

Требования, предъявляемые ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» к отчетам об оценке бизнеса для целей залога

Общие требования, предъявляемые к отчету:

Отчет об оценке должен быть оформлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (со всеми изменениями на дату оценки), ФСО 1,2 и 3, стандартами СРО, членом которой является (ются) оценщик (и), а также в соответствии с настоящими Требованиями.

Описание компании и структуры акционерного капитала:

№ п/п	Требования
1	Указать официальные сведения о компании
2	Отразить основные виды деятельности компании
3	Отразить корпоративную структуру и состав акционеров с указанием долей участия. В качестве конечных бенефициаров бизнеса указать физических лиц, которым принадлежит бизнес, а также цепочку, через которую построено владение. Использование ресурсов: СПАРК, СМИ и т.д.
4	Указать количество привилегированных и обыкновенных акций в составе оцениваемого пакета
5	При наличии привилегированных акций определить размер пакета от числа голосующих акций
6	Дать характеристику видов деятельности, историю развития предприятия и планы на ближайшие 2-3 года. Описание должно включать численность персонала, активы в собственности, производственные кластеры / складские мощности, характер владения (собственность / аренда), прочие непрофильные активы
7	Описать объект оценки (размер пакета и вытекающие из него права)
8	Провести анализ структуры поставщиков и подрядчиков, конкурентных преимуществ, конкурентной среды, перспектив развития предприятия. Анализ поставщиков и покупателей должен включать следующие аспекты: – выявить крупнейших поставщиков / покупателей (от 5% и выше), изложить данные об основной деятельности, принадлежности к холдингу (известной компании), кратко охарактеризовать их финансовое положение, условия поставки / продажи; – провести анализ наличия аффилированных поставщиков / покупателей по экономической и юридической сути. В случае выявления продаж или закупок у связанных сторон указать долю и объем таких поставок и отгрузок; – оценить зависимость от покупателей, их финансовую устойчивость, платежеспособность и платежную дисциплину. Использовать заключенные договоры (доля в поставках более 5%) с конкретизацией контрагентов договоров (названия, ИНН) и продолжительностью их действия, данные бухгалтерской отчетности (ОСВ, расшифровки, прочие первичные документы), публичные источники информации (СПАРК-Интерфакс, kad.arbitr.ru, bankrot.fedresurs.ru, torgi.gov.ru, rnp.fas.gov.ru, деловые СМИ и пр. доступные ресурсы)

Анализ финансово-хозяйственной деятельности компании:

№ п/п	Требования
1	Провести анализ балансовых отчетов: анализ структуры баланса и динамики крупнейших статей выявление и корректировка неликвидных / нерабочих активов анализ качества и возвратности дебиторской задолженности и финансовых вложений выявление просроченной дебиторской и кредиторской задолженности и анализ перспектив погашения
2	Провести анализ отчетов о финансовых результатах:

	анализ динамики ключевых показателей, выявление ключевых причин и драйверов, обуславливающих динамику
	применение корректировок на нереализованную выручку и прибыль (например, связанную с реализацией на аффилированные структуры, закольцованные продажи)
	выявление разовых нетипичных, неденежных операций и нормализация показателя EBITDA
3.	Расчет показателей ликвидности, финансовой устойчивости, рентабельности, деловой активности
4.	Вывод о финансовом состоянии оцениваемой компании

Анализ отрасли и макроэкономики:

№ п/п	Требования*
1.	Описать отрасль и сегмент рынка, в котором действует оцениваемая компания:
	оценить долю компании на рынке в натуральных и денежных единицах, оценить положение компании на рынке, сравнить с ближайшими конкурентами, оценить основные перспективы развития и тенденции в отрасли, ключевые драйверы
	оценить возможность изменения доли рынка оцениваемой компании в большую или меньшую сторону и за счет каких факторов
2.	Описать рынки сбыта продукции компании:
	оценить зависимость от покупателей их финансовой устойчивости, платежеспособности и платежной дисциплины
	определить ключевые тенденции на рынках контрагентов оцениваемой компании (поставщики и покупатели) и проанализировать возможное влияние таких тенденций на сегмент, в котором действует оцениваемая компания
	анализ спроса и предложения – оценить объем предложения и спроса (оценить баланс рынка)
	прогноз динамики цен, тарифов и натуральных объемов рынка, прогноз доли рынка клиента
3.	Провести анализ макроэкономических показателей:
	оценка текущей макроэкономической ситуации, прогноз ключевых макроэкономических показателей (инфляция, динамика ВВП, курсы валют, располагаемые доходы населения, цены на сырьевые показатели и иные показатели) и оценка их воздействия на ФХД оцениваемой компании
	источники http://economy.gov.ru/ , http://www.imf.org/ , иные публичные источники
4.	Нормативно-правовая база:
	анализ действующей нормативно-правовой базы, регулирующей отрасль, и ее изменения
	анализ влияния изменений нормативно-правовой базы на деятельность клиента
* Все указанные показатели по отрасли должны отвечать требованиям актуальности	

Затратный подход:

№ п/п	Требования
	Провести оценку рыночной стоимости основных активов и обязательств предприятия:
1.	Оценку основных средств провести с использованием доходного, затратного и сравнительного подходов в зависимости от вида основных средств. В случае невозможности применения одного из подходов в отчете привести обоснованный отказ. Также при оценке недвижимости предприятия должна быть учтена стоимость прав на земельные участки
2.	Проанализировать и в случае необходимости скорректировать статью «Нематериальные активы»
3.	Провести анализ статьи «Незавершенное строительство». Скорректировать данную статью в случае выявления отклонений от рыночных показателей, также скорректировать статью с учетом объектов, находящихся в стадии консервации (приостановки строительства)
4.	Провести анализ долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, провести корректировки, соответствующие каждому виду вложений (дочерние и зависимые предприятия, векселя и пр.). При корректировке вложения в дочерние или зависимые общества провести итоговую корректировку с учетом контрольного характера анализируемого пакета акций
5.	Проанализировать структуру запасов (готовой продукции, незавершенного строительства). Если предприятие занимается производственной деятельностью, то провести корректировку готовой продукции и товаров для перепродажи в соответствии с рыночной стоимостью данных позиций, также скорректировать статью с учетом устаревших / залежавшихся объектов
6.	Проанализировать статью «Дебиторская задолженность», скорректировать при выявлении просроченной и безнадежной задолженности
7.	Провести оценку краткосрочных финансовых вложений
8.	Проанализировать прочие статьи активов, доля которых в общей структуре более 5%, включая налоговые активы расходы будущих периодов, прочие долгосрочные и краткосрочные активы

9.	Проанализировать структуру долгосрочных и краткосрочных обязательств (на соответствие условиям срочности, платности и возвратности), описать их в отчете и, при необходимости, провести корректировку
10	Провести анализ состояния забалансовых счетов предприятия, в случае выявления статей, существенно влияющих на стоимость предприятия, они должны быть учтены при итоговом расчете стоимости бизнеса
11.	Вывести итоговый результат учитывающих корректировки активов и обязательств

Доходный подход:

№ п/п	Требования
1.	Обосновать выбранный метод доходного подхода
2.	При использовании метода дисконтированного денежного потока:
2.1.	Проанализировать структуру капитала компании и обосновать базу расчета денежного потока (для собственного или инвестированного капитала)
2.2.	Обосновать выбор прогнозного периода
2.3.	Раскрыть в отчете составляющие денежного потока
2.4.	Вывести прогнозные значения денежного потока:
2.4.1.	Провести анализ формирования выручки, себестоимости и прочих доходов и расходов и спрогнозировать чистую прибыль с учетом тенденции изменения объемов производства (оказания услуг) и изменения цен на производимую продукцию (услуги). Анализ должен производиться исходя из подтвержденных внешних продаж, реальных экономически обоснованных расходов компании с учетом корректировок, осуществленных в ретроспективных периодах. Если анализ компонентов выручки и себестоимости не представляется возможным, то прогноз данных показателей можно осуществлять на основе бизнес-плана предприятия или ретроспективной информации за предыдущие годы. При этом заложенные темпы роста должны быть обоснованы и подкреплены анализом рынка, реестром заключенных контрактов и проектной мощностью предприятия. Не допускается в прогнозный период закладывать существенный рост показателей прибыли и сокращение издержек, принцип оценки должен исходить из консервативного подхода
2.4.2.	Спрогнозировать амортизационные отчисления с учетом капитальных вложений (если таковые планируются)
2.4.3.	Проанализировать величину собственного оборотного капитала (СОК) в ретроспективном периоде, с учетом результатов, полученных при анализе, а также возможного изменения объема производства (оказания услуг) произвести корректировку СОК в прогнозном периоде. Прогноз СОК может быть основан на среднерыночных показателях отрасли, а также на реальных данных компании
2.4.4.	При расчете денежного потока для собственного капитала проанализировать структуру долгосрочной задолженности и спрогнозировать изменения задолженности в прогнозном периоде. Если предприятие планирует только погашение уже имеющегося кредита без привлечения дополнительных заемных средств (долгосрочных), то период прогнозирования должен включать в себя весь период погашения долга, последний год отчетного периода должен быть после выплаты всего кредита
2.4.5.	При расчете денежного потока для инвестированного капитала рассчитать величину ежегодных платежей по процентам за пользование кредитом и, если данная величина учитывалась при формировании прочих операционных расходов, увеличить денежный поток на данную величину
2.4.6.	Обосновать долгосрочные темпы роста
2.5.	Рассчитать коэффициент дисконтирования
2.5.1.	Безрисковая ставка должна соответствовать единицам измерения денежного потока (для номинированных в рублях денежных потоков номинированные в рублях ценные бумаги и наоборот)
2.5.2.	При расчете денежного потока для собственного капитала и использования метода кумулятивного построения отразить следующие моменты:
2.5.2.1.	Обоснование принятого значения для каждого риска
2.5.2.2.	Характеристики предприятия должны соответствовать значениям рисков, принятым при построении ставки дисконтирования
2.5.3.	При расчете денежного потока для инвестированного капитала рассчитать средневзвешенную стоимость капитала, при этом проанализировать соотношение собственных и заемных средств как самой компании, так и, по возможности, среднее значение по отрасли
2.5.4.	При расчете ставки дисконтирования по модели оценки капитальных активов отразить следующие моменты:
2.5.4.1.	Обосновать принятое значение для каждого риска, характерного для данного бизнеса

2.5.4.2.	Расчет и обоснование коэффициента β
2.5.4.3.	Обоснование прочих составляющих ставки дисконтирования
2.5.5.	При необходимости провести корректировку с учетом избытка / недостатка собственного капитала и нефункционирующих активов. Применение (или неприменение) данных поправок должно быть обосновано и подкреплено расчетами
3.	При использовании метода капитализации дохода:
3.1.	Выбрать и обосновать величину прибыли, которая будет капитализирована
3.2.	Расчитать ставку капитализации (см. расчет ставки дисконтирования)
3.3.	Определить и обосновать темпа роста
3.4.	Провести поправки на наличие нефункционирующих активов (если таковые имеются)

Сравнительный подход:

№ п/п	Требования
1.	Обосновать выбранный метод оценки сравнительным подходом
2.	Проанализировать рынок, на котором работает оцениваемое предприятие, для выявления сделок (котировок) с акциями сопоставимых предприятий
3.	Проанализировать котировки акций оцениваемого предприятия и если предприятие котируется рассчитать стоимость на основе полученной информации
4.	Предоставить наиболее полное описание аналогов, в том числе отразить информацию о дате / периоде формирования котировок (сделок) акций объектов-аналогов
5.	Провести сравнительный анализ оцениваемого предприятия с сопоставимыми объектами, в процессе анализа отсеять компании, сильно отличающиеся от объекта по финансовым или производственным показателям
6.	Предоставить обоснование выбора финансовой базы мультипликатора (стоимость одной акции, акционерного капитала, инвестированного капитала)
7.	Обосновать выбор и провести расчет мультипликаторов
8.	Обосновать весовые коэффициенты при согласовании результатов, полученных с применением разных мультипликаторов
9.	Вывести итоговый результат

Согласование и внесение итоговых корректировок:

№ п/п	Требование
1.	Обоснование весовых коэффициентов при определении итоговой величины стоимости, учитывающее, в том числе: возможность отразить качество и обширность данных, на основе которых проводится оценка. Взвешивание подходов к оценке при их расхождении более чем на 30% (относительно меньшей суммы) недопустимо
2.	В зависимости от размера пакета акций применить скидку (премию) на неконтрольный характер и обосновать выбранную величину (или обосновать отказ от ее применения)
3.	Применить скидку на неликвидный характер и обосновать выбранную величину (или обосновать отказ от ее применения)
4.	Произвести расчет итоговой стоимости