Круглый стол в Финансовой академии при Правительстве РФ
22 октября 2009 г.

Опыт экспертизы отчетов об оценке в ОАО «ЛУКОЙЛ»

© Коэодаев М.А.

Фактические ошибки (влияющие на результат)

- методические ошибки, в т.ч. ошибки из-за непонимания сущности отраслевой специфики оцениваемого объекта
- существенные ошибки при прогнозировании макро- и микроэкономического окружения объекта оценки
- игнорирование юридических аспектов оценки
- логические ошибки – противоречия и нарушения причинно-следственных связей
- неправильное определение ставок налогов
- некорректное определение скидок, премий, корректировок и иных показателей, а также отсутствие их обоснований
- технические и арифметические ошибки

Формальные ошибки (не влияющие на результат)

- нарушение требований нормативных документов к форме и содержанию отчета:
  - статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
  - «Требования к отчетам об оценке (ФСО № 3)»
  - игнорирование и/или незнание стандартов и правил СРО
- грамматические ошибки

Внешние источники ошибок оценщиков

- **<u>недостатки законодательства и стандартов оценки</u>**
  - противоречия в законодательстве
  - отсутствие / нечеткость / двойственность определений
  - несовершенство принятых федеральных стандартов оценки
  - отсутствие «частных» федеральных стандартов оценки
- **<u>недостатки методологии</u>**
  - калькирование западных методик без учета российской специфики
  - отсутствие «глубоких» российских исследований в области оценки
  - отсутствие методик по оценке специфичных видов активов
- **<u>«непрозрачность» российского бизнеса</u>**
  - отсутствие достоверной информации о сделках
  - отсутствие доступных аналитических и маркетинговых обзоров

Внешние источники ошибок оценщиков (продолжение)

- **некорректность действий заказчика**
  - неадекватно короткие сроки выполнения работ
  - неточная постановка задания на оценку
  - сокрытие существенной информации
  - оказание давления на оценщика

Внутренние источники ошибок оценщиков

- **НЕАККУРАТНОСТЬ**
- **недостаточная квалификация оценщиков**
  - неумение выполнять АФХД и использовать его результаты
  - недостаточность оценочных знаний
  - незнание бухгалтерского учета
  - недостаточный уровень юридических знаний
  - отсутствие отраслевых знаний
- **ошибки в организации работы оценочной компании**
  - отказ от посещения объекта оценки
  - отказ от привлечения отраслевых экспертов
  - неверная организация командной работы в крупных проектах
  - формальный подход к подготовке отдельных частей отчета
  - внутренняя противоречивость и мозаичность отчетов, выполняемых несколькими оценщиками
  - отсутствие системы менеджмента качества

Нарушение требований ФСО № 1

- необоснованный отказ от использования оценочных подходов при оценке рыночной стоимости
- отсутствует обоснование критериев и весов
- отсутствие указания на источники информации
- отсутствие расчетов, подтверждающих полученные значения
- отсутствие пояснений к расчетам
- наличие избыточной информации, не относящейся к оценке

Нарушение требований ФСО № 3

- отсутствие, неполнота и/или неточное наименование обязательных разделов отчета об оценке
- отсутствие указания на источники информации
- отсутствие расчетов, подтверждающих полученные значения
- отсутствие пояснений к расчетам
- наличие избыточной информации, не относящейся к оценке

Общераспространенные ошибки

- несоответствие ставки дисконтирования построенному денежному потоку
- определение рыночной стоимости объектов, не имеющих рыночного оборота
- использование термина «стоимость» без уточнения вида
- непонимание особенностей оценки инвестиционной стоимости
- наличие избыточной информации, особенно в обзорах
- изобретение новых видов износов и устареваний (например, «экологический», «на вторые руки»)
- оценка имущественного комплекса поэлементно, а не как единого целого с последующим выделением при необходимости стоимости каждой инвентарной позиции,
- согласование значений рыночной стоимости, полученных с использованием различных подходов с НДС и без НДС
- не приводится объяснение значительного различия результатов оценки, полученных различными методами / подходами

Общераспространенные ошибки (продолжение)

- отсутствие или формальное выполнение анализа юридического статуса объекта
- отсутствие анализа рынка, его связи с остальным частям отчета или наличие противоречий между ними
- формально выполненный анализ НЭИ объекта оценки или его отсутствие
- несоответствие описания рынка оцениваемому объекту
- отсутствие точного и полного описания объекта оценки
- существенные ошибки прогнозирования макро- и микроэкономических показателей (например, цен нефти на внутреннем рынке или курса валют)
- неправильное определение ставок налогов
- некорректность учета НДС и/или отсутствие указания, включен или не включен НДС в стоимость, или же сделки с объектом оценки НДС не облагаются
- использование заведомо недостоверной информации

Ошибки при оценке недвижимого имущества

- отсутствие описания окружения и инфраструктуры
- отсутствие описания, анализа и оценки обременений
- отсутствие инвентаризации имущественных комплексов
- некорректный учет НДС в стоимости жилья и земли
- расчет срока экономической жизни как величины обратной норме амортизации
- смешение понятий экономического и физического возрастов
- некорректное определение функционального и внешнего устареваний
- отсутствие расчета рыночной стоимости земельного участка
- отступления при оценке земельного участка от методических рекомендаций Минимущества России
- неправильный выбор метода оценки земельного участка
- использование в затратном подходе для оценки современных объектов УПВС

Ошибки при оценке недвижимого имущества (продолжение)

- отсутствие обоснования корректировок или слишком значительные корректировки в сравнительном подходе
- использование сравнительного подхода для специализированных объектов, рынок которых отсутствует, и доходного подхода – для недоходных объектов
- смешение понятий экономического и физического возрастов

Ошибки при оценке движимого имущества

- оценка технологических комплексов по частям без учета их ценности как единого целого
- отсутствие анализа рыночной стоимости утилизируемых материалов за вычетом затрат на утилизацию для сильно изношенных объектов, значение рыночной стоимости ниже рыночной стоимости утилизируемых материалов за вычетом затрат на утилизацию
- использование линейной модели износа до нулевого значения
- поэлементная оценка технологических комплексов
- игнорирование дальнейшего использования объекта оценки
- игнорирование местоположения и предполагаемого дальнейшего использования объекта

Ошибки при оценке бизнеса (общие вопросы)

- подмена описания объекта оценки (например, пакета акций) описанием предприятия
- отсутствует описание отрасли
- игнорирование отличий между обыкновенными и привилегированными акциями
- формально выполненный, не связанный с остальным отчетом АФХД
- некорректный анализ собственного капитала в обороте
- игнорирование цели оценки
- некорректное определение премий и скидок
- отсутствие анализа и оценки забалансовых статей

Ошибки при оценке бизнеса (сравнительный подход)

- используются данные о сделках с компаниями без анализа условий сделок
- в качестве компаний-аналогов выбираются несопоставимые компании (например, ВИНК для нефтедобывающих компаний)
- не проводится сравнительный финансовый анализ оцениваемой компании и компаний-аналогов
- используются данные по сопоставимым компаниям за различные периоды
- не вносятся поправки на отличие даты сделки от даты проведения оценки
- применяются неадекватные мультипликаторы, а наиболее значимые мультипликаторы игнорируются
- не учитываются неоперационные активы

Ошибки при оценке бизнеса (сравнительный подход)

- попозиционная оценка активов НГДО
- некорректная оценка износа непрофильных активов
- метод накопления активов подменяется бухгалтерским расчетом стоимости чистых активов
- в качестве исходного используется бухгалтерский баланс на дату отличную от даты проведения оценки без дополнительного анализа движения активов и пассивов за прошедший период
- не производится анализ и оценка нематериальных активов и РБП
- не выявляются устаревшие и неликвидные запасы
- не анализируется просроченная дебиторская задолженность
- ошибочный выбор ставки дисконтирования для дисконтирования задолженности
- не проводится анализ обязательств компании и не рассчитывается текущая стоимость обязательств

Ошибки при оценке бизнеса (доходный подход)

- включение в будущий денежный поток прошедших периодов
- отсутствие элиминирования нерыночных условий и трансфертных цен в денежном потоке
- использование модели Гордона при определении терминальной стоимости нефтегазодобывающих объектов
- существенные ошибки прогнозирования базовых показателей (например, цен нефти на внутреннем рынке)
- прогнозный период выбран так, что денежный поток либо не приобрел в конце прогнозного периода линейный характер, либо приобрел линейный характер задолго до завершения прогнозного периода
- использование экстраполяции при построении денежного потока
- отсутствие или некорректный расчет поправок на избыточные и непрофильные активы

Ошибки при оценке бизнеса (доходный подход) (продолжение)

- ошибка при расчете коэффициента дисконтирования при плавающей ставке дисконтирования
- ошибки при расчете налогов, включая:
  - игнорирование регресса ЕСН
  - использование номинальной, а не эффективной ставки налога на прибыль
  - принятие НДС капитальных вложений к зачету в момент оплаты

Спасибо
за внимание!