"Встречная экспертиза отчетов об оценке как инструмент формирования справедливой договорной цены при слияниях/поглощениях"

Кузнецов Д.Д. – директор по оценке и стоимостному консультированию ЗАО «ПРИМА аудит. Группа ПРАУД», к.т.н., доцент

ПРАУD

Иллюзия относительно точности определения рыночной стоимости в условиях кризиса

Два или более добросовестных и обученных оценщиков должны получить очень близкие или даже одинаковые значения рыночной стоимости. Как следствие расхождение в оценках – это результат недобросовестности одного из оценщиков (или обоих).

На самом деле:

В рамках федеральных стандартов оценки могут быть получены правильные результаты, отличающиеся друг от друга в 2-3 и более раз.

Это является следствием использования оценщиками разных подходов (методов, техник, моделей) и разных источников исходных данных.

Расчет затрат замещения: УПВС, КО-ИНВЕСТ, УПБС-ВР, УР-2000, Ресурсный метод, Индексный (ФЭР), Предложения «под ключ»

ПРАУД

Основной вид оценочной деятельности в РФ сегодня - обоснование цены, проверка её на соответствие рыночной стоимости

При этом оценщик использует, иногда не осознано, наиболее подходящие для этого методы и источники данных.

Доля заказной оценки всегда была высокой, а в период кризиса она еще больше возросла.

Экспертиза отчетов ничего принципиально не меняет, так как оценщик самостоятельно выбирает подходы и методы, а формальных нарушений ФСО при этом может и не быть.

Между оценкой, как видом бизнеса, и оценкой, как профессиональной деятельностью, существуют противоречия. Аналогичные проблемам существуют в образовании, инженерном деле, архитектуре, науке и т.д. и т.п.

В настоящее время происходит снижение качества работ и услуг интеллектуального характера, принижается престиж и значение высокопрофессионального труда, что делает невозможным инновационное развитие страны, снижает уровень принимаемых решений и уровень безопасности сложных инженерных систем.

ПРАУД

Количественная оценка ширины интервала обоснованных значений стоимости

Затратный подход		***Доходный подход***		***Сравнительный подход***	
Показатель затрат	1,25	Продажи	1,50	Сделка	1,30
Индекс к .	1,30	Цена	1,20	Выбор аналога	1,50
Прибыль	1,20	Издержки	1,20	Корректировка 1	1,20
Износ физический	1,20	Ставка дисконта	1,50	Корректировка 2	1,20
Износ моральный	1,20	Темпы роста	1,30	Корректировка 3	1,20
Износ внешний	1,50			Корректировка 4	1,20
Произведение	***4,2***		***4,2***		***4,0***

Расхождения внутри каждого подхода в условиях кризиса реально достигают 400%.

ПРАУД

Количественная оценка ширины интервала обоснованных значений стоимости

Примеры расчета параметров, влияющих на стоимость:

1. Расчет физического износа. Срок экономической жизни 100 лет, возраст - 50 лет. Если не учитывать стоимость денег во времени, износ 50%, иначе - 5%.

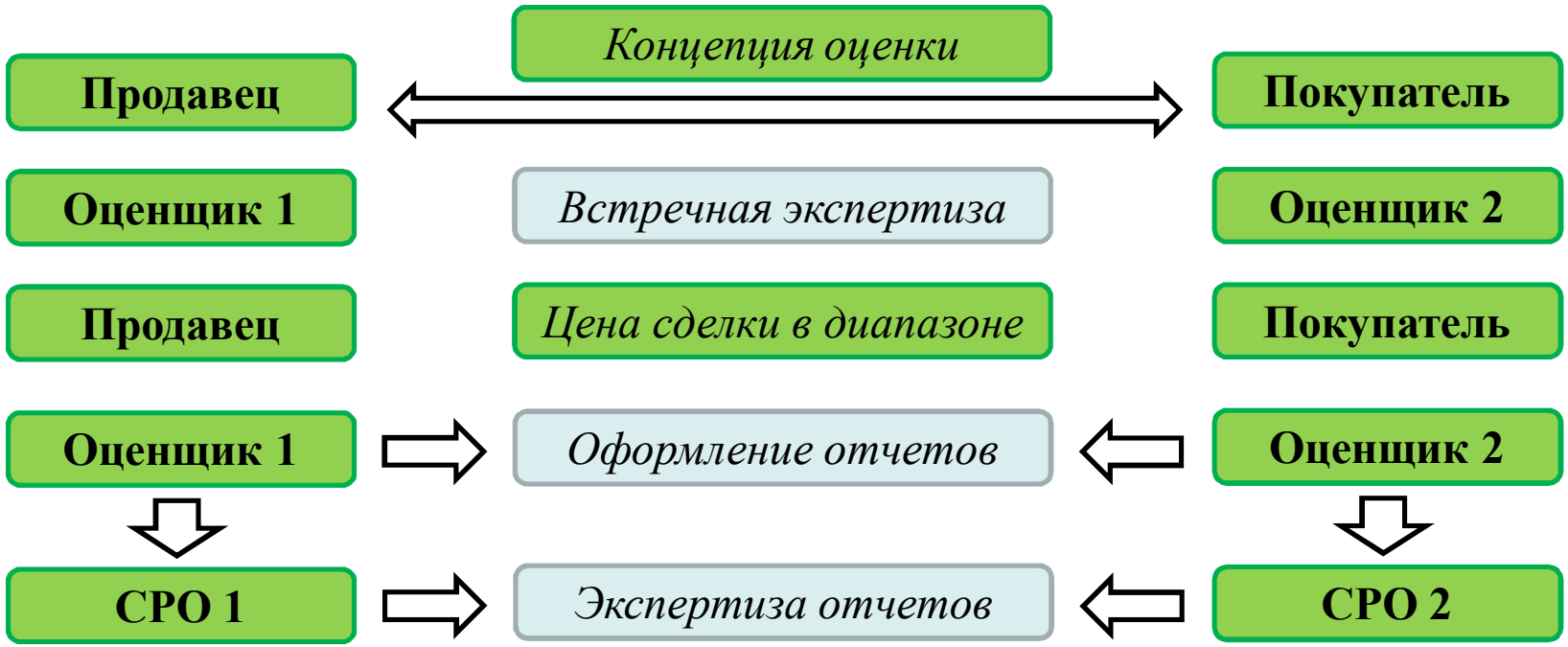
2. Если ставка дисконтирования летом 2008 - 20%, то летом 2009 г. или 10-15%, или 25-30%.по мнению разных экспертов

3. Если выбирать «дорогие» аналоги, то результата будет в 1.5 - 2 раза выше, нежели при выборе «дешевых» аналогов.

ПРАУД

Оценка как инструмент ведения переговоров и достижения взаимоприемлемой (справедливой) цены

Справедливая цена (стоимость) – это результат правильно организованного процесса оценки и переговоров по системе "Выиграл" - "Выиграл", когда обе стороны считают себя победителями.



ПРАУД

Согласованная концепция оценки

Включает в себя:

- Важность (веса) подходов, методов и моделей, используемых при оценке

Пример: Концепция возврата затраченных средств (воспроизводства) с учетом износов (устареваний).

- Источники информации (об объекте оценки и секторе рынка)

Пример: Сметные нормы, отчетность предприятия (управленческая или бухгалтерская) и на сайте риэлтеров, БД о сделках.

- Способы учета неопределенностей (дисконтирования или сценарии)

Пример: Сценарии и их вероятности (государственных органов и авторитетных консультантов), ставки дисконтирования.

В результате согласования концепции оценщики получают одинаковую информацию, согласованные методы оценки, согласованные веса подходов и методов.

Они формируют узкий диапазон (корридор для переговоров)

ПРАУД

Выводы:

Необходимо различать реальные цели оценки и соответствующие «жанры» оценочной деятельности:

1. **Оценка для подтверждения “законности” сделки,**
2. **Оценка для ведения переговоров,**
3. **Оценка для управления стоимостью и качеством**
4. **Для обоснования и мониторинга инвестиционного проекта.**

ПРАУD

Спасибо за внимание!

ddkspb@yandex.ru

ПРАУД
аудиторско-консалтинговая группа