

**«УТВЕРЖДЕНО»**  
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»  
от « 08 » августа 2008 года  
Протокол № 77 от 08 августа 2008 года

**Изменения и дополнения внесены**  
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»  
Протокол № 80 от 29 августа 2008 года

**Изменения и дополнения внесены**  
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»  
Протокол № 184 от 19 октября 2010 года

**Изменения и дополнения внесены**  
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»  
Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года

**Изменения и дополнения внесены**  
Решением Совета Ассоциации СМАО  
Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года

**Изменения и дополнения внесены**  
Решением Совета Ассоциации СМАО  
Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года

**СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

**«ОЦЕНКА БИЗНЕСА»**

**1. ВВЕДЕНИЕ**

1.1. Настоящий документ применяется для исполнения членами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – Оценщики) при оценке бизнеса.

1.2. Настоящий документ разработан во исполнение статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон) и соответствует Федеральным стандартам оценки.

Оценщики при оценке бизнеса руководствуются настоящим документом в части, не противоречащей Федеральному стандарту оценки «ОЦЕНКА БИЗНЕСА (ФСО №8)», утвержденному приказом Минэкономразвития от 1 июня 2015 г. N 326 (далее – ФСО№8).

1.3. За нарушение требований настоящего документа, в отношении Оценщиков применяются меры дисциплинарного воздействия, установленные внутренними документами Партнерства.

1.4. Оценщики раскрывают достоверную информацию о количестве отчетов об оценке, выполненных по направлению – «оценка бизнеса» в соответствии с внутренними документами СМАО.

1.5. Объектом оценки являются акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале.

Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса может являться объектом оценки в соответствии с требованиями ФСО №8.

Под термином «бизнес» понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

1.6. Оценщик вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие законодательству, регулирующему оценочную деятельность, и стандартам оценки, при этом бремя обоснования их применения лежит на Оценщике.

1.7. Оценщик должен быть осведомлен и уведомлять заказчика оценки о применяемых в процессе оказания услуг по оценке федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности СМАО, а также иных нормативных документах, регулирующих оценочную деятельность.

**2. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**2.1. Профессиональные знания**

2.1.1. Проведение оценки требует наличия у Оценщика специальных знаний и профессионального опыта, позволяющих ему компетентно осуществлять идентификацию, сбор и анализ необходимой для оценки информации, делать корректные допущения, выбирать и применять соответствующие подходы и методы оценки, а также согласовывать полученные результаты и давать заключение относительно итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.1.2. Для того чтобы определить, может ли Оценщик провести оценку с требуемой профессиональной компетентностью и достаточным уровнем точности, он должен проанализировать, как минимум:

- объект оценки;
- вид деятельности оцениваемого общества и отрасль, к которой она относится;
- предположения и ограничительные условия, которым необходимо следовать в процессе оценки;

• наличие методических рекомендаций по оценке бизнеса для отрасли, к которой относится оцениваемое общество.

## **2.2. Независимость и объективность оценки**

2.2.1. Принцип объективности налагает на Оценщика обязательства авторства суждений, беспристрастности, незаинтересованности в оцениваемом имуществе и неприемлемости злоупотребления профессиональным положением.

2.2.2. Принятие заказа на проведение оценки недопустимо, если Оценщик и/или юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обладают признаками зависимости от заказчика оценки в соответствии со статьей 16 федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.2.3. Если услуги по оценке оказываются заказчику оценки, для которого Оценщик или юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор, осуществляет аудиторские или иные консультационные услуги, результаты которых по отдельности или в совокупности могут существенно повлиять на финансовую отчетность, признается наличие конфликта интересов. В случае возникновения конфликта интересов, Оценщик обязан отказаться от проведения оценки.

2.2.4. Оценщик не имеет права осуществлять функции управления или принимать управленческие решения для заказчика оценки или оцениваемого общества.

## **2.3. Заключение с заказчиком оценки договора на проведение оценки**

2.3.1. Оценщик или юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор, должно заключить с заказчиком оценки договор на проведение оценки, содержание которого должно отвечать требованиям, предъявляемым к нему статьей 10 Закона, и федеральных стандартов оценки.

2.3.2. Установление четких договоренностей с заказчиком оценки, а также в ряде случаев с пользователем оценки, снижает вероятность того, что Оценщик или заказчик (пользователь) оценки могут неверно истолковать требования или ожидания друг друга.

2.3.3. Задание на оценку бизнеса может содержать следующую, дополнительную к указанной в ФСО № 1 и ФСО №8, информацию:

- номинальная стоимость пакета акций (доли, пая);
- структура уставного (складочного) капитала общества или паевого фонда и, в частности, при оценке бизнеса акционерных обществ – количество выпущенных и объявленных обыкновенных акций, количество выпущенных и объявленных привилегированных акций и предоставляемые их собственникам права;
- наличие ограничения и обременения прав на подлежащий оценке пакет акций (долю, пай);
- перечень документов, предоставляемых заказчиком оценки и/или иным уполномоченным лицом для проведения оценки, за исключением документов, потребность в которых выявилась в ходе проведения оценки.

## **2.4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

2.4.1. Для проведения оценки Оценщику необходимо получить документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Примерный перечень запрашиваемых документов приведен в Приложении 1.

Документы, предоставленные заказчиком оценки или третьими лицами, должны быть подписаны уполномоченным на это лицом и заверены в установленном порядке (заказчиком оценки, лицом, выпустившим документ, или нотариально). В таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет основания считать иное.

Оценщик проводит анализ полученной информации на предмет ее полноты и достаточности для определения стоимости объекта оценки.

При необходимости Оценщик направляет новые запросы с целью получить дополнительные комментарии и пояснения относительно состава предоставленных документов и содержащейся в них информации об объекте оценки.

2.5. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц, ограничений в использовании и обременений в отношении объекта оценки, его стоимость определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таковых, если в задании на оценку не указано иное.

## **2.6. Допущения и ограничительные условия**

2.6.1. Наличие допущений и ограничительных условий при проведении оценки является общепринятой практикой.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки являются обязательным разделом Отчета об оценке, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, являются обязательным разделом Задания на оценку. Целью включения является установление разумного и согласованного объема расчетов, выполняемых в рамках оценки, для того, чтобы Оценщик мог определить стоимость объекта эффективно и с достаточной точностью. Например, допущения и ограничительные условия при оценке бизнеса обычно содержат положение о том, что Оценщик принимает предоставляемую заказчиком оценки финансовую информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность.

2.6.2. Допущения и ограничительные условия не предназначены для того, чтобы ограничивать объем исследований или анализируемых данных. Подобные ограничения, если они способны повлиять на результат оценки, должны быть раскрыты в Отчете.

2.6.3. Примеры типовых допущений и ограничивающих условий для оценки бизнеса представлены в Приложении 2.

## **3. ПРИВЛЕЧЕНИЕ СТОРОННИХ СПЕЦИАЛИСТОВ**

3.1. В ходе оказания услуг по оценке Оценщик имеет право пользоваться услугами сторонних специалистов – Оценщиков (например, Оценщика земли) и/или консультантов, не являющихся Оценщиками (например, специалиста по технической экспертизе строительных конструкций).

3.2. Сторонние специалисты могут быть привлечены для участия в процессе оценки самим Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если договор на проведение оценки был заключен с данным юридическим лицом, или же третьей стороной, например, заказчиком оценки. Специалист может быть привлечен как путем заключения с ним трудового договора, так и путем заключения договора на оказание услуг с юридическим лицом, с которым у того заключен трудовой договор.

3.3. В случае если Оценщик пользуется услугами сторонних специалистов, он должен указать в Отчете квалификацию и степень участия в процессе оценки, а также обосновать необходимость привлечения к оценке каждого из них.

3.4. Если иной Оценщик или консультант привлечен самим Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, Оценщик должен убедиться в квалификации данного Оценщика или консультанта и прийти к выводу, что он владеет необходимыми знаниями и опытом в требуемой области. В процессе определения квалификации Оценщик должен обратить внимание на следующие моменты:

- образование, а также наличие профессиональные сертификатов, лицензий или других документы, подтверждающих профессиональную компетентность привлекаемого специалиста;
- репутация привлекаемого специалиста;

• наличие у консультанта специальных знаний, а также опыт и стаж работы привлекаемого специалиста.

Оценщик имеет право воспользоваться в процессе оценки услугами привлекаемого специалиста, только если его квалификация признается Оценщиком достаточной.

3.5. Оценщик, пользующийся услугами сторонних специалистов, несет имущественную ответственность за убытки, причиненные заказчику оценки, и имущественный вред, причиненный третьими лицами, вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости, указанной в Отчете, в соответствии со статьей 24.6 Закона, в т.ч. если они причинены по вине стороннего специалиста.

3.6. Сторонний Оценщик подписывает Отчет и несет имущественную ответственность за убытки, причиненные заказчику оценки, и имущественный вред, причиненный третьими лицами, вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости, указанной в Отчете, в соответствии со статьей 24.6 Закона исключительно в случае, если данные убытки (вред) были причинены в следствии допущенных им ошибок.

#### 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1. Согласно требованиям ФСО № 1, выполняя оценку бизнеса, Оценщик должен:

- а. заключить договор на проведение оценки, включающий задание на оценку;
  - б. осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
  - в. применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
  - г. согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
- д. составить Отчет.

Кроме того, Оценщик в ходе проведения оценки должен вести соответствующую документацию, подлежащую хранению в архиве Оценщика в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Приведенный выше перечень, и некоторые другие требования и рекомендации изложены как упорядоченная последовательность оценочных процедур. Однако оценка бизнеса представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации.

##### 4.2. Анализ объекта оценки

Анализ объекта оценки помогает Оценщику в выборе и применении различных подходов и методов оценки. Характер и объем данных, необходимых и доступных для осуществления анализа, зависит, как минимум, от следующих факторов:

- свойства оцениваемого объекта;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости, подлежащий определению;
- допущения и ограничительные условия;
- наличие методических рекомендаций для оценки бизнеса той отрасли, к которой относится оцениваемое общество.

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.

4.2.1. Нефинансовая информация. В соответствии с заданием на оценку, Оценщику необходимо собрать информацию в объеме, достаточном для четкого понимания свойств объекта оценки. Для этого рассматриваются, в том числе:

- происхождение и история развития общества;
- структура капитала общества
- организационная структура общества;
- руководящий состав, который может включать членов правления, директоров и ведущих руководителей подразделений;
- продукция и/или работы (услуги);
- имущественные права на основные активы общества и обременения этих прав;
- бизнес-планы общества;
- состояние и динамика соответствующих сегментов фондового рынка и рынка слияний и присоединений, включая состав факторов, влияющих на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов;
- макроэкономическая среда, включая политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки;
- риски оцениваемого общества;
- рынки продукции производимой обществом продукции (оказываемых услуг, выполняемых работ) и рынки основного сырья, конкуренция и основные конкуренты оцениваемого общества, основные клиенты и поставщики.

Оценщик должен получить достаточный объем данных объекта оценки для того, чтобы:

- определить отрасль, к которому относится оцениваемое общество;
- определить тип оцениваемой доли участия в капитале общества;
- проанализировать доли владения других акционеров (участников) и оценить их возможное воздействие на стоимость объекта оценки;
- разобраться в других вопросах, существенных для определения стоимости объекта оценки, например: соглашения между акционерами (участниками), договоры простого товарищества и другие договорные обязательства в отношении оцениваемого общества.

При сборе информации об оцениваемом обществе, в случае если это возможно и целесообразно, Оценщик посещает общество и проводит осмотр основных его активов в период, возможно близкий к дате оценки, с документированием результатов осмотра.

4.2.2. Финансовая информация. Оценщику следует получить и проанализировать имеющуюся в наличии соответствующую финансовую (бухгалтерскую, управленческую) информацию об оцениваемом обществе, в том числе:

- ретроспективную финансовую информацию, включая годовую и промежуточную финансовую отчетность, основные показатели отчетности и статистическую отчетность не менее чем за последние три полных года (если общество не было учреждено позднее);
- последнее аудиторское заключение (если аудиторская проверка проводилась);
- налоговые декларации за определенное количество лет (если общество не было учреждено позднее);
- прогнозируемую финансовую информацию, к примеру, бюджет, прогнозы и предполагаемые показатели.

4.2.3. События после даты оценки

События, влияющие на итоговую величину стоимости объекта оценки, могут иметь место в период после даты оценки, но до даты составления Отчета. Согласно требованиям ФСО№1 Оценщиком при проведении оценки может быть использована информация о событиях, произошедших после даты оценки, только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки

#### 4.3. Подходы к оценке и методы оценки

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые Оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход;

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки.

Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в Отчете.

##### 4.4.1. Сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Самыми распространенными методами оценки бизнеса в рамках сравнительного подхода являются:

- метод рынка капитала;
- метод сделок.

При использовании метода рынка капитала оценка бизнеса осуществляется путем умножения фактических или плановых показателей оцениваемого общества на соответствующие мультипликаторы, рассчитанные по данным рыночных цен на акции обществ, сопоставимых с оцениваемым обществом, торгующихся на фондовых рынках.

При использовании метода сделок оценка бизнеса осуществляется путем умножения фактических или плановых показателей оцениваемого общества на соответствующие мультипликаторы, рассчитанные по данным информации о сделках купли-продажи пакетов акций (долей), сопоставимых оцениваемому обществу.

Организацией-аналогом признается:

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

При оценке бизнеса с использованием сравнительного подхода Оценщик должен выполнить следующую последовательность действий:

- рассмотреть положение общества в отрасли и составить список сопоставимых обществ;
  - определить параметры сравнения обществ и провести расчет мультипликаторов;
  - провести выбор мультипликаторов, которые будут использованы для расчета стоимости;
  - определить величину стоимости бизнеса в рамках выбранного метода;
  - рассчитать стоимость объекта оценки с учетом необходимых поправок и корректировок.
- При расчете ценовых мультипликаторов оценщик должен учитывать:
- качественные и количественные характеристики объекта оценки и сопоставимых обществ;
  - актуальность рыночных данных;
  - соответствие выбранных мультипликаторов отраслевым особенностям оцениваемого общества;
  - сопоставимость условий функционирования оцениваемого общества и аналогичных обществ.

##### 4.4.2. Доходный подход.

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

Самыми распространенными методами оценки бизнеса в рамках доходного подхода являются:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

При использовании метода дисконтированных денежных потоков оценка бизнеса осуществляется путем приведения ожидаемых будущих денежных потоков к дате оценки по ставке дисконтирования. Данный метод применим для оценки любых обществ.

При использовании метода прямой капитализации оценка бизнеса осуществляется путем умножения дохода за один репрезентативный прогнозный период на коэффициент капитализации. Данный метод применим для оценки обществ, имеющих стабильные показатели хозяйственной деятельности.

При оценке бизнеса с использованием доходного подхода Оценщик должен выполнить следующую последовательность действий:

- проанализировать ретроспективную информацию о деятельности общества;
- рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции;
- осуществить выбор в качестве базы для оценки вида денежного потока или уровня дохода;
- провести анализ и прогнозирование доходов, расходов и инвестиций общества;
- рассчитать ставку дисконтирования / коэффициент капитализации;
- провести расчет стоимости бизнеса;
- обосновать необходимость внесения корректировок (поправок) и рассчитать их величины;
- рассчитать стоимость объекта оценки с учетом необходимых поправок и корректировок.

В качестве потока доходов оценщик может использовать показатели денежного потока, прибыли и других видов дохода. Рассчитываемые в процессе оценки ставка дисконтирования / коэффициент капитализации должны соответствовать применяемому в расчетах виду дохода.

Стоимость объекта оценки может быть определена на основе оценки денежного потока общества на собственный или инвестированный капитал.

Денежный поток на собственный капитал – денежный поток, приходящийся на долю акционеров (участников), остающийся, как правило, после финансирования деятельности общества, осуществления капиталовложений и изменения объемов долгового финансирования. Денежный поток на собственный капитал, как правило, рассчитывается как сумма прибыли после налогообложения и начисленной за соответствующий период амортизации за вычетом капиталовложений и необходимых корректировок на изменение показателя собственного оборотного капитала и долгосрочной задолженности. Денежный поток на инвестированный капитал – денежный поток, приходящийся на долю акционеров и кредиторов общества после финансирования деятельности общества и осуществления необходимых капиталовложений. Денежный поток для инвестированного капитала, как правило, рассчитывается как сумма прибыли до выплаты процентов после налогообложения и начисленной за соответствующий период суммы амортизации за вычетом капиталовложений и необходимых корректировок на изменение показателя собственного оборотного капитала.

Период прогнозирования доходов зависит от момента достижения обществом стабилизации результатов деятельности общества. Под стабилизацией результатов деятельности общества понимается достижение устойчивых долгосрочных темпов изменения прогнозируемого вида дохода общества.

Оценщиком должен быть сделан обоснованный вывод о стоимости бизнеса в конце прогнозного периода (терминальной стоимости).

Ставка дисконтирования должна соответствовать используемому типу денежного потока:

- оценщик должен использовать ставки для номинальных величин, если прогнозируемый доход выражен в номинальных суммах (включая инфляционную составляющую);
- оценщик должен использовать ставки для реальных величин, если прогнозируемый доход выражен в реальных суммах (очищенных от инфляционной составляющей).

Результат дисконтирования ожидаемых денежных потоков с учетом терминальной стоимости. Оценщик должен увеличить на рыночную стоимость непроизводственных и избыточных производственных активов общества, не участвующих в создании ожидаемого денежного потока. В случае необходимости оценщик также учитывает дефицит или избыток собственного оборотного капитала на дату оценки.

#### 4.4.3. Затратный подход.

В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При оценке бизнеса с использованием затратного подхода оценщик должен выполнить следующую последовательность действий:

- изучить состав активов и обязательств общества;
- провести анализ на предмет наличия неучтенных в балансе активов и обязательств;
- выявить непроизводственные и избыточные производственные активы общества;
- рассчитать рыночную или иную стоимость существующих активов;
- рассчитать текущую стоимость обязательств;
- при использовании метода ликвидационной стоимости – спрогнозировать затраты на ликвидацию общества;
- рассчитать стоимостных активов.
- обосновать необходимость внесения корректировок (поправок) и рассчитать их величины;
- рассчитать стоимость объекта оценки с учетом необходимых поправок и корректировок.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, отличные от указанных в пунктах 4.4.1-4.4.3, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В Отчете должно содержаться описание выбранного Оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю Отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

#### 4.4. Определение итоговой величины стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться анализом возможных причин этого расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты.

Выбор Оценщиком способа согласования (обобщения), а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы.

#### 4.5. Документация

Оценщику необходимо подготовить и вести документацию, форма и содержание которой должны удовлетворять условиям задания на оценку. Данная документация – основной архив информации, полученной и проанализированной в ходе оказания услуг по оценке, данных относительно проведенных процедур, использованных подходов и методов оценки, а также выводов о стоимости объекта оценки.

Определение количества, вида и содержания документации относится к ответственности Оценщика.

Оценщик должен обеспечить сохранность документации (как и Отчета) в течение периода времени, достаточного для нужд его практики и для удовлетворения требований действующих стандартов оценочной деятельности и иных нормативно-правовых актов. Оценщик должен иметь возможность доступа в течение всего периода хранения к любому хранящемуся документу, имеющему отношение к проведенной оценке.

## 5. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

5.1.1. Оценщик может указать в Отчете ограничения по использованию Отчета, которые могут включать ограничения круга пользователей Отчета или ограничения условий использования Отчета пользователями. При этом может быть указано, что Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

### 5.2. Отчет

5.2.1. Отчет должен содержать подтвержденное на основе собранной информации и расчетов заключение Оценщика об итоговой величине стоимости объекта оценки.

5.2.2. Отчет об оценке бизнеса должен отвечать требованиям статьи 11 Закона и федеральных стандартов оценки, а также настоящим стандартам и правилам.

5.2.3. Отчет составляется таким образом, чтобы

- сформировать у пользователя Отчета объективное представление об объекте оценки во всех существенных аспектах, влияющих на его стоимость, включая обременения и ограничения использования, позиционирование на рынке и т.п.;
- обеспечивать возможность проверки достоверности указанных в Отчете фактов, включая информацию о ценах и существенных характеристиках сопоставимых объектов;
- аргументировать отказ от применения подходов к оценке, которые не были применены, и выбор примененных методов оценки в рамках каждого подхода к оценке;
- отражать все обстоятельства, допущения, ограничения, которые принимались Оценщиком во внимание в процессе оценки.

5.2.4. Отчет содержит следующие разделы:

- а. основные факты и выводы;
- б. задание на оценку;
- в. сведения о заказчике оценки и об Оценщике;
- г. допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки;
- д. применяемые стандарты и правила оценочной деятельности;
- е. описание объекта оценки;
- ж. анализ рынка объекта оценки;
- з. анализ финансово-хозяйственной деятельности общества;
- и. описание процесса оценки;
- к. согласование результатов оценки.

Кроме того Отчет содержит приложения, являющиеся неотъемлемой частью Отчета.

### 5.2.5. Основные факты и выводы

Данный раздел содержит краткое изложение результатов проведения оценки.

В данном разделе Отчета согласно пункту 8 ФСО № 3, в обязательном порядке, указываются:

- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки.

В данный раздел рекомендуется также включать следующую информацию:

- основание для проведения оценки;
- дата составления и порядковый номер Отчета;
- сведения о собственнике объекта оценки;
- сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки;
- сведения о степени контрольных полномочий, приходящихся на оцениваемый пакет акций (долю участия в капитале) в случае оценки пакета акций (доли участия в капитале), соответственно;
- срок проведения оценки;
- дата оценки;
- дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения заказчика оценки и иных пользователей Отчета.

### 5.2.6. Задание на оценку

Данный раздел должен содержать задание на оценку, в котором представлены все те же сведения, как и в заключенном с заказчиком оценки договоре на проведение оценки.

### 5.2.7. Сведения о заказчике оценки и об Оценщике.

Состав информации о заказчике оценки и Оценщике регламентируется п. 8 б) ФСО № 3.

Кроме того в данном разделе рекомендуется раскрыть информацию:

- о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор, если договор на проведение оценки был заключен с данным юридическим лицом;
- о сторонних специалистах, привлеченных к процессу оценки.

### 5.2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.

Пример допущений и ограничивающих условий при оценке бизнеса приведен в Приложении 2.

### 5.2.9. Описание объекта оценки

Настоящий раздел должен включать информацию, исчерпывающе и однозначно характеризующую качественные и количественные характеристики объекта оценки и оцениваемого предприятия, а также другие факторы, существенно влияющие на стоимость объекта оценки. Как правило, эта информация должна включать:

- реквизиты собственника оцениваемого пакета акций (доли, пая);
- балансовая стоимость оцениваемого пакета акций (доли, пая), если он принадлежит юридическому лицу (если данная информация существует);
- описание оцениваемого предприятия

### 5.2.10. Анализ рынка объекта оценки

Основные направления анализа рыночной ситуации, как правило, включают:

- краткий обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе. В составе показателей, характеризующих социально-экономическую ситуацию в регионе, как правило, рассматриваются: объем валового регионального продукта, объемы производства основных отраслей хозяйства, оборот розничной торговли, структура экономики региона, индекс потребительских цен, уровень доходов населения, наиболее значимые предприятия региона, показатели инвестиционной привлекательности региона, другие показатели;
- обзор отрасли, к которой относится оцениваемое предприятие;
- обзор сегмента фондового рынка и сегмента рынка сделок слияний и присоединений предприятий отрасли, к которым относится оцениваемое предприятие;
- описание рынка продукции и основного сырья оцениваемого предприятия.

Конкретный перечень рассматриваемых показателей в каждом случае должен соответствовать основным задачам выполняемой оценки, а также должен быть связан с типом оцениваемого бизнеса.

#### 5.2.11. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности оцениваемого общества служит предпосылкой для осуществления оценки компании, в том числе при формировании прогнозных показателей, и должно позволять Оценщику:

- выявить слабые и сильные стороны общества;
- выявить основные тенденции деятельности общества;
- сопоставить и проанализировать результаты деятельности общества за прошедшие периоды;
- сопоставить финансовые показатели общества с показателями сопоставимых обществ и/или средними отраслевыми показателями;
- выявить потенциальные нормализующие корректировки;
- обосновывать выводы и прогнозы, используемые в построении денежного потока, с помощью количественных данных.

Данный раздел может включать в себя:

- коэффициентный анализ динамики финансово-экономических показателей и коэффициентный анализ;
- обоснование корректировок для нормализации финансовой отчетности;
- рассмотрение любых нетипичных показателей в финансовой информации.

#### 5.2.12. Описание процесса оценки

В данном разделе Оценщик должен кратко определить основные особенности, преимущества и недостатки общепризнанных подходов к оценке рассматриваемого бизнеса, указать на применение в расчетах методов всех трех подходов к оценке объекта и, в случае отказа от применения, привести убедительное обоснование этого отказа. Для отобранных к применению подходов к оценке приводится краткое описание методов оценки, применяемых в рамках каждого из подходов, и обосновывается их выбор. Для каждого из методов в Отчете должна быть описана последовательность расчета стоимости, позволяющая пользователю Отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного метода объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

В Отчете необходимо:

- выявить необходимость и вычислить величину каждой корректировки (поправки);
- выявить избыточные производственные активы (при наличии) и оценить их.

Указанная информация, по выбору Оценщика, может быть представлена в Отчете как единым блоком, так и сгруппирована по разделам расчетов в рамках соответствующих подходов к оценке.

#### 5.2.13. Согласование результатов оценки

Этот раздел должен содержать заключение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки.

Раздел должен отражать обоснование выбора примененного Оценщиком метода обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке, в итоговую величину стоимости.

#### 5.2.14. Источники информации

Оценщик должен раскрывать соответствующие источники информации, исследуемые или используемые в процессе оценки. В Отчете должны быть представлены полный поименный перечень использованных документов с указанием их источника, включая перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Примерный перечень информации, необходимой для оценки, приведен в Приложении 1.

Кроме того, в Отчете должен быть представлен перечень нормативных актов и методической литературы, используемых при проведении оценки.

В тексте Отчета должны присутствовать ссылки на источники используемой информации, позволяющие судить об авторстве и дате подготовки соответствующей информации, либо приложены копии материалов и распечаток, в том числе, содержащих данную информацию страниц сети Интернет.

Если Оценщиком были использованы документы, подготовленные сторонними лицами, и сам Оценщик не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности представленной информации, Оценщик должен указать на это, как и на тот факт, что он не несет ответственности за предоставленную ему информацию.

Если финансовая или иная информация, использованная в процессе оценки, была получена из документов, подготовленных собственником, арендатором или управляющим оцениваемого бизнеса, Оценщик должен: заверить у Заказчика такие документы;

- указать, что в процессе оценки он не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности данной информации и ответственности за ее достоверность не несет.

Если в качестве информации, существенно влияющей на величину определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в Отчете должен быть проведен анализ данной информации на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе «Анализ рынка объекта оценки» Отчета.

#### 5.2.15. Приложения.

Согласно пункту ФСОН№3 в приложении к Отчету в обязательном порядке приводятся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Кроме того в приложение к Отчету обычно включаются вспомогательные расчетные материалы, не включенные в текст Отчета из соображений удобства его восприятия пользователем Отчета.

#### 5.3. Резолютивная часть Отчета.

5.3.1. Резолютивная часть Отчета составляется в дополнение к Отчету в случае, если это предусмотрено договором на проведение оценки.

5.3.2. Резолютивная часть Отчета призвана обеспечить краткое изложение основной информации, представленной в Отчете.

5.3.3. Резолютивная часть Отчета об оценке включает в себя следующие разделы Отчета:

- а. основные факты и выводы;
- б. задание на оценку;
- в. сведения о заказчике оценки и оценщике;
- г. допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки;
- д. применяемые стандарты оценочной деятельности.

## 6. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 6.1. Приложение 1. Примерный перечень запрашиваемых документов об оцениваемом обществе

- устав общества.
- лицензии на осуществляемые виды деятельности, если деятельность лицензируется;
- зарегистрированные сделки с акциями (дата сделки, продавец – покупатель, количество акций по сделкам, цена сделки) за последние 2 года;
- справка о выплаченных дивидендах;
- выписка из реестра акционеров (сведения о крупнейших пакетах голосующих акций общества);
- свидетельство о государственной регистрационной прав.
- данные о правах и сроках владения имуществом - документы о регистрации земельных участков, зданий и сооружений, принадлежащих оцениваемому предприятию, подробнее в пункте «Недвижимость и земельные участки».
- бухгалтерская отчетность общества по меньшей мере за три последних года (или возможное количество предшествующих периодов):
  - бухгалтерский баланс (форма №1);
  - отчет о прибылях и убытках (форма №2);
  - отчет о движении капитала (форма 3);
  - отчет о движении денежных средств (форма №4);
  - приложение к бухгалтерскому балансу (форма №5);
  - квартальные финансовые отчеты за последние 12 месяцев;
  - аудиторские заключения (если проверки были проведены);
  - сведения о балансовой стоимости социальных активов.
- расшифровки всех счетов бухгалтерского учета;
- счета управленческого учета, бюджеты, балансовые отчеты, прогнозы, бизнес-план, производственно-хозяйственный план предприятия, технико-экономические обоснования инвестиционных проектов.
- в случае если предприятие не может предоставить бизнес-план, требуются сведения о планируемых физических объемах производства и реализации продукции, плановое значение выручки и себестоимости продукции, прогнозные данные рентабельности производства на ближайшие годы.
- расшифровку постоянных и переменных затрат;
- расшифровку структуры выручки с указанием номенклатуры, выпускаемой продукции и стоимости реализации каждой единицы за три года предшествующие оценке и прогноз до конца текущего года;
- расшифровку структуры себестоимости (по элементам затрат) за три года предшествующие оценке и прогноз до конца текущего года;
- численность и реальная занятость производственного персонала с расшифровкой по номенклатуре (администрация, ИТР, основной производственный персонал) за три года предшествующие оценке и прогноз до конца текущего года;
- справка о загрузке основных производственных мощностей;
- состав и поэлементную характеристику основных средств;
- прогноз капиталовложений по видам имущества на ближайшие 5 лет;
- расшифровка коммерческих и управленческих расходов (по элементам затрат) за год предшествующий году оценки, и за текущий год и прогноз до конца текущего года;
- расшифровка операционных доходов и расходов (поэлементно) за год предшествующий году оценки, за текущий и прогноз до конца текущего года;
- расшифровка внебюджетных доходов и расходов (поэлементно) за год предшествующий году оценки, за текущий и прогноз до конца текущего года;
- распределение чистой прибыли за год предшествующий году оценки и прогноз до конца текущего года;
- Нематериальные активы (авторские права, патенты и пр.) в т.ч.:
  - вид нематериального актива;
  - год постановки на баланс;
  - расшифровка балансовой стоимости;
  - копии правоустанавливающих документов;
  - ведомость по основным средствам и начисление износа (амортизации);
  - справка о дате последней переоценки;
  - справка об объектах, находящихся на консервации.
- недвижимость и земельные участки:
  - Свидетельство(а) о праве(ах) владения, пользования, распоряжения (свидетельство о праве собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, аренды и т.д.);
  - пакеты документов, выдаваемые Территориальным Бюро Технической Инвентаризации по основным объектам недвижимости (в случае отсутствия технических паспортов БТИ на объект оценки необходима информационная справка об объемах зданий, основных материалах изготовления, годов ввода в эксплуатацию, первоначальной балансовой стоимости и остаточной стоимости зданий);
  - акты ввода в эксплуатацию зданий, сооружений;
  - документы по последней переоценке основных средств, если таковая проводилась;
- справка из бухгалтерии, содержащая информацию на здания, сооружения (для владельцев – юридических лиц) о:
  - балансовой стоимости;
  - начисленной амортизации.
- наличие обременений (сервитутов) на землю;
- план земельного участка, затраты на приобретение земельного участка в собственность (аренду);
- размер ежегодных (ежемесячных, разовых) отчислений за пользование земельным участком (если земля не на правах

- собственности);
- машины и оборудование:
- полный перечень на дату оценки;
- инвентаризационный акт (по возможности);
- технические паспорта (по возможности) (копии);
- производитель оборудования, марка (для каждой единицы);
- годы поставки, наладки и пуска (введение в эксплуатацию);
- для технологического комплекса:
- контракты на поставку (контрактная цена на поставку основных единиц оборудования);
- общая стоимость комплектующих (в комплекте с основной поставкой);
- условия поставки (стоимость доставки до места или до границы);
- прочие расходы: расходы на доставку, таможенные платежи, расходы на монтаж и наладку, расходы на обучение персонала и т.д.
- затраты по возведению фундаментов под стационарное оборудование (если данная информация отсутствует, то необходима следующая информация: общие габариты, материал изготовления и прочие параметры);
- состояние оборудования (с учетом накопленного износа) в % по мнению инженерно-технических служб (по возможности).
- незавершенное строительство:
- расшифровка с описанием основных конструктивных элементов и количественных характеристик (объем, длина, диаметр труб, площадь, кол-во нитей);
- дата начала строительства;
- сумма капитальных вложений, разнесенная по годам строительства;
- фактический процент % выполненных работ по состоянию на дату оценки;
- сохранность объекта (фактическое состояние с учетом естественного изнашивания).
- расшифровка долгосрочных финансовых активов;
- долгосрочные финансовые вложения (наименование, принадлежность к отрасли, дата постановки и снятия с баланса – информация за последние три отчетных года, финансовая отчетность – пять форм);
- запасы (состав и структура):
- указать в т.ч. неликвидные и устаревшие;
- расшифровка расходов будущих периодов;
- дебиторская задолженность с расшифровкой до 1 года, более 1 года:
- в т.ч. просроченная (указать срок исполнения по договору и вероятность возврата);
- в т.ч. невозможная к взысканию;
- в т.ч. реструктурированная (если есть согласованный график возврата).
- расшифровка краткосрочных финансовых вложений;
- долгосрочные обязательства – состав (разбивка по кредиторам), график погашения задолженности с процентными ставками по годам;
- основные договоры с покупателями и поставщиками;
- состав обязательств и порядок бухгалтерского учета процентов.

## **6.2. Приложение 2. Примерный перечень допущений и ограничивающих условий при оценке бизнеса**

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различия между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
5. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления предприятием будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
6. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
7. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
8. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.