

**СТАНДАРТ**  
**Ассоциации «Содружество Независимых Оценщиков»**

---

**ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ  
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ  
СТОИМОСТИ БИЗНЕСА**

## **ПРЕДИСЛОВИЕ**

1. Разработан Ассоциацией «СНО» г. Москва
2. Принят и введен в действие Ассоциацией «СНО» г. Москва

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Ассоциации «СНО»

## СОДЕРЖАНИЕ

1 Область применения.....	4
2 Нормативные ссылки.....	4
3 Термины и определения.....	5
4 Общие положения.....	7
5 Применение понятий «профессиональное суждение» или «экспертное мнение».....	7
6 Общие требования к отчету об оценке.....	8
7 Требования к общей структуре отчета об оценке.....	10
8 Требования к содержанию структурных элементов отчета.....	10
8.1 Титульный лист.....	10
8.2 Оглавление.....	10
8.3 Перечень терминов, сокращений и условных обозначений.....	10
8.4 Обобщающая часть.....	11
8.5 Введение.....	11
8.5.1 Основные факты и выводы.....	11
8.5.2 Задание на оценку.....	12
8.5.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	12
8.5.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	13
8.5.5 Применяемые стандарты оценки.....	13
8.6 Основная часть.....	13
8.6.1 Этапы процесса оценки.....	14
8.6.2 Описание объекта оценки.....	14
8.6.2.1 Осмотр объекта оценки.....	14
8.6.2.2 Запрос необходимой информации.....	15
8.6.2.3 Описание объекта оценки.....	17
8.6.3 Анализ рынка.....	18
8.6.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	19
8.6.5 Описание процесса оценки.....	20
8.6.5.1 Сравнительный подход.....	21
8.6.5.2 Доходный подход.....	24
8.6.5.3 Затратный подход.....	26
8.7 Заключение.....	28
8.7.1 Согласование (обобщение) результатов.....	28
8.7.2 Заявление о качестве.....	29
8.8 Список использованных источников.....	29
8.9 Приложения к отчету.....	30

# СТАНДАРТ

## Ассоциации «Содружество Независимых Оценщиков»

---

### ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ БИЗНЕСА

---

Дата введения – июнь 2016 г.

#### 1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1 Настоящий стандарт разработан в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

1.2 Действие настоящего стандарта распространяется на Отчеты об оценке рыночной стоимости бизнеса, подготавливаемые членами Ассоциации «СНО».

1.3 Требования настоящего стандарта могут быть частично или полностью не применимы в случаях:

- аутсайдерской оценки бизнеса (в условиях ограниченной исходной информации);
- оценки бизнеса, организованного относительно недавно (до 1 года включительно от даты проведения оценки), не имеющего устоявшихся денежных потоков и четких планов по дальнейшему развитию;
- оценки бизнеса финансовых институтов (банков, страховых компаний, паевых фондов и т.п.);
- оценки бизнеса, не соответствующего определению, приведенному в настоящем стандарте.

## 2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

В настоящем стандарте использованы ссылки на следующие законодательные и нормативные документы:

Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 [N 157-ФЗ](#), от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 [N 129-ФЗ](#), от 24.07.2007 [N 220-ФЗ](#), от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 [N 167-ФЗ](#), от 28.12.2010 [N 431-ФЗ](#), от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ)

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299

Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326

ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления

ГОСТ 7.12-93 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Сокращение слов на русском языке. Общие требования и правила

ГОСТ 6.30-2003 Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов.

## 3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем стандарте применены следующие термины с соответствующими определениями:

**3.1 оценщик** (субъект оценочной деятельности): Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

**3.2 отчет об оценке:** Документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами Ассоциации «СНО», предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**3.3 заказчик:** Юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

**3.4 оценочная организация:** Юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

**3.5 пользователь Отчета об оценке:** Любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

**3.6 обременение:** Ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

**3.7 цель оценки:** Установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

**3.8 задача (назначение) оценки:** Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

**3.9 дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости): Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**3.10 подход затратный:** Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**3.11 подход сравнительный:** Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**3.12 объект-аналог объекта для целей оценки:** Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**3.13 подход доходный:** Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**3.14 бизнес:** Деятельность объединения юридических и физических лиц для осуществления совместной производственной, торговой, финансовой либо другой экономической деятельности. Бизнес в обязательном порядке должен иметь статус юридического лица и действовать на основе договора между двумя или несколькими физическими лицами, каждое из которых несет полную личную ответственность за долги, образованные в ходе организации и функционирования бизнеса. Участники бизнеса с ограниченной ответственностью имеют ограниченную ответственность за долг и бизнес в пределах своего пая (вложенного капитала). Бизнес может существовать в виде акционерного общества, объединения, товарищества, хозяйственных обществ, корпорации и т.д.

В дальнейшем в рамках настоящих стандартов под термином «компания» будет подразумеваться совокупность возможных организационных форм существования бизнеса.

**3.15 бизнесообразующие активы:** Активы, предназначенные для использования в рамках основной деятельности компании.

Прочие определения, используемые в настоящем стандарте, должны трактоваться в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, а также терминологии, общепринятой в российской оценочной практике.

#### **4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

4.1 Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами НП «АРМО», предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

4.2 Настоящий стандарт разработан во исполнение ст. 22.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», определяющей возможные функции саморегулируемых организаций оценщиков, в частности:

- защищать интересы оценщиков;
- содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
- разрабатывать собственные стандарты оценки;
- разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

4.3 Введение настоящего стандарта преследует цель:

- повысить степень достоверности и доказательственности Отчетов об оценке, выполненных членами Ассоциации «СНО»;
- повысить степень защищенности оценщика, т.е. свести к минимуму возможность возникновения претензий со стороны пользователей в отношении отчетов об оценке, выполненных членами Ассоциации «СНО»;
- содействовать разработке четкой процедуры контроля качества оценочных услуг со стороны Ассоциации «СНО» и со стороны заказчика.

#### **5. ПРИМЕНЕНИЕ ПОНЯТИЙ «ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ» ИЛИ «ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ»**

5.1 При решении ряда вопросов оценщик руководствуется своим профессиональным суждением (экспертным мнением).

5.2 Профессиональное суждение – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора.

5.3 Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.

5.4 Применительно к оценке бизнеса неопределенность может быть связана с отсутствием возможности получить необходимые сведения и детально изучить обстоятельства, связанные с не рыночными условиями и возможностями организации и ведения бизнеса; с невозможностью получить исчерпывающую информацию об аналогах объекта оценки; с труднопрогнозируемыми условиями функционирования бизнеса и

отсутствием ясных перспектив развития определенных сегментов рынка, к которому относится оцениваемый бизнес и т.п.

5.5 Профессиональное суждение выносится по результатам комплексного и объективного анализа всей доступной оценщику информации. Это означает, что любую экспертную оценку должны сопровождать:

- выявление и анализ факторов, влияющих на исследуемый показатель;
- оценка полноты информации, на основе которой вынесено профессиональное суждение по конкретному вопросу;
- описание подходов и допущений, примененных составителем профессионального суждения; указываются границы, в рамках которых суждение может быть признано достоверным.

5.6 Оценщик должен четко сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо.

## **6. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ**

6.1 Отчет об оценке должен содержать обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества. При этом, согласно Закону «Об оценочной деятельности в РФ», при составлении Отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

6.2 Необходимым условием подготовки качественного Отчета об оценке является удовлетворение Отчета следующим критериям:

- соответствие Отчета об оценке формальным требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности;
- Отчет об оценке должен формировать у пользователя объективное представление об объекте оценки во всех существенных аспектах, которые влияют на ценность рассматриваемого объекта (подробное описание направлений деятельности компании, структурной организации бизнеса, с указанием дочерних зависимых обществ, их функций в структуре бизнеса, позиционирование продукции (услуг) на рынке, к которому относится оцениваемый бизнес, и перспективы изменения рыночных условий, наличие или отсутствие ограничений для ведения бизнеса в случае смены собственника и т.д.);
- Отчет об оценке должен быть представлен в таком виде, чтобы пользователь мог самостоятельно воспроизвести весь процесс определения стоимости объекта оценки (включая расчет отдельных показателей);
- в Отчете об оценке должен быть четко аргументирован выбор конкретных подходов к оценке, методов оценки и способов определения отдельных показателей;
- данные, используемые в Отчете об оценке, должны поддаваться верификации, т.е. должна существовать объективная возможность проверки достоверности всех указанных в Отчете фактов (в частности, цен реализации продукции и/или услуг, объемов реализации продукции и/или услуг, темпов изменения объемов производства и/или оказания услуг, цен и характеристик аналогов объекта оценки и т. д.).
- в Отчете об оценке должны найти отражение все обстоятельства, допущения, ограничения, которые принимались во внимание в процессе оценки.



6.3 При составлении отчета оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (**принцип существенности**);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (**принцип обоснованности**);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (**принцип однозначности**);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (**принцип проверяемости**);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (**принцип достаточности**).

6.4 В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

6.5 Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

6.6 В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

6.7 Копия отчета об оценке должна храниться оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

6.8 Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

## 7. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЩЕЙ СТРУКТУРЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

## **7.1 Структурные элементы отчета об оценке**

7.1.1 Отчет об оценке содержит следующие структурные элементы:

- 1 титульный лист;
- 2 оглавление;
- 3 перечень сокращений, условных обозначений, символов, единиц и терминов;
- 4 обобщающая часть;
- 5 введение;
- 6 основная часть;
- 7 заключение;
- 8 список использованных источников;
- 9 приложения.

## **8. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ СТРУКТУРНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОТЧЕТА**

### **8.1 Титульный лист**

8.1.1 Титульный лист является первой страницей отчета об оценке и служит источником первичной информации, необходимой для обработки и поиска документа.

8.1.2 На титульном листе приводят следующие сведения:

- наименование оценочной организации;
- шифр отчета об оценке;
- наименование работы;
- номер договора;
- дата составления отчета об оценке.

8.1.3. Если отчет об оценке состоит из двух и более книг, каждая книга должна иметь свой титульный лист, соответствующий титульному листу первой книги и содержащий сведения, относящиеся к данной книге. Номер книги проставляется на титульном листе.

### **8.2 Оглавление**

8.2.1 Оглавление включает наименование всех разделов, подразделов, пунктов (если они имеют наименование), приложения с указанием их обозначения и заголовков, а при необходимости и графические материалы с указанием номеров страниц, с которых начинаются эти элементы отчета об оценке.

8.2.2 При составлении отчета об оценке, состоящего из двух и более книг, в каждой из них должно быть свое оглавление. При этом в первой книге помещают оглавление всего отчета об оценке с указанием номеров книг, в последующих – только оглавление соответствующей книги. Допускается в первой книге вместо оглавления последующих книг указывать только их наименование.

8.2.3 В отчете об оценке объемом не более 10 страниц допускается по согласованию с Заказчиком оглавление не составлять.

### **8.3 Перечень терминов, сокращений и условных обозначений**

8.3.1 Принятые в отчете об оценке малораспространенные сокращения, условные обозначения, символы, единицы, специфические (профессиональные) термины должны быть представлены в виде отдельного списка (перечня).

8.3.2 Если сокращения, условные обозначения, символы, единицы и термины повторяются в отчете об оценке менее трех раз, отдельный список не составляют, а расшифровку дают непосредственно в тексте при первом упоминании.

8.3.3 Остальные «стандартные» сокращения слов и словосочетаний на русском языке – по ГОСТ 7.12, о чем должна быть ссылка в отчете об оценке.

#### **8.4 Обобщающая часть**

8.4.1 Обобщающая часть является неотъемлемой частью Отчета и содержит изложенное в произвольной форме сообщение Заказчику о результатах проведения оценки. В этой части указывается:

- основание проведения оценки;
- наименование и место нахождения объекта оценки;
- краткое изложение содержания проведенных работ;
- величина итоговой рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату определения стоимости;
- ссылка на стандарты, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке;
- указание на то, что обобщающая часть подготовлена на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, т.е. с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

8.4.1 Обобщающая часть может быть оформлена в виде сопроводительного письма, краткого экспертного заключения и т.п.

Как правило, обобщающая часть оформляется на фирменном бланке, подписывается уполномоченным лицом и заверяется печатью.

#### **8.5 Введение**

Введение должно содержать следующие разделы:

- основные факты и выводы;
- задание на оценку;
- сведения о заказчике оценки и об оценщике;
- допущения и ограничительные условия;
- применяемые стандарты оценочной деятельности.

##### **8.5.1 Основные факты и выводы**

В разделе в обязательном порядке указываются:

1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.
2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.
4. Основание для проведения оценки, например:
  - договор на оценку: номер и дата составления договора, полное наименование сторон;
  - определение суда: наименование суда, номер и дата документа, номер дела;
  - решение уполномоченного органа: наименование уполномоченного органа, наименование, номер и дата документа.

5. Дата составления отчета – как правило, соответствует календарной дате, на которую было сделано последнее изменение в Отчете об оценке и Отчет был оформлен в печатном виде.

6. Порядковый номер отчета.

#### **8.5.2 Задание на оценку**

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

1. Объект оценки.
2. Имущественные права на объект оценки.
3. Цель оценки.
4. Задача (назначение оценки).
5. Вид стоимости.
5. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости).
6. Срок проведения оценки.
7. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

#### **8.5.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике**

В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике.

##### Сведения о заказчике:

– о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

– о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

##### Сведения об оценщике:

– об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

– об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;

– 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.

#### **8.5.4 Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

8.5.4.1 Раздел «Допущения и ограничивающие условия» выполняет в Отчете об оценке следующие функции:

- освобождение Оценщика от ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции;
- информирование Заказчика и иных пользователей Отчета об оценке о существенных обстоятельствах, которые повлияли (могли повлиять) на результаты оценки.

8.5.4.2 Ниже приводится типовой перечень допущений и ограничивающих условий:

- настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Помимо общих допущений и ограничивающих условий, указываются все частные допущения и ограничения, которые принимались в процессе определения рыночной стоимости объекта оценки.

### **8.5.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности**

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности Ассоциации «СНО», других стандартах, используемых при проведении оценки объекта оценки.

### **8.6 Основная часть**

Основная часть должна содержать следующие разделы:

1. Этапы процесса оценки.
2. Описание объекта оценки.
3. Анализ рынка объекта оценки.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.
5. Описание процесса оценки объекта оценки.

### **8.6.1 Этапы процесса оценки**

8.6.1.1 Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

8.6.1.2 Осуществляя оценку по вышеописанной схеме, оценщик конкретизирует свою работу в рамках каждого из этапов в соответствии с особенностями объекта оценки, задачей оценки и объемом доступной информации.

### **8.6.2 Описание объекта оценки**

Получению достоверной информации, необходимой для описания объекта оценки, должны предшествовать следующие действия:

#### **8.6.2.1 Осмотр имущества**

Цель осмотра заключается в том, чтобы оценщик удостоверился в фактическом наличии имущества, получил четкое представление об имущественном потенциале оцениваемого бизнеса и об особенностях организации производственного процесса. Осмотр имущества особенно важен при оценке промышленных предприятий и при необходимости может сопровождаться проведением инвентаризации.

В Законе «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартах оценки нет прямого указания на то, что осмотр объекта является обязательной процедурой при подготовке Отчета об оценке. Тем не менее, практика показывает, что отсутствие осмотра может быть признано судом достаточным основанием для признания результатов оценки недостоверными, поскольку Заказчик оценки как заинтересованное лицо далеко не всегда может быть рассмотрен как достоверный источник информации.

В связи с вышеизложенным, рекомендуется проводить осмотр согласно следующим требованиям:

- осмотр должен осуществлять Оценщик или сотрудник оценочной организации;
- желательно, чтобы осмотр сопровождался фотографированием основных бизнесобразующих активов оцениваемого бизнеса (как правило, это основные средства);
- осмотр может сопровождаться замером или установлением другими методами объемно-планировочных и других ценообразующих показателей основных бизнесобразующих активов, если есть необходимость подтвердить либо установить значения каких-либо параметров;

– по результатам осмотра может быть составлен Акт осмотра основных бизнесообразующих активов, который подписывается Оценщиком или сотрудником оценочной организации, проводившими осмотр.

Акт осмотра составляется в произвольной форме, при этом в нем указываются:

- 1) дата и время (либо период) проведения осмотра;
- 2) Ф.И.О. оценщика или сотрудника оценочной организации, которые проводят осмотр;
- 3) Ф.И.О. сопровождающего лица (представителя Заказчика или собственника имущества);
- 4) сведения об иных привлеченных Оценщиком специалистами с указанием Ф.И.О., наименования организации, должности, квалификации и т.п.;
- 5) основание проведения оценки;
- 6) наименование и место нахождения имущества;
- 7) сведения о проводимых действиях при осмотре (наружный осмотр, фото-съемка, видеосъемка, опрос участников осмотра, обмер, другие особенности проведения осмотра);
- 8) отмечаются факты недопуска работника Оценщика к осмотру отдельных бизнесообразующих активов, иные существенные обстоятельства.

Акт осмотра подписывается уполномоченным представителем Заказчика.

Копия Акта осмотра прикладывается к Отчету об оценке.

#### **8.6.2.2 Запрос необходимой информации об объекте оценки у заказчика**

Для определения качественных и количественных характеристик объекта оценки Оценщик запрашивает у Заказчика бумажные копии следующих документов (Запрос о предоставлении документов для проведения оценки):

- 1) Учредительные документы, устав, документы о государственной регистрации бизнеса, постановке на учет в налоговом органе, имеющиеся лицензии, разрешения и сертификаты, свидетельства государственной регистрации прав и прочие документы, подтверждающие наличие и объем прав на основные бизнесообразующие активы, включая объекты интеллектуальной собственности.
- 2) Сведения о регистрации выпусков акций, выписка из реестра акционеров (участников) на дату проведения оценки.
- 3) Структурная организация бизнеса, с указанием дочерних и зависимых обществ и их функций в структуре бизнеса.
- 4) Документы, содержащие сведения о наличии обременений (ограничений) прав на объект оценки, в том числе: договор залога, договор поручительства, определение суда об аресте имущества и акций, иные документы.
- 5) Документы, выданные органами (организациями), осуществляющими технический учет и инвентаризацию зданий, сооружений, передаточных устройств, являющихся основными бизнесообразующими активами, в том числе: технический паспорт БТИ (выписка из техпаспорта БТИ), справка БТИ о состоянии здания/помещения, экспликация, поэтажный план, иные документы, из которых может быть получена информация об объемно-планировочных решениях основных бизнесообразующих активов.
- 6) Расшифровка наиболее весомых статей активов и обязательства бухгалтерского баланса, оказывающих по мнению Оценщика наибольшее влияние на стоимость объекта оценки. В обязательном порядке данные расшифровки необходимо запрашивать в отношении статей, превышающих сумму 10% от валюты баланса включи-

тельно. По результатам изучения расшифровок, Оценщик запрашивает уточняющую информацию, учет которой может оказать влияние на рыночную стоимость активов и обязательств.

- 7) Бухгалтерская документация:
  - учетная политика, применяемая для целей бухгалтерского учета и налогообложения;
  - Форма 1 «Бухгалтерский баланс»;
  - Форма 2 «Отчет о прибылях и убытках»;
  - Форма 5 «Приложение к бухгалтерскому балансу», справки № 1-5;
  - Пояснительные записки в годовой бухгалтерской отчетности;
  - Заключение проведенных аудиторских проверок.
- 8) Расшифровка наиболее весомых статей активов и обязательства бухгалтерского баланса. В обязательном порядке данные расшифровки необходимо запрашивать в отношении статей, превышающих сумму 10% от валюты баланса включительно.
- 9) Информацию, характеризующую эффективность использования основных бизнесобразующих активов и ведения бизнеса, например: загрузка основных бизнесобразующих активов, недостатки в сбалансированности производственного процесса и т.п.
- 10) Информация, характеризующая выручку, может включать:
  - расшифровка выручки по видам продукции, по направлениям деятельности, по группам клиентов или в ином разрезе по крайней мере за год, предшествующей дате проведения оценки;
  - показатели, характеризующие физические объемы произведенной (реализованной) продукции за несколько лет, предшествующих дате проведения оценки;
  - Прейскурант цен по основным видам продукции, описание механизма формирования контрактных цен, прочая информация, позволяющая получить представление о текущем уровне цен на продукцию и об особенностях политики ценообразования в рамках оцениваемого бизнеса;
  - Копии контрактов по наиболее крупным покупателям и/или проектам.
- 11) Информация, характеризующая затраты, может включать:
  - расшифровка затрат на производство и реализацию по экономическим элементам и/или по статьям калькуляции по крайней мере за год, предшествующий дате проведения оценки. Информация о затратах запрашивается в разрезе основных видов продукции и/или направлений деятельности;
  - калькуляции себестоимости по типовым видам выпускаемой продукции.
- 12) Информация, о задолженности компании по кредитам и займам:
  - состояние расчетов по данным обязательствам;
  - копии договоров, по которым образовалась данная задолженность.
- 13) Информация о плановых показателях деятельности компании:
  - прогнозные объемы выпуска продукции/оказания услуг;
  - прогнозные объемы капитальных вложений.
- 14) Любые другие документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов для проведения оценки обычно оформляется в виде Запроса и направляется Заказчику.

Передача копий документов Оценщику от Заказчика оформляется Актом приемки-передачи документов (или Заверительным письмом).



Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

Копия Запроса о предоставлении документов для проведения оценки и копия Акта приемки-передачи документов прикладываются к Отчету об оценке.

Оценщик проводит анализ полученной информации на предмет ее полноты и достаточности для определения рыночной 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.

Во избежание возможных обвинений в неоднозначном толковании заключения о стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

Если отказ Заказчика предоставить запрашиваемую информацию может существенным образом повлиять на точность и/или достоверность результатов оценки, то данное обстоятельство отмечается в Отчете об оценке.

В тексте Отчета об оценке указывается перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки (с указанием вида, наименования, номера и даты выдачи документа).

### **8.6.2.3 Описание объекта оценки**

Описание объекта оценки содержит информацию, необходимую для установления качественных и количественных характеристик объекта оценки, в частности указывается:

- 1) Состав объекта оценки (бизнес или группа объектов, формирующих единый бизнес), с указанием оцениваемых прав и их объема, сведений о регистрации и другой информации, позволяющей однозначно идентифицировать объект оценки);
- 2) Подробное описание следующих особенностей объекта оценки:
  - описание правовых взаимоотношений внутри оцениваемого бизнеса или группы объектов оценки (структурная организация бизнеса, с указанием дочерних и зависимых обществ, их функций, прав и обязанностей);
  - описание основной и дополнительных видов деятельности объекта оценки (масштабы видов деятельности, их динамика за ретроспективный период, виды выпускаемой продукции/оказываемых услуг и их конкурентоспособность);
  - описание местоположения бизнесообразующих активов и объекта оценки (уровень развития инфраструктуры, ближайшее окружение, близость источников сырья, иные факторы, влияющие на привлекательность местоположения объекта оценки);
  - описание рынков сбыта оцениваемого бизнеса (перечисление основных заказчиков и клиентов, описание основных условий сотрудничества (ценообразование, перспективы дальнейших взаимоотношений), перспективы изменения доли рынка оцениваемого бизнеса, прочие условия);
  - описание поставщиков оцениваемого бизнеса (перечисление основных контрагентов, описание основных условий сотрудничества (ценообразование, перспективы дальнейших взаимоотношений), возможность увеличения объемов закупок сырья, прочие условия);

- описание уровня загрузки мощностей, используемых в основной деятельности;
- описание рисков, которым подвержен оцениваемый бизнес.
- 3) Описание качественных и количественных характеристик основных бизнесообразующих активов.
- 4) Описание обременений оценки, а также основных бизнесообразующих активов.

Описание объекта оценки должно формировать у пользователя объективное представление об объекте оценки во всех аспектах, которые влияют на ценность рассматриваемого бизнеса.

### 8.6.3 Анализ рынка

Раздел должен содержать анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Стоимость бизнеса определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Поэтому в Отчете об оценке бизнеса следует выявить и проанализировать все факторы рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости.

Основные направления анализа рыночной ситуации включают:

- **Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе (в стране).** В составе показателей, характеризующих социально-экономическую ситуацию в регионе, как правило, рассматриваются: объем валового национального продукта, объем промышленного производства, оборот розничной торговли, структура экономики региона, индекс потребительских цен, уровень доходов населения, наиболее значимые промышленные предприятия региона, другие показатели.

- **Обзор состояния отрасли** дает общее представление о фактическом состоянии и общей активности рынка, к которому относится объект оценки. При этом, как правило, анализируются следующие показатели: объем и динамика предложения (спроса) отдельных видов продукции/услуг, степень открытости и ориентировочная емкость рынка, характеристика участников (продавцов и покупателей) рынка, политика органов власти и естественных монополий в области контролирования отрасли в целом, другие показатели.

- **Обзор отраслевых сегментов рынка, к которому относится объект оценки,** должен отражать тенденции и ситуацию в сегменте рынка, которые сложились на дату проведения оценки. Содержательная часть анализа, как правило, проводится в трех направлениях: анализ спроса, анализ предложения, анализ взаимодействия спроса и предложения. При этом рассматриваются все значимые факторы для конкретного отраслевого сегмента: конкурентоспособность продукции, перспективы выпуска продукции/оказания услуг, частота обновления продуктового ряда, доступность и основные поставщики сырья и т.п. Дается характеристика отраслевого сегмента (основные игроки рынка, уровень конкуренции и т.п.), динамика цен в сегменте, эффективность использования бизнесообразующих активов и уровень рентабельности. Помимо качественного анализа обзор должен содержать количественные данные, подкрепляющие сделанные аналитические выводы. В рамках обзора дается прогноз перспектив развития рассматриваемого отраслевого сегмента рынка.

Результатом анализа рыночной ситуации является четкое позиционирование объекта оценки на рынке и в регионе. При этом оценщик указывает критерии, которыми он руководствовался при позиционировании.

#### **8.6.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) определяется как наиболее вероятное использование инвестированного в бизнес капитала, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом возможности полного или частичного изменения профиля деятельности оцениваемого бизнеса, производимого продукта или оказываемых видов услуг и, не исключено, с учетом возможности плановой ликвидации оцениваемого бизнеса.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- Отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству.
- Проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость.
- Проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность.
- Выбор экономически приемлемого использования, которое будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.
- Формулирование вывода о варианте наилучшего и наиболее эффективно использования объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, как правило, проводится сначала для участка земли, на котором располагается оцениваемый бизнес как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями и налаженным бизнесом. При этом следующее из анализа ННЭИ использование участка с имеющимися улучшениями и налаженным бизнесом признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка и налаженного бизнеса выше, чем стоимость свободного участка. При этом, на основе результатов анализа отрасли, рынка, сегмента рынка, к которому относится оцениваемый бизнес, а также изучения состояния самого оцениваемого бизнеса, анализируется целесообразность и учитываются затраты на снос или перепрофилирование строений, на денежные компенсации возникающие при сносе имеющихся строений, ликвидацию имущества (в т.ч. его продажу) и т.п.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это тот вариант использования, при котором рыночная стоимость бизнеса будет максимальной.

#### **8.6.5 Описание процесса оценки**

Данный раздел должен содержать описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

**8.6.5.1 Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО № 1)

**Объект-аналог объекта оценки для целей оценки** – объект, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристиками определяющим его стоимость (ФСО № 1).

Сравнительный подход включает три метода:

- метод сделок;
- метод рынка капитала;
- метод отраслевых коэффициентов.

Выбор конкретного метода оценки в рамках сравнительного подхода должен обосновываться в Отчете об оценке.

**Метод сделок** основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сделок является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости методом сделок предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- выбор финансовой (иной базы) базы расчета ценовых мультипликаторов;
- расчет ценовых мультипликаторов;
- согласование ценовых мультипликаторов по каждому выбранному аналогу и определение рыночной стоимости объекта оценки.

При отборе и описании аналогов следует руководствоваться следующими правилами:

1) На основе анализа отраслевого сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, формируется перечень ценообразующих характеристик (база ценового мультипликатора), характерных для рассматриваемого сегмента. Выбираются ценовые мультипликаторы.

2) Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному отраслевому сегменту, масштаб бизнеса, территориальная и продуктовая диверсификация, структура финансирования, достоверность информации о цене сделки с объектом-аналогом и пр.

3) Желательно, чтобы число аналогов было не менее трех.

4) При отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

5) Информация об аналогах должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта. В Отчете об оценке по каждому аналогу даются значения всех рассматриваемых ценообразующих характеристик.

6) В Отчете об оценке раскрываются источники информации об аналогах. Для печатных изданий указываются: наименование издания, год, номер, номер страницы; для Интернет-источников: ссылка, наименование Интернет-сайта и/или наименование компании, дата обращения к соответствующей ссылке; для платных и бесплатных баз данных: название базы данных, дата обращения к соответствующей базе данных.

В оценочной практике принято выделять несколько основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в Отчете об оценке в обязательном порядке:

1. Размер проданной и оцениваемой доли бизнеса, принятого в качестве аналога, а следовательно коэффициент контроля, связанный с проданной долей и оцениваемым бизнесом.

2. Время продажи (дата предложения).

3. Сопоставимость финансовой базы ценового мультипликатора объектов-аналогов и оцениваемого бизнеса, как правило, должна анализироваться по следующим составляющим:

- выручка;
- прибыль;
- величина активов;
- величина основных средств;
- величина непрофильных активов;
- избыток/недостаток собственного оборотного капитала и пр.

4. Соотношение собственного и привлеченного капитала, размер чистого долга.

Конкретный перечень рассматриваемых элементов сравнения в каждом случае должен быть связан с типом оцениваемого объекта, определяемый степенью активности и открытости отраслевого сегмента рынка, к которому относится бизнес.

При выборе ценовых мультипликаторов следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) Финансовая (или иная) база оценочного мультипликатора, используемая для расчета оценочного мультипликатора должна быть достоверной, соответствующей показателям, складывающимся в случаях:

- реализации продукции/услуг по рыночным ценам;
- отсутствия внутренних пересекающихся взаиморасчетов, характерных для отдельных подразделений холдинговых структур;
- отсутствия значительных искажений значений статей активов и обязательств аналогов и объекта оценки;
- возможности достоверной оценки значения стоимости непрофильных активов объектов-аналогов (только в случае значительного влияния данных активов на итоговую цену продажи объектов-аналогов).

2) Финансовая (или иная) база, используемая для расчета ценового мультипликатора должна в наибольшей степени отражать специфику оцениваемого бизнеса, которая проявляется, например, в:

- наличии материалоемкого производства или производства с низкими удельными показателями себестоимости;
- наличии арендуемых или собственных основных средств;
- наличии или отсутствии фондоемкого производства;
- наличии или отсутствии возможности выступать в качестве агента или посредника по реализации профильных проектов;
- наличии или отсутствии значительного влияния неформальных (дружественных) отношений с основными потребителями продукции/услуг, выпускаемых/оказываемых в конкретном сегменте отрасли пр.

Специфика оцениваемого бизнеса в большей или в меньшей степени находит отражение в разных финансовых базах, что должно учитываться при выборе наиболее подходящих ценовых мультипликаторов.

При расчете ценовых мультипликаторов следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливается путем прямого сопоставления аналога с объектом оценки в соответствии с выбранными базами ценовых мультипликаторов. При необходимости производится корректировка выявленных отличий аналога от объекта оценки.

2) Степень отличий конкретного объекта-аналога от объекта оценки должна быть использована для определения влияния ценового мультипликатора, полученного по данному объекту-аналогу, на итоговое значение ценового мультипликатора.

3) Желательно, чтобы разброс рассчитанных по разным объектам-аналогам оценочных мультипликаторов был не значительным<sup>1</sup>.

Согласование ценовых мультипликаторов, полученных по каждому аналогу, и определение итогового его значения производится с учетом степени отличий конкретного объекта-аналога от объекта оценки. Выбор способа согласования скорректированных цен аналогов должен быть обоснован.

Рассчитанные ценовые мультипликаторы применяются к соответствующей финансовой (или иной) базе оцениваемого бизнеса. Итоговое значение стоимости рассчитывается путем согласования результатов, полученных с применением различных мультипликаторов, а также с учетом корректировок (в случае необходимости) на контроль и ликвидность оцениваемого объекта.

**Метод рынка капитала** основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах акций аналогичных компаний, сформированных открытым фондовым рынком.

В рамках метода рынка капитала следует руководствоваться общими правилами, представленными в описании метода сделок настоящего Раздела. Необходимо однако учитывать следующие особенности:

– При использовании мультипликаторов, полученных по результатам анализа открытых и закрытых источников информации, в Отчете об оценке необходима ссылка на источник их получения: наименование Интернет-сайта и/или наименование компании, дата обращения к соответствующей ссылке, название базы данных, дата обращения к соответствующей базе данных и т.п.

– При использовании в расчетах данных по иностранным компаниям, необходимо проведение анализа целесообразности учета корректировок на страновые отличия, методы ведения финансовой отчетности и т.п.

– При расчете мультипликаторов, а также итогового значения стоимости, необходимо проведение анализа и расчета корректировок по фактору различий в степени контроля и ликвидности между объектом оценки и выбранными аналогами.

**Метод отраслевых коэффициентов** основывается на использовании отраслевых коэффициентов, представляющих соотношение между ценой продажи бизнеса, относящегося к определенному отраслевому сегменту и соответствующего финансового или производственного показателя. Как правило, область применения данного метода – оценка малых предприятий, преимущественно сферы общественного питания, розничной торговли, гостиничного бизнеса и т.п.

Отраслевые коэффициенты рассчитывают на основе собственных или независимых статистических наблюдений за ценой продажи бизнеса и важнейшими его производственно-финансовыми характеристиками.

---

<sup>1</sup> В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 30-35%-ое отклонение ценового мультипликатора по каждому аналогу от средней арифметической величины между ценовыми мультипликаторами всех аналогов.

В случае использования результатов независимых исследований, необходима ссылка на источник их получения: наименование Интернет-сайта и/или наименование компании, дата обращения к соответствующей ссылке, название базы данных, дата обращения к соответствующей базе данных и т.п.

В случае использования результатов собственных исследований Оценщика, необходимо представить описание методики, алгоритма проведения исследования, промежуточные расчеты, полученные результаты и использованные в ходе исследования источники информации.

При применении отраслевого коэффициента следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) Выбор того или иного отраслевого коэффициента должен зависеть от производственно-финансовых характеристик, являющихся ключевыми для оцениваемого бизнеса.

2) Применение отраслевых коэффициентов не учитывает специфические особенности оцениваемого бизнеса по сравнению со среднеотраслевыми значениями, которые могут быть связаны с:

- различием в соотношении размера (доли) собственного и привлеченного капитала, размере чистого долга;
- наличием избыточных, по сравнению со среднеотраслевыми данными, непрофильных активов;
- наличием, по сравнению со среднеотраслевыми данными, избытка или недостатка собственного оборотного капитала

Выявленные отличия от среднеотраслевых показателей должны быть учтены в процессе расчета стоимости объекта оценки.

Рассчитанные отраслевые коэффициенты применяются к соответствующей финансовой (или иной) базе оцениваемого бизнеса. Итоговое значение стоимости рассчитывается путем согласования результатов, полученных с применением различных отраслевых коэффициентов.

#### **8.6.5.2 Доходный подход к оценке**

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (ФСО № 1).

Процедура расчета рыночной стоимости бизнеса в рамках доходного подхода предполагает расчет и составление прогноза денежного потока.

Доходный подход к оценке бизнеса включает три метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков (на собственный или инвестированный капитал);
- дивидендный метод.

Выбор конкретного метода оценки в рамках доходного подхода, а также вида денежного потока должен обосновываться в Отчете об оценке.

Метод прямой капитализации основывается на использовании для расчета стоимости бизнеса сформировавшихся денежных потоков, в отношении которых в будущем не прогнозируются значительных колебаний и неравномерной динамики.

**Метод прямой капитализации** является объективным лишь в случаях отсутствия объективных предпосылок к неравномерному изменению в будущем денежных потоков, генерируемых оцениваемым бизнесом, за счет:

- изменения объемов производства и реализации продукции/услуг;

- организации либо ликвидация отдельных производств и отделов;
- изменения ценовой политики и маркетинговой стратегии;
- значительных капитальных вложений на поддержание или расширение производства и т.п.

Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации предполагает следующую последовательность действий:

- расчет показателя денежного потока, генерируемого бизнесом в наиболее характерный год;
- расчет ставки капитализации с учетом ожидаемой тенденции изменения денежного потока в будущем;
- расчет стоимости бизнеса;
- введение итоговых корректировок.

К предпосылкам использования метода прямой капитализации относятся:

- У руководства оцениваемого бизнеса есть четкие и обоснованные планы по сохранению текущих показателей деятельности в будущем или по равномерному их изменению, подкрепленные либо качественными, либо количественными данными.
- Производимая продукция или виды оказываемых услуг удовлетворяют критериям востребованности рынком на долгосрочную (более 5 лет) перспективу.
- Имеющиеся ресурсы (людские, финансовые, организационные, научные и пр.) оцениваемого бизнеса удовлетворяют критериям равномерности загрузки в течение долгосрочной перспективы, а также обеспечивают возможность диверсификации ассортимента выпускаемой продукции/оказываемых услуг, включающих различные их виды, на разных стадиях жизненного цикла.

В ходе расчета показателя денежного потока следует руководствоваться следующими общими правилами:

- 1) Расчет показателя денежного потока может быть произведен за период как текущего года, так и первого прогнозного, следующего за текущим. Выбор периода построения денежного потока должен быть согласован с выбором ставки капитализации.
- 2) Расчет показателей выручки должен быть подтвержден как существующими договорными отношениями между потребителями и производителем (оцениваемым бизнесом), так и обоснованными планами о перспективах сохранения текущего уровня производства или их равномерного изменения.
- 3) Расчет показателей затрат должен быть подтвержден как существующим уровнем издержек, так и обоснованным прогнозируемым их постоянным уровнем либо равномерным изменением.
- 4) Расчет прочих составляющих денежного потока (изменение собственного оборотного капитала, капитальные вложения и т.п.) должны иметь динамику, согласованную с обоснованными планами по изменению выручки и показателей затрат оцениваемого бизнеса.

В ходе расчета ставки капитализации следует руководствоваться следующими общими правилами:

- 1) Ставка капитализации должна отражать текущий уровень доходности инвестиционных инструментов, которые в сравнении с другими считаются безрисковыми, премию за риск вложений в оцениваемый бизнес и прочих премий и поправок. Различные методы расчета ставки, конкретный перечень поправок на риск, размер и способ определения каждой поправки, а также других составляющих ставки должны обобщиваться в Отчете об оценке.



2) Долгосрочные темпы изменения денежного потока должны быть согласованы с текущим состоянием и прогнозами изменений в отрасли (сегменте рынка, к которому относится оцениваемый бизнес), обоснованными планами по равномерному изменению показателей деятельности оцениваемого бизнеса и длительности периода таких изменений.

В ходе расчета рыночной стоимости следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) Капитализируемый денежный поток и ставка капитализации должны соответствовать одному и тому же периоду расчета (текущему, либо первому прогнозному, следующему за текущим).

2) Окончательная стоимость оцениваемого бизнеса должна учитывать наличие непрофильных активов, а также избытка или недостатка собственного оборотного капитала.

**Метод дисконтированных денежных потоков** является объективным в случаях наличия объективных предпосылок к неравномерному изменению в будущем денежных потоков, генерируемых оцениваемым бизнесом, за счет:

- изменения объемов производства и реализации продукции/услуг;
- организации либо ликвидации отдельных производств и отделов;
- изменения ценовой политики и маркетинговой стратегии;
- значительных капитальных вложений на поддержание или расширение производства и т.п.

Расчет рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков предполагает следующую последовательность действий:

- выбор длительности прогнозного периода;
- составление прогноза денежных потоков;
- расчет ставки дисконтирования;
- расчет терминальной стоимости (реверсии);
- расчет стоимости бизнеса;
- введение итоговых корректировок.

В ходе анализа ретроспективных показателей деятельности бизнеса, а также перспектив развития оцениваемого бизнеса следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) У руководства оцениваемого бизнеса должны быть четкие и обоснованные планы по сохранению текущих показателей деятельности в будущем или по их изменению, подкрепленные либо качественными, либо количественными данными.

2) Результаты анализа причин динамики или стагнации показателей деятельности в ретроспективном периоде должны быть использованы при прогнозировании изменений в будущем.

3) Планы по изменению (увеличению) объемов производства и реализации продукции/услуг, должны быть подкреплены данными о физической возможности такого изменения в будущем, в том числе за счет капитальных вложений, а также об объективных потребностях рынка в данном увеличении.

4) Производимая продукция или вид оказываемых услуг должен удовлетворять критериям востребованности рынком на среднесрочную (от 1 до 5 лет) или долгосрочную (более 5 лет) перспективу, что должно оказывать влияние на длительность прогнозного периода.

5) Выявленная по результатам ретроспективного анализа зависимость изменений некоторых составляющих денежного потока (изменение собственного оборотно-

го капитала, капитальные вложения и т.п.) от показателей выручки и затрат, должна в дальнейшем использоваться при построении денежного потока, если отсутствуют объективные предпосылки по использованию иных зависимостей.

В ходе расчета показателей денежного потока следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) Расчет показателей выручки должен быть подтвержден как существующими договорными отношениями между потребителями и производителем (оцениваемым бизнесом), так и обоснованными планами о перспективах сохранения текущего уровня производства или его изменении, а также обоснованными предпосылками по изменению уровня цен реализации выпускаемой продукции/оказываемых услуг.

2) Расчет показателей затрат должен быть подтвержден как существующим уровнем издержек, так и обоснованным прогнозируемым их постоянным уровнем либо изменением.

3) Расчет прочих составляющих денежного потока (изменение собственного оборотного капитала, капитальные вложения и т.п.) должны иметь динамику, согласованную с обоснованными планами по изменению выручки и показателей затрат оцениваемого бизнеса.

4) Прогнозные показатели деятельности (рентабельность, выручка и т.п.) не должны иметь значительных отличий от сложившихся в ретроспективный период или среднеотраслевых индикаторов без обоснованных объективных предпосылок к такому изменению. Желательно подтверждение данных предпосылок независимыми исследованиями или мнением авторитетных источников. Сопоставимость показателей со среднеотраслевыми должна быть также обоснована схожестью оцениваемого бизнеса с остальными компаниями отрасли по факторам наличия основных бизнесобразующих активов, их состоянием, наличием каналов сбыта и прочих факторов. Любое существенное расхождение среднеотраслевых тенденций и показателей оцениваемого бизнеса должно раскрываться и обосновываться в Отчете об оценке.

В ходе расчета ставки дисконтирования следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) Ставка дисконтирования должна отражать текущий уровень доходности инвестиционных инструментов, которые в сравнении с другими считаются безрисковыми, премию за риск вложений в оцениваемый бизнес и прочих премий и поправок. Различные виды, методы расчета ставки дисконтирования, конкретный перечень поправок на риск, размер и способ определения каждой поправки, а также других составляющих ставки дисконтирования должны обосновываться в Отчете об оценке.

2) Долгосрочные темпы изменения денежного потока должны быть согласованы с текущим состоянием и прогнозами изменений в отрасли (сегменте рынка, к которому относится оцениваемый бизнес), обоснованными планами по изменению показателей деятельности оцениваемого бизнеса и длительности периода таких изменений.

Расчет терминальной стоимости оцениваемого бизнеса может быть произведен следующими методами:

- метод предполагаемой продажи (включает модель Гордона, метод чистых активов, расчет на базе ценовых мультипликаторов);
- метод ликвидационной стоимости.

Выбор того или иного метода должен быть обоснован объективными предпосылками о перспективах существования оцениваемого бизнеса после прогнозного периода.

Расчет терминальной стоимости методом предполагаемой продажи должен производиться в случаях наличия перспектив по дальнейшему функционированию оцениваемого бизнеса. При этом следует руководствоваться общими правилами, представленными в ходе описания метода прямой капитализации. Также возможен расчет терминальной стоимости методами, представленными в разделе «Сравнительный подход к оценке», с использованием мультипликаторов, а также методом чистых активов (при условии построения прогнозного баланса).

Расчет терминальной стоимости методом ликвидационной стоимости должен производиться в случаях отсутствия перспектив по дальнейшему функционированию оцениваемого бизнеса и единственным вариантом является ликвидация бизнеса. В ходе расчета следует руководствоваться общими правилами, представленными в разделе «Затратный подход к оценке» при описании метода ликвидационной стоимости.

Расчет стоимости бизнеса методом дисконтированного денежного потока производится путем суммирования приведенных на дату проведения оценки денежных потоков и приведенной терминальной стоимости. Дисконтирование денежных потоков в прогнозный период, как правило, осуществляться на середину каждого года (иного шага расчета) прогнозного периода, а терминальной стоимости – на начало постпрогнозного периода.

Окончательная стоимость оцениваемого бизнеса должна учитывать наличие непрофильных активов, а также избытка или недостатка собственного оборотного капитала.

**Дивидендный метод** как правило является объективным в случаях оценки незначительных (до 2%) долей в оцениваемом бизнесе, стабильной выплаты дивидендов по акциям оцениваемого бизнеса в среднесрочной ретроспективе (от 1 до 5 лет), а также наличия объективных предпосылок к сохранению выплат по дивидендам в будущем.

Дивидендный метод может быть реализован в виде двух разновидностей методов:

- дисконтирования дивидендных выплат;
- капитализации дивидендных выплат.

Обоснованный выбор той или иной разновидности метода производится оценщиком, с учетом информации о динамике дивидендных выплат в ретроспективном периоде и перспективах по величине их изменения в будущем. В случае наличия обоснованных информации или предположений о прогнозируемом неравномерном изменении величины будущих дивидендных выплат, применяется метод дисконтирования дивидендных выплат. В случае наличия обоснованных информации или предположений о фиксированных суммах дивидендных выплат в будущем или об их равномерном изменении, применяется метод капитализации дивидендных выплат.

В ходе расчета показателя дивидендных выплат следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) Результаты анализа причин динамики или стагнации показателей дивидендных выплат в ретроспективном периоде должны быть использованы при прогнозировании изменений в будущем.

2) Рассчитываемая величина дивидендных выплат должна иметь динамику, согласованную с обоснованными планами по изменению основных показателей деятельности оцениваемого бизнеса: выручки, затрат, относительной величины дивидендных выплат.

3) Прогнозные показатели деятельности (рентабельность, выручка, абсолютная и относительная величина дивидендных выплат и т.п.) не должны иметь значительных отличий от значений, сложившихся в ретроспективный период или среднеотраслевых, без обоснованных объективных предпосылок к такому изменению. Желательно подтверждение данных предпосылок независимыми исследованиями или мнением авторитетных источников. Сопоставимость показателей со среднеотраслевыми должна быть также обоснована схожестью оцениваемого бизнеса с остальными компаниями отрасли по факторам наличия основных бизнесобразующих активов, их составом, наличием каналов сбыта, дивидендной политике и прочих факторов.

4) Ставка дисконтирования должна отражать текущий уровень доходности и риски, ассоциируемые с получением дохода в виде дивидендов.

В целом порядок расчета стоимости бизнеса методом дивидендных выплат аналогичен другим методам доходного подхода.

### 8.6.5.3 Затратный подход к оценке

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний (ФСО № 1).

Процедура расчета рыночной стоимости бизнеса в рамках затратного подхода предполагает расчет рыночной стоимости, основанной на рыночной стоимости активов и текущей стоимости обязательств оцениваемого бизнеса.

Затратный подход к оценке бизнеса включает два метода:

- метод накопления активов (метод чистых активов);
- метод ликвидационной стоимости.

Выбор конкретного метода оценки в рамках затратного подхода должен обосновываться в Отчете об оценке.

**Метод накопления активов** основывается на использовании для расчета стоимости бизнеса рыночной стоимости активов и обязательств при наличии объективных предпосылок к сохранению в будущем текущей деятельности или изменения ее профиля, но при условии сохранения, в обоих случаях, текущего использования основных бизнесобразующих активов в рамках оцениваемого бизнеса.

Метод ликвидационной стоимости основывается на использовании для расчета стоимости бизнеса рыночной стоимости активов и обязательств при наличии объективных предпосылок (нерентабельность текущей деятельности в условиях отсутствия рыночных перспектив, наличие значительных просроченных кредиторской и задолженности по кредитам и займам в условиях отсутствия перспектив по их погашению и т.п.) к планомерной ликвидации или полной реорганизации оцениваемого бизнеса.

Расчет рыночной стоимости методом накопления активов предполагает следующую последовательность действий:

- анализ статей бухгалтерского баланса оцениваемого бизнеса;
- корректировка статей активов бухгалтерского баланса;
- выявление активов, не отраженных в бухгалтерской отчетности (нематериальные активы), и их оценка;
- корректировка статей пассивов (за исключением раздела «Капитал и резервы») бухгалтерского баланса;
- расчет стоимости бизнеса.

В ходе анализа статей бухгалтерского баланса оцениваемого бизнеса следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) Анализу в обязательном порядке должны подвергаться наиболее весомые (с удельным весом более 10% от валюты баланса включительно) статьи активов и обязательств оцениваемого бизнеса.

2) В ходе анализа также предварительно должна быть установлена необходимость корректировки статей активов и обязательств, в связи с их несоответствием рыночной стоимости.

В ходе корректировки статей активов бухгалтерского баланса следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) Корректировка статей должна проводиться на базе расчета рыночной стоимости.

2) Выбор подходов и методов расчета рыночной стоимости отдельных составляющих статей активов обосновывается в Отчете об оценке.

3) В ходе расчета рыночной стоимости отдельных составляющих статей активов необходимо учитывать эффективность их использования в среднем по сегменту рынка, к которому относится оцениваемый бизнес, либо эффективность их использования в рамках оцениваемого бизнеса, в случае наличия для этого благоприятных условий, связанных с выгодами местоположения, эффективностью организации бизнеса, наличием постоянной клиентской базы.

4) В ходе расчета рыночной стоимости отдельных составляющих статей активов необходимо учитывать неотраженные на балансе суммы активов, такие как начисленные, но не оплаченные проценты по выданным займам, начисленные, но не оплаченные пени и штрафы по действующим контрактам и т.п., с учетом реальных перспектив по их оплате.

В ходе корректировки статей пассивов бухгалтерского баланса (за исключением раздела «Капитал и резервы») следует руководствоваться следующими общими правилами:

1) Корректировка статей пассива должна проводиться с использованием рыночных условий и рыночных параметров, оказывающих влияние на размер обязательств.

2) В ходе расчета стоимости отдельных составляющих статей пассивов необходимо учитывать неотраженные на балансе суммы пассивов, такие как начисленные, но не оплаченные проценты по привлеченным займам и кредитам, начисленные, но не оплаченные пени и штрафы по действующим контрактам и т.п.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого бизнеса методом накопления активов производится путем вычитания из скорректированной стоимости активов скорректированной стоимости пассивов (за исключением раздела «Собственный капитал»). При расчете рыночной стоимости в части скорректированных статей активов и обязательств не следует учитывать следующие статьи:

- фактические затраты по выкупу собственных акций у акционеров;
- величину отложенных налоговых активов;
- задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал;
- величину отложенных налоговых обязательств.

**Метод ликвидационной стоимости** основывается на использовании для расчета стоимости бизнеса рыночной стоимости активов и обязательств при наличии объективных предпосылок (нерентабельность текущей деятельности в условиях отсутствия рыночных перспектив, наличие значительных просроченных кредиторской и задолженности по кредитам и займам в условиях отсутствия перспектив по их погашению и т.п.) к планомерной ликвидации или полной реорганизации оцениваемого бизнеса.

Расчет рыночной стоимости методом ликвидационной стоимости предполагает следующую последовательность действий:

- анализ статей бухгалтерского баланса;
- корректировка статей активов бухгалтерского баланса;
- корректировка статей пассивов (за исключением раздела «Капитал и резервы») бухгалтерского баланса;
- расчет стоимости бизнеса.

В ходе анализа статей бухгалтерского баланса следует руководствоваться следующими общими правилами:

- 1) Анализу в обязательном порядке должны подвергаться наиболее весомые (с удельным весом более 10% от валюты баланса включительно) статьи активов и обязательств.
- 2) В ходе анализа также предварительно должна быть установлена необходимость корректировки статей активов и обязательств, в связи с их несоответствием рыночной стоимости.

В целом порядок расчета стоимости бизнеса методом ликвидационной стоимости аналогичен методу накопления активов. Необходимо однако учитывать следующие особенности:

- Расчет стоимости активов должен производиться на базе ликвидационной стоимости с учетом планомерной ликвидации.
- При расчете стоимости активов необходим учет всех затрат, связанных с их реализацией, включая комиссии на реализацию, стоимость рекламы, затраты на хранение и т.п.
- При расчете стоимости активов необходим учет длительности срока реализации активов, путем корректировки их стоимости по фактору текущей стоимости.
- При расчете стоимости основных бизнесобразующих активов, необходим учет возможности выделения отдельных видов производств или направлений деятельности, представляющих из себя законченную производственную линию, цех и т.п., способных самостоятельно продуцировать доход. Расчет стоимости таких групп активов необходимо производить с учетом перечисленных возможностей.

## **8.7 Заключение**

Заключение должно содержать следующие разделы:

- согласование (обобщение) результатов;
- заявление о качестве.

### **8.7.1 Согласование (обобщение) результатов**

В разделе должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при примене-

нии различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Согласование (обобщение) результатов оценки, полученных с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов, выполняется у учетом следующих факторов:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

Все обстоятельства, повлиявшие на мнение оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, должны получить отражение в Отчете об оценке.

Значительное расхождение результатов<sup>2</sup>, полученных каждым из подходов к оценке, должно сопровождаться комментариями относительно возможных причин расхождения.

При определении итогового значения стоимости объекта оценки, необходимо провести анализ необходимости расчета и учета следующих корректировок:

- Корректировка на степень ликвидности;
- Корректировка на степень контроля.

#### **8.7.2 Заявление о качестве**

Заявление о качестве есть официальное объявление Оценщика о соответствии Отчета об оценке требованиям действующего законодательства и используемым стандартам оценки.

Ниже приведен примерный перечень положений, являющихся частью заявления о качестве Отчета об оценке:

- Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

#### **8.8 Список использованных источников**

Раздел должен содержать Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

---

<sup>2</sup> В качестве ориентира существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20 %-ое отклонение показателя рыночной стоимости, полученного в рамках каждого из подходов, от средней арифметической величины между показателями рыночной стоимости каждого из подходов.

Ссылки на используемую в Отчете об оценке литературу и источники информации должны присутствовать в тексте Отчета, а перечень с указанием полного наименования этих источников приводится в отдельном разделе Отчета в соответствии с ГОСТ 7.1- .

К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

### **8.9 Приложения к отчету**

Приложение к Отчету об оценке содержит:

– Данные, используемые в процессе оценки: включают, помимо копий документов, предоставленных Заказчиком, копии Запроса о предоставлении документов для оценки, копии Акта приемки-передачи документов (Заверительного письма), копии акта осмотра объекта оценки (если составлялся), фотоматериалов, иную информацию, которая необходима для подтверждения достоверности используемых в Отчете данных и обоснованности заключения о стоимости, в частности: печатный вариант Интернет-страниц, содержащих информацию об аналогах объекта оценки, копии запросов, направляемых сторонним организациям, копии ответов на такие запросы, иные данные.

– Копии документов Оценщика, копия полиса страхования профессиональной ответственности Оценщика, иные сведения.

В Отчете об оценке должен содержаться полный перечень документов приложения.