руководством, может отражать специфические синергии, связанные с владельцами, которые могут быть неприемлемыми при оценке стоимости для участника рынка.»

(IVS 2017, 100.1)

ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ЗА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ НЕЛЬЗЯ ПРИЗНАТЬ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОСТЬ.

«НИ ОДИН ПОДХОД ИЛИ МЕТОД НЕ ПРИМЕНИМ В ЛЮБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ» – ДРУГИЕ ПОДХОДЫ НА РАВНЫХ ОСНОВАНИЯХ, ОБЪЕКТИВНО, СЛЕДУЕТ ПРИМЕРИТЬ К СИТУАЦИИ ОЦЕНКИ КОНКРЕТНОГО АКТИВА.

«При использовании нижеследующих критериев оценщик должен рассмотреть вопрос о том, какие другие подходы могут применяться и взвешиваться, чтобы подтвердить индикацию стоимости доходного подхода:

- (а) доходная способность объекта является лишь одним из нескольких факторов, влияющих на стоимость с точки зрения участника,
- (б) существует значительная неопределенность в отношении объема и сроков будущих доходов объекта,
- (с) отсутствует доступ к информации, относящейся к объекту оценки (например, владелец меньшинства может иметь доступ к историческим финансовым заявлениям, но не прогнозам / бюджетам) и / или
- (d) объекта оценки еще не начал получать доход, но прогнозируется для этого.»

(IVS 2017, 40.3)

3. ПРИМЕНЕНИЕ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ

IVS НЕ ТЕРЯЮТ В ОЦЕНКЕ СВЯЗИ С РЫНКОМ.

ПОЗИЦИЯ ФСО НЕ ТАК ОЧЕВИДНА. НУЖДАЕТСЯ В РАЗЪЯСНЕНИИ, ПРОПАГАНДЕ ПРИМЕНЕНИЯ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ВО ВСЕХ ПОДХОДАХ.

Пример:

При оценке рыночной стоимости компании доходным подходом прогноз выручки выполнен путем инфлирования ретроспективных показателей. Проверка на соответствие текущих цен рынку, анализ ретроспективной и потенциальной будущей динамики цен (насколько тесно связана с инфляцией), объемов продаж, рентабельности, не выполнены.

Оценка рыночной стоимости возможна только на основе рыночных данных. Чем их больше, при условии надежности, тем ближе результат к объективной рыночной стоимости. Рыночная стоимость связана с ожиданиями типичного инвестора на рынке.

Ретроспективные показатели – не гарантия надежных прогнозов. Вульгарные модели на основе только ретроспективных данных и общих макроэкономических тенденциях в общем случае нельзя считать оценкой.

«Оценщики должны **максимально использовать подходящую наблюдаемую рыночную информацию во всех трех подходах**. Независимо от источника входных данных и предположений, используемых при оценке, оценщик должен выполнить соответствующий анализ для оценки этих исходных данных и допущений и их уместности для цели оценки.»

(IVS 2017, 10.7)

Неоднородность многих активов означает, что часто невозможно найти рыночные свидетельства сделок с идентичными или аналогичными активами. **Даже в тех случаях, когда рыночный (прим. – сравнительный) подход не применяется, использование рыночных данных следует максимизировать при применении других подходов** (например, рыночные оценочные показатели, такие как эффективная доходность и нормы прибыли).

(IVS 2017, 20.4)

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

ФСО УДЕЛИЛИ МАЛО ВНИМАНИЯ ЭТОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ ОЦЕНКИ.

IVS МНОГО ВНИМАНИЯ УДЕЛЯЮТ ВАЖНОСТИ ДОПУЩЕНИЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ. ЭТОТ РАЗДЕЛ ОТЧЕТА – НЕ ПРОСТАЯ ФОРМАЛЬНОСТЬ, А ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ, АКЦЕНТ НА УСЛОВИЯХ, ДЛЯ КОТОРЫХ ОПРЕДЕЛЕНА РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

(ФСО №1, п.9)

Любые ограничения в осмотре объекта, ответов на запросы и/или анализе необходимо идентифицировать в процессе оценки. Если какая-либо информация недоступна, любые необходимые предположения, сделанные в процессе оценки, должны быть идентифицированы.

Все существенные предположения и особые предположения, которые должны быть сделаны в ходе оценки, должны быть идентифицированы.

(IVS 2017)

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, **с учетом допущений.**

(ФСО №3, п.4)

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.

IVS – ВСЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ИДЕНТИФИЦИРОВАНЫ.

ФСО – СОГЛАСОВАНЫ С ЗАКАЗЧИКОМ.

Примеры не сделанных допущений:

- 1. В составе активов оцениваемой компании присутствует ссуда связанному лицу, платежеспособность которого оценщик не может проверить. В качестве рыночной стоимости оценщиком признается сумма долга. Подходящее допущение – погашение долгового обязательства как часть условия в сделке.*
- 2. При продаже бизнеса будут исключены некоторые подразделения. Руководство компании корректирует финансовую отчетность с учетом исключения из материально-стоимостного баланса и финансовых результатов этих звеньев. Проверка корректности (и самой логики) корректировок оценщиком не проводится. Допущение – скорректированные товарно-материальные потоки и финансовые показатели отражают ситуацию работы предприятия на рынке.*
- 3. Оценка компании проводится имущественным подходом, по методу ликвидационной стоимости. Производственная площадка оценивается как единый имущественный комплекс движимого и недвижимого имущества, применяется концепция продажи целиком, не распродажи по частям. Налицо – допущение о ликвидности такого актива.*

ФСО №1 (п.24) предписывает согласовывать допущения (читаем – любые) с заказчиком оценки на этапе подписания задания на оценку, чтобы **заказчик был включен в формирование предпосылок для оценки и, следовательно, понимал пределы применения ее выводов.**

Действительно важно, чтобы:

- ✓ **все ограничения и допущения, сделанные в процессе оценки, были идентифицированы;**
- ✓ **все существенные ограничительные условия и допущения, влияющие на вывод о стоимости, были согласованы с заказчиком.**

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

IVS НЕ ПРИЗНАЕТ НАСТОЛЬКО СЕРЬЕЗНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ЧТО СТАВЯТ ПОД СОМНЕНИЕ НАДЕЖНОСТЬ ВЫВОДОВ ОЦЕНКИ. ТАКИЕ ДОПУЩЕНИЯ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ НЕ СООТВЕТСТВУЮТ СТАНДАРТАМ IVS! В ФСО ТАКОЕ ТРЕБОВАНИЕ ОТСУТСТВУЕТ.

Примеры сделанных допущений:

1. *Основной заказчик оцениваемого предприятия – материнская компания. Оценка выполняется доходным подходом, на основе ретроспективных показателей. Оценщиком делается допущение, «что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев».*
2. *Предприятие (одно из крупнейших в своей отрасли, к слову) не в состоянии выплатить текущий долг без его реструктуризации. Оценка проводится исходя из сценария банкротства с распродажей активов, о чем сделано допущение в правильном месте. Альтернатива – реструктуризации (пролонгации) долга не рассмотрена.*

Если ограничения исследования настолько значительны, что оценщик не может в удовлетворительно определить надежность исходных данных и допущений, в задании на оценку не должно указываться, что оно выполнено в соответствии с требованиями IVS.

(IVS 2017)

Очевидно, что не все допущения сохраняют оценку в пределах рыночной стоимости. **Следует это признать и отношения с заказчиком улучшаться.**

ВЫВОДЫ И РЕАЛЬНЫЕ ШАГИ

ГЛАВНОЕ – ДОСТИЖЕНИЕ ЦЕЛИ СТАНДАРТОВ

Стандарты – не самоцель.

Цель – то, к чему должно вести их применение.

ФСО в основных положениях согласованы с IVS. Другое невозможно. Оба стандарта преследуют одну цель.

Отличие заключается в конкретных формулировках, детализации и акцентах, что в отсутствии пояснений и поддержке в виде достойных примеров (как со стороны заказчиков разных уровней, так и СРОО) приводит на практике к извращению смысла.

Разъяснительная, пропагандистская работа, открытые обсуждения, – самый **короткий путь к достижению целей стандартов.**