



НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

к.т.н. Яскевич Е.Е.

**МЕТОДИКА
ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
БИЗНЕСА (ПРЕДПРИЯТИЯ) С ПРИМЕРАМИ**

Москва, 2017 год

МЕТОДИКА ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА (ПРЕДПРИЯТИЯ) С ПРИМЕРАМИ

Методика экспресс-оценки рыночной стоимости бизнеса (предприятия) с примерами / к.т.н. Яскевич Е.Е. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017. – 244 с.

В Методике представлена обобщенная информация и рекомендации по проведению экспресс-оценки рыночной стоимости бизнеса(предприятия), приведены расчетные параметры и данные для использования в ходе выполнения работ, отдельные примеры из практических отчетов.

В соответствии с «Законом об авторском праве и смежных правах» (в ред. Федеральных законов № 110-ФЗ от 19.07.1995, № 72-ФЗ от 20.07.2004) приобретение и использование «Методики экспресс-оценки рыночной стоимости бизнеса (предприятия) с примерами» накладывает на пользователя следующие обязательства по использованию:

- Не воспроизводить и не тиражировать никаким способом ни методику в целом, ни часть её, без письменного разрешения ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» за исключением случаев, когда скопированный фрагмент из Методики размещается в Отчете об оценке.

- Не распространять Методику и её копии никаким способом (в том числе через средства Интернет), в коммерческих или иных целях, в том числе не размещать в информационно-телекоммуникационной сети для свободного пользования.

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА БИЗНЕСА	7
2 НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКИ БИЗНЕСА	9
3 ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
4 ЧТЕНИЕ БУХГАЛТЕРСКИХ БАЛАНСОВ ПРИ ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКЕ. УСКОРЕННЫЙ ФЭА ...	13
5 МЕТОДОЛОГИЯ ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКИ БИЗНЕСА	15
6 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА	17
6.1 Формулы и определения затратного подхода	17
6.2 Работа с нематериальными активами	19
6.3 Работа с основными средствами.....	20
6.3.1 Работа с недвижимостью	21
6.3.2 Работа с машинами и оборудованием.....	21
6.3.3 Работа с незавершенным строительством	21
6.4 Работа с доходными вложениями в материальные ценности	21
6.5 Работа с финансовыми вложениями	21
6.6 Работа с отложенными налоговыми активами.....	21
6.7 Работа с прочими внеоборотными активами	21
6.8 Работа с запасами.....	22
6.9 Работа с НДС.....	22
6.10 Работа с дебиторской задолженностью	22
6.11 Работа с финансовыми вложениями	22
6.12 Работа с денежными средствами и прочими оборотными активами.....	22
6.13 Работа с заемными средствами.....	22
6.14 Работа с отложенными налоговыми обязательствами, и оценочными и прочими обязательствами.....	22
6.15 Работа с кредиторской задолженностью	22
6.16 Работа с доходами будущих периодов, оценочными обязательствами и прочими обязательствами.....	22
6.17 Работа с забалансовыми позициями.....	22
7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА	23
7.1 Метод рынка капитала	24
7.2 Метод сделок.....	25
7.3 Метод отраслевых коэффициентов	26
8 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА	28
8.1 Общие положения.....	28
8.2 Выбор типа денежного потока.....	30
8.3 Выбор техники расчетов денежных потоков	31
8.4 Определение длительности прогнозного и постпрогнозного периода. Расчет величины реверсии в постпрогножном периоде	32
8.5 Прогнозирование выручки.....	35
8.6 Прогнозирование расходов, инвестиций, амортизации и налогов.....	42
8.7 Прогнозирование чистой прибыли.....	46
8.8 Специфика учета налоговых щитов и отчислений	50
8.8.1 Налоговые щиты	50
8.8.2 Налоговые льготы.....	50
8.8.3 Налоговые обязательства.....	50
8.9 Построение денежных потоков, дисконтирование и определение стоимости.....	50
8.9.1 Построение ставок дисконтирования.....	51
8.9.2 Основные модели и методы построения коэффициентов капитализации.....	53
8.10 Практические варианты построения ставок дисконтирования	56
8.11 Итоговые корректировки	60
8.12 Согласование вариантов Доходного подхода	60
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОДХОДОВ	60
10 ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИ ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА	61
11 ЛИТЕРАТУРНЫЕ ИСТОЧНИКИ	62
ПРИЛОЖЕНИЯ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Общий список документов для экспресс-оценки и стандартной оценки.....	63
П.1.1. ПОЛНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКИ БИЗНЕСА (ПРЕДПРИЯТИЯ).....	63
П.1.2. ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ СТАНДАРТНОЙ ОЦЕНКИ ПРЕДПРИЯТИЯ.....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Разница в стоимости прав собственности и долгосрочных прав аренды для земельных участков	66

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Исследовательские данные по долям большинства для иностранных и отечественных компаний.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Мультипликаторы СРД для решения Сравнительного подхода.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Ставки роялти для определения стоимости НМА.....	75
П.5.1. СТАНДАРТНЫЕ СТАВКИ РОЯЛТИ.....	75
П.5.2. Узкоспециализированные ставки роялти (углеводороды, полезные ископаемые).....	77
П.5.3. Ставки роялти по данным рынков РФ.....	78
П.5.4. Поправочные коэффициенты к стандартным ставкам роялти.....	79
П.5.5. Методика Мухамедшина И.С. (1993 г.).....	80
П.5.6. Ставки роялти для товаров двойного назначения.....	81
П.5.7. Различия в ставках роялти.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Зависимость стоимости АЗС от среднегодовой прокачки топлива для ЦФО РФ.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Соотношения «СОК/Выручка» для российских и американских отраслевых предприятий...83	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Коэффициенты контроля.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 9. Расчет коэффициентов ликвидности.....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 10. Пример определение стоимости «мешка НМА».....	87
П.10.1. Нематериальные активы.....	87
П.10.2 Расчет стоимости роялти.....	88
П.10.3. Метод освобождения от роялти.....	89
П.10.4. Метод избыточной прибыли.....	89
П.10.5. Метод выделения доли лицензиара в прибыли лицензиата (правило 10% ,25%, 50%).....	89
П.10.6. Метод дисконтированных денежных потоков.....	89
П.10.7. Основные этапы расчётов методом освобождения от роялти.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 11. Пример экспресс-оценки бизнеса нефтеориентированной компании.....	92
П.11.1. Основные факты и выводы.....	92
П.11.2. Содержание (не приводится).....	92
П.11.3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	92
П.11.4. Общие допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта.....	93
П.11.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	94
П.11.6. Вид определяемой стоимости.....	94
П.11.7. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки.....	94
П.11.8. Состав оцениваемых прав.....	95
П.11.9. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	96
П.11.10. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных с указанием источников их получения.....	96
П.11.11. Последовательность действий при проведении оценки.....	96
П.11.12. Заявление о соответствии.....	98
П.11.13. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.....	99
П.11.14. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	100
П.11.15. Описание объекта оценки.....	100
П.11.16. Финансовый анализ.....	107
П.11.17. Обзор макроэкономики и отраслевых рынков.....	118
П.11.18. Выбор методических подходов к оценке.....	130
П.11.19. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.....	136
П.11.20. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода.....	142
П.11.21. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.....	157
П.11.22. Согласование результатов подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта.....	163
П.11.23. Расчет итогового значения стоимости Объекта оценки.....	164
П.11.24. Глоссарий (не приводится).....	164
П.11.25. Справочная и методическая литература.....	164
ПРИЛОЖЕНИЕ 12. Пример экспресс-оценки бизнеса производственной компании.....	166
П.12.1. Содержание (не приводится).....	166
П.12.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА.....	166
П.12.3. Общие допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта.....	167
П.12.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	168
П.12.5. Вид определяемой стоимости.....	168
П.12.6. Обоснование применяемых стандартов оценки объекта оценки.....	168
П.12.7. Состав оцениваемых прав:.....	170

П.12.8. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	170
П.12.9. Последовательность действий при проведении оценки	171
П.12.10. Заявление о соответствии	172
П.12.11. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.....	173
П.12.12. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	174
П.12.13. Описание объекта оценки.....	174
П.12.14. Финансовый анализ.....	178
П.12.15. Обзор макроэкономики и отраслевых рынков	190
П.12.16. Выбор методических подходов к оценке	201
П.12.17. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.....	207
П.12.18. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	213
П.12.19. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.....	227
П.12.20. Согласование результатов подходов и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта... ..	233
П.12.21. Расчет итогового значения стоимости Объекта оценки	233
П.12.22. Глоссарий (не приводится).....	234
П.12.23. Справочная и методическая литература	234
П.12.24. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Определение стоимости ООО «XXX».....	234
П.12.25. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Определение стоимости основных средств (ввиду большого объема данных – не приводятся).....	245

ВВЕДЕНИЕ

Экспресс-оценка рыночной стоимости бизнеса (предприятия) – это процесс ускоренного определения денежного эквивалента оцениваемым правам при наличии минимального объема информационных данных.

Целью экспресс-оценки бизнеса Предприятия является получение вероятностного диапазона рыночной стоимости объекта оценки за короткий промежуток времени.

Указанная цель подразумевает решение следующих задач:

- идентификация объекта оценки;
- ускоренный ФЭА объекта;
- ускоренный анализ рынка объекта оценки;
- выбор и реализация методов экспресс-оценки;
- анализ полученных результатов и расчет вероятностного диапазона рыночной стоимости объекта оценки;
- оформление отчета по экспресс-оценке.

Потребность в проведении экспресс оценки возникает, когда требуется сделать качественную оценку за короткое время, другими словами, когда нужно выполнить работу за такое время, за которое ее выполнить традиционными способами невозможно.

Настоящая Методика содержит алгоритмы решения Затратного, Сравнительного и Доходного подходов, а также основные Справочные данные для проведения расчетов.

В Приложениях к Методике приведены примеры выполнения отчетов и разделов отчетов по экспресс-оценке бизнеса (предприятия).