Отчет об оценке объекта собственности и его структура

**Человек:** Статья посвящена важному этапу в деятельности каждого оценщика, а именно подготовке, написанию и оформлению отчета об оценке того или иного объекта. Качество выполнения этой работы повлияет не только на адекватное восприятие результатов оценки, но также скажется и на профессиональном авторитете оценщика. В статье исследуются формальные признаки отчета об оценке объекта собственности, изучаются требования к оформлению отчета, требования об обязательных реквизитах отчета, а также анализируются возможные типичные ошибки, которые имеют место в период подготовки данного отчета. Приводятся и кратко анализируются основные законодательные акты на федеральном уровне, а также стандарты и правила оценочной деятельности, обычно используемые в саморегулируемых организациях оценщиков. Методология исследования заключается в детальном рассмотрении основных принципов, которым должен придерживаться оценщик при разработке отчета. Указываются конкретные показатели, информация о которых в соответствии с российским законодательством обязательно должна присутствовать в отчете об оценке. Научная новизна состоит в подробном исследовании структуры и содержания разделов отчета. Предлагаются рекомендации по логике построения отчета – "от общего к частному", а также по написанию оптимального и высококвалифицированного содержания его разделов. В статье также приводится перечень наиболее часто встречающихся при подготовке отчетов об оценке ошибок, большинство из которых носит чисто технический характер и поэтому их исправление, как правило, не представляет особых трудностей.

**Key words:** стоимостная оценка, отчет об оценке, принципы написания отчета, оценка предприятия, оценка недвижимого имущества, оценка оборудования, оценка нематериальных активов, структура отчета, оформление отчета, оценочная терминология

=================================

**FastText\_KMeans\_Clean:** В случае если при осуществлении оценки определяется не рыночная стоимость объекта оценки, а иные ее виды, в отчете должны указываться критерии установления соответствующего вида стоимости оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта. 4) Оценка нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности. 4) Краткая характеристика предприятия. Отчет начинается с краткого вступительного раздела – введения, в котором излагается суть задания на оценку и перечисляются используемые источники информации; дается краткое описание предприятия и его капитала; уточняется вид стоимости, который стоит определить в процессе оценки; приводятся подходы и методы, применяемые в данном отчете, а также делаются выводы.

**Key words part:** 0.696969696969697

=================================

**FastText\_KMeans\_Raw/:** 2) Общеэкономический раздел. 4) Краткая характеристика предприятия. Отчет начинается с краткого вступительного раздела – введения, в котором излагается суть задания на оценку и перечисляются используемые источники информации; дается краткое описание предприятия и его капитала; уточняется вид стоимости, который стоит определить в процессе оценки; приводятся подходы и методы, применяемые в данном отчете, а также делаются выводы. Раздел, посвященный непосредственно расчету стоимости объекта оценки, начинается с анализа и обоснования выбора тех или иных методов всех трех применяемых в оценке подходов – доходного, сравнительного и затратного. 3. Несоответствие вида определяемой в отчете стоимости цели оценки и/или виду стоимости, предусмотренному действующим законодательством.

**Key words part:** 0.6363636363636364

=================================

**FastText\_PageRank\_Clean/:** 1) Оценка предприятия (бизнеса). 2) Оценка недвижимого имущества. 5) Оценка ювелирных изделий и драгоценностей. 2) Общеэкономический раздел. 3) Краткая характеристика отрасли. 4) Краткая характеристика предприятия. 5. Встречаются арифметические ошибки и/или описки. 6. Отсутствует взаимосвязь между отдельными разделами отчета.

**Key words part:** 0.696969696969697

=================================

**FastText\_PageRank\_Raw/:** 1) Оценка предприятия (бизнеса). 2) Оценка недвижимого имущества. 5) Оценка ювелирных изделий и драгоценностей. 2) Общеэкономический раздел. 3) Краткая характеристика отрасли. 4) Краткая характеристика предприятия. 6) Расчет стоимости объекта оценки. 5. Встречаются арифметические ошибки и/или описки.

**Key words part:** 0.5757575757575758

=================================

**Mixed\_ML\_TR/:** 2) принцип обоснованности – 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 соответствующими документами;. В соответствии с вышеупомянутым федеральным законом №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" в отчете должны обязательно содержаться следующие данные: дата проведения оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете. Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения применяемого им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. Отчет начинается с краткого вступительного раздела – введения, в котором излагается суть задания на оценку и перечисляются используемые источники информации; дается краткое описание предприятия и его капитала; уточняется вид стоимости, который стоит определить в процессе оценки; приводятся подходы и методы, применяемые в данном отчете, а также делаются выводы. Желательно дать определение применяемого вида стоимости. В разделе рассматриваются такие вопросы, как история создания предприятия и его функционирования, перечень выпускаемых товаров и услуг, условия сбыта, наличие поставщиков, персонал, менеджмент, сделки с акциями предприятия и другие. В них обычно приводятся заявление об отсутствии личной заинтересованности оценщика, различные допущения и оговорки.

**Key words part:** 0.696969696969697

=================================

**MultiLingual\_KMeans/:** 2) принцип обоснованности – 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 соответствующими документами;. Желательно дать определение применяемого вида стоимости. В разделе рассматриваются такие вопросы, как история создания предприятия и его функционирования, перечень выпускаемых товаров и услуг, условия сбыта, наличие поставщиков, персонал, менеджмент, сделки с акциями предприятия и другие. В них обычно приводятся заявление об отсутствии личной заинтересованности оценщика, различные допущения и оговорки.

**Key words part:** 0.6666666666666666

=================================

**Multilingual\_PageRank/:** 5) Оценка ювелирных изделий и драгоценностей. 2) Общеэкономический раздел. В таком случае данный раздел не выделяется. Одинаково плохо как вдаваться в несущественные подробности, так и не дать необходимой информации. 5. Встречаются арифметические ошибки и/или описки. 9. Отсутствие обоснования используемых ставок дисконтирования и капитализации. 10. Отсутствие описания и характеристик объектов-аналогов, используемых в сравнительном подходе. 12. Отсутствие обоснования при выборе весовых коэффициентов в процессе согласования результатов.

**Key words part:** 0.4848484848484849

=================================

**RuBERT\_KMeans\_Without\_ST/:** 5) принцип значимости – отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки, а также при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Если имели место сделки с акциями оцениваемого предприятия, то в данном разделе приводится их описание. В заключение хотелось бы остановиться на наиболее распространенных ошибках и недостатках, присущих отчетам об оценке стоимости предприятия. Сбор и обработка недостоверной информации в связи с обычной для России проблемой получения сведений о предприятиях-аналогах и о рыночных сделках купли-продажи также часто являются серьезным недостатком отчета.

**Key words part:** 0.6666666666666666

=================================

**RuBERT\_KMeans\_With\_ST/:** 5) принцип значимости – отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки, а также при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Исходя из целей оценки и специфики объекта, в структуру отчета могут быть внесены некоторые изменения. Он может включать финансовые отчеты предприятия, его контракты и договоры, источники данных по предприятиям-аналогам и т.д. Обязательно должны быть сведения о том, проводилась ли аудиторская проверка и какие объекты предприятия посещались оценщиком. В разделе, посвященном анализу финансового состояния предприятия должна содержаться вся необходимая информация для расчета его стоимости с учетом использования всех трех подходов – доходного, сравнительного и затратного, и соответствующих методов.

**Key words part:** 0.696969696969697

=================================

**RUBERT\_page\_rank\_Without\_ST/:** 4) Оценка нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности. В таком случае данный раздел не выделяется. В-третьих, должна содержатся информация о системе снабжения и основных поставщиках. Отчет, кроме основной части, всегда содержит приложения. 5. Встречаются арифметические ошибки и/или описки.

**Key words part:** 0.6666666666666666

=================================

**RUBERT\_page\_rank\_With\_ST/:** - зафиксировать все важные моменты оценки;. 4) Оценка нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности. 5) Анализ финансового состояния предприятия. Одинаково плохо как вдаваться в несущественные подробности, так и не дать необходимой информации. 5. Встречаются арифметические ошибки и/или описки.

**Key words part:** 0.5757575757575758

=================================

**RUSBERT\_KMeans\_Without\_ST/:** Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения применяемого им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. Эта же информация может быть использована и в разделе, посвященном методам оценки при прогнозировании доходов и расходов предприятия. 3. Несоответствие вида определяемой в отчете стоимости цели оценки и/или виду стоимости, предусмотренному действующим законодательством. 11. Отсутствие обоснования применяемых корректировок при использовании сравнительного подхода.

**Key words part:** 0.6363636363636364

=================================

**RUSBERT\_KMeans\_With\_ST/:** 2) принцип обоснованности – 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 соответствующими документами;. Отчет начинается с краткого вступительного раздела – введения, в котором излагается суть задания на оценку и перечисляются используемые источники информации; дается краткое описание предприятия и его капитала; уточняется вид стоимости, который стоит определить в процессе оценки; приводятся подходы и методы, применяемые в данном отчете, а также делаются выводы. Заканчивается данный раздел заключением о величине стоимости оцениваемого предприятия. 7. Стоимость объекта, полученная при использовании одного из подходов, не соответствует значению стоимости, занесенному в таблицу согласования результатов.

**Key words part:** 0.6666666666666666

=================================

**RUSBERT\_page\_rank\_Without\_ST/:** В таком случае данный раздел не выделяется. При этом, по возможности, даются источники используемой информации. Одинаково плохо как вдаваться в несущественные подробности, так и не дать необходимой информации. 1. Отсутствие аргументированного обоснования отказа от применения неиспользованных подходов к оценке. 10. Отсутствие описания и характеристик объектов-аналогов, используемых в сравнительном подходе.

**Key words part:** 0.4848484848484849

=================================

**RUSBERT\_page\_rank\_With\_ST/:** 1) Оценка предприятия (бизнеса). 2) Оценка недвижимого имущества. 2) Общеэкономический раздел. В таком случае данный раздел не выделяется. При этом, по возможности, даются источники используемой информации.

**Key words part:** 0.5757575757575758

=================================

**Simple\_PageRank/:** 2) принцип обоснованности – 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 соответствующими документами;. 5) принцип значимости – отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки, а также при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Отчет начинается с краткого вступительного раздела – введения, в котором излагается суть задания на оценку и перечисляются используемые источники информации; дается краткое описание предприятия и его капитала; уточняется вид стоимости, который стоит определить в процессе оценки; приводятся подходы и методы, применяемые в данном отчете, а также делаются выводы. В общеэкономическом разделе обычно приводятся лишь те данные по ситуации в стране или регионе, которые непосредственно влияют на развитие предприятия. Заканчивается раздел обобщением факторов, которые, на взгляд оценщика, влияют в ту или иную сторону на стоимость предприятия. Раздел, посвященный непосредственно расчету стоимости объекта оценки, начинается с анализа и обоснования выбора тех или иных методов всех трех применяемых в оценке подходов – доходного, сравнительного и затратного.

**Key words part:** 0.6666666666666666

=================================

**TextRank/:** 2) принцип обоснованности – 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 соответствующими документами;. 5) принцип значимости – отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки, а также при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Оценку должен осуществлять только независимый оценщик, подтверждая в отчете отсутствие личной заинтересованности в оцениваемом объекте и в величине его рыночной стоимости. В соответствии с вышеупомянутым федеральным законом №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" в отчете должны обязательно содержаться следующие данные: дата проведения оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете. Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения применяемого им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. Отчет начинается с краткого вступительного раздела – введения, в котором излагается суть задания на оценку и перечисляются используемые источники информации; дается краткое описание предприятия и его капитала; уточняется вид стоимости, который стоит определить в процессе оценки; приводятся подходы и методы, применяемые в данном отчете, а также делаются выводы.

**Key words part:** 0.696969696969697

=================================

**TF-IDF\_KMeans/:** 5) принцип значимости – отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки, а также при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. 6) Расчет стоимости объекта оценки. Анализ финансового состояния оцениваемого предприятия может войти в раздел, в котором дается характеристика предприятия. 10. Отсутствие описания и характеристик объектов-аналогов, используемых в сравнительном подходе.

**Key words part:** 0.6666666666666666

=================================

**Текст:** Одним из наиболее важных этапов процесса оценки любых объектов собственности является написание и оформление отчета об оценке. От того, что войдет в данный документ, в какой форме и последовательности будет раскрыто его содержание, во многом зависит, дойдут ли результаты проделанной работы до конечного пользователя в адекватной форме.. В данной статье исследуются формальные признаки отчета об оценке объекта собственности, изучаются требования к оформлению отчета, требования об обязательных реквизитах отчета, а также анализируются возможные типичные ошибки, которые имеют место в период подготовки данного отчета.. В соответствии с российским законодательством основными нормативными документами, регулирующими составление и представление отчета об оценке, являются:. Перед оценщиком в период подготовки отчета стоят следующие основные задачи:. - изложить логику анализа расчета стоимости;. - зафиксировать все важные моменты оценки;. - написать отчет так, чтобы его заказчик (или иное заинтересованное лицо) смог бы при желании повторить анализ и прийти к результату, сделанному оценщиком.. Для того, чтобы решить указанные задачи при составлении отчета об оценке, оценщик должен придерживаться следующих основных принципов:. 1) принцип существенности – в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (информация считается существенной и достаточной, если использование другой дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик объекта);. 2) принцип обоснованности – 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 соответствующими документами;. 3) принцип однозначности и достоверности – содержащаяся в отчете об оценке информация должна быть достоверной, то есть соответствующей действительности и позволяющей сделать правильные выводы о характеристиках объекта, а также не допускать неоднозначные толкования;. 4) принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить заказчику полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам;. 5) принцип значимости – отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки, а также при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.. Отчет об оценки, таким образом, должен быть логичен, грамотно структурирован, достаточно подробен и содержать необходимую информацию, подтвержденную документально. Так как потребителями оценочных услуг часто являются люди, не знакомые с оценочной терминологией, оценщик в отчете должен разъяснять профессиональные термины.. Оценку должен осуществлять только независимый оценщик, подтверждая в отчете отсутствие личной заинтересованности в оцениваемом объекте и в величине его рыночной стоимости. Отчет об оценке является окончательным результатом оказанных услуг, содержащим оценку объекта с учетом текущей экономической ситуации.. В соответствии с законодательством надлежащим исполнением договора об оценке объекта являются своевременное составление и передача оценщиком отчета об оценке объекта заказчику в письменной форме.. Отчет не должен допускать неоднозначные толкования или вводить в заблуждения. В соответствии с вышеупомянутым федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в отчете должны обязательно содержаться следующие данные: дата проведения оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.. В случае если при осуществлении оценки определяется не рыночная стоимость объекта оценки, а иные ее виды, в отчете должны указываться критерии установления соответствующего вида стоимости оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта.. В отчет согласно закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» должны быть включены:. Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения применяемого им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.. Законодательством Российской Федерации для проведения оценки отдельных видов объектов могут быть предусмотрены специальные формы отчетов. На практике отчеты составляются по различным направлениям, например:. 1) Оценка предприятия (бизнеса). 2) Оценка недвижимого имущества. 3) Оценка машин, оборудования и транспортных средств. 4) Оценка нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности. 5) Оценка ювелирных изделий и драгоценностей. Отчеты об оценке по различным направлениям содержат специфические особенности, но в любом случае они должны соответствовать общим требованиям законодательства.. Отчет должен быть постранично пронумерован, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые проводили оценку, должен содержать текст, свидетельствующий об их согласии с результатами оценки (а в случае не согласия кого-либо из них с некоторыми или всеми выводами отчета, включить в него свое личное мнение), а также скреплен личной печатью оценщика или оценочной компании, с которым был заключен трудовой договор на выполнение оценочных работ.. В соответствии со статьей 12 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ итоговая величина рыночной либо иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.. В этом законе также говорится, что «в случае спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом согласно подведомственности, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность».. Структура отчета независимо от целей оценки единообразна, она основана на принципе «от общего к частному». Основные разделы отчета, как правило, следующие:. 1) Введение. 2) Общеэкономический раздел. 3) Краткая характеристика отрасли. 4) Краткая характеристика предприятия. 5) Анализ финансового состояния предприятия. 6) Расчет стоимости объекта оценки. Исходя из целей оценки и специфики объекта, в структуру отчета могут быть внесены некоторые изменения. Например, в самостоятельный раздел может быть выделен анализ данных по предприятиям аналогам при расчете стоимости методами сравнительного подхода. Анализ финансового состояния оцениваемого предприятия может войти в раздел, в котором дается характеристика предприятия. В отчете должны содержаться: описание оцениваемого объекта, его название и точный адрес; история его создания и развития; перечень юридических прав и ограничений, связанных с данной собственностью; описание физического состояния объекта и его стоимостных характеристик.. Отчет начинается с краткого вступительного раздела – введения, в котором излагается суть задания на оценку и перечисляются используемые источники информации; дается краткое описание предприятия и его капитала; уточняется вид стоимости, который стоит определить в процессе оценки; приводятся подходы и методы, применяемые в данном отчете, а также делаются выводы. При изложении задания отмечаются сведения об оценщике, дата, на которую действительна оценка и цель оценки, указываются допущения и ограничения, используемые оценщиком при проведении оценки.. После описания задания целесообразно поместить обобщенный список источников информации. Он может включать финансовые отчеты предприятия, его контракты и договоры, источники данных по предприятиям-аналогам и т.д.. Обязательно должны быть сведения о том, проводилась ли аудиторская проверка и какие объекты предприятия посещались оценщиком. Желательно указать тех работников предприятия, у которых брались интервью для сбора данных по оцениваемому предприятию.. Во введении необходимо описать, что производит предприятие, где оно расположено, каким капиталом владеет и как он распределяется. Затем сообщается вид стоимости, который будет использоваться в оценке исходя из ее цели. Желательно дать определение применяемого вида стоимости. Во введении также кратко излагаются подходы и методы, применяемые при оценке конкретного объекта, и приводятся выводы о величине стоимости оцениваемого предприятия. Тому, как эта величина была рассчитана, посвящаются все последующие разделы отчета.. Для прогнозирования перспектив развития предприятия стоит подготовить раздел, в котором приводятся общеэкономические или региональные данные, а также раздел, анализирующий ситуацию в отрасли.. В общеэкономическом разделе обычно приводятся лишь те данные по ситуации в стране или регионе, которые непосредственно влияют на развитие предприятия. Описываются на национальном и региональном уровнях макроэкономические параметры, выявляются факторы и тенденции развития бизнеса, и воздействие на будущее состояние предприятия. Эта же информация может быть использована и в разделе, посвященном методам оценки при прогнозировании доходов и расходов предприятия. В таком случае данный раздел не выделяется. Если отчет строится на ретроспективной и прогнозной информации, то в него должен быть включен и анализ макроэкономической ситуации за прошлый и будущий периоды.. Раздел, посвященный характеристике отрасли, должен содержать информацию об особенностях отрасли, ситуации в ней в настоящее время и анализ её возможного развития в будущем. Особое внимание должно быть уделено характеристике рынков сбыта и факторам, определяющим спрос и предложение. В этом разделе также должна приводиться информация о конкуренции в отрасли и положении оцениваемого предприятия на рынке в сравнении с ведущими конкурентами.. Раздел, посвященный характеристике предприятия, имеет своей целью выявление его особенностей и их влияния на рыночную стоимость объекта. В разделе рассматриваются такие вопросы, как история создания предприятия и его функционирования, перечень выпускаемых товаров и услуг, условия сбыта, наличие поставщиков, персонал, менеджмент, сделки с акциями предприятия и другие. Знакомясь с историей предприятия, читатель получает информацию о том, когда оно было создано, какие изменения (в названии, местоположении, направлениях деятельности и т.д.) имели место. Необходимо отразить также и то, какое имущество находится в собственности предприятия, а какое арендуется и на каких условиях. Приводятся также данные о площади, занимаемой каждым производственным объектом.. Если компания имеет дочерние фирмы, то дается информация об их организационной форме, процентной доле материнской компании в ее капитале и другая необходимая с точки зрения оценки информация.. В данном разделе также раскрывается группа вопросов, касающихся текущей деятельности предприятия. Во-первых, отмечается, какую продукцию производит данное предприятие, и какие услуги оно оказывает; выделяются ведущие виды продукции или услуг, и показывается их процентное соотношение. Во-вторых, для прогнозирования будущих доходов предприятия важна информация о его рынках сбыта и о том, какое место оно там занимает, о потребителях его продукции и их финансовом состоянии. В-третьих, должна содержатся информация о системе снабжения и основных поставщиках. В-четвертых, в этом разделе приводятся данные о численности персонала предприятия, указывается, сколько человек занято постоянно, а сколько временно или сезонно. Желательно также привести данные о квалификации кадров и их текучести. В-пятых, обязательно должна быть дана информация о кадровом составе управления предприятием. Она может быть приведена в виде списка руководителей с пояснениями об их образовании и карьере.. Если имели место сделки с акциями оцениваемого предприятия, то в данном разделе приводится их описание. При этом отмечается, насколько переход акций от одного собственника к другому отражал их реальную рыночную стоимость. Заканчивается раздел обобщением факторов, которые, на взгляд оценщика, влияют в ту или иную сторону на стоимость предприятия.. В разделе, посвященном анализу финансового состояния предприятия должна содержаться вся необходимая информация для расчета его стоимости с учетом использования всех трех подходов – доходного, сравнительного и затратного, и соответствующих методов. В этом разделе также анализируются бухгалтерские балансы и отчеты о финансовых результатах деятельности предприятия за ряд предшествующих лет, рассчитываются важнейшие финансовые показатели. Если в бухгалтерскую отчетность также вносятся определенные поправки, то это отражается в отчете.. При анализе финансового состояния предприятия и прогнозировании его изменения рассчитываются несколько групп финансовых показателей, а именно ликвидности, структуры капитала, оборачиваемости и рентабельности. Для выявления тенденций в развитии предприятия могут проводиться сравнения изменяющихся во времени показателей оцениваемого предприятия с аналогичными показателями предприятий-аналогов либо со среднеотраслевыми показателями.. В отчете приводится анализ этих показателей, сам же расчет может дается в приложении к нему. Очень важно прокомментировать в отчете, как влияет уровень тех или иных финансовых показателей оцениваемого предприятия на величину его рыночной стоимости. Эти выводы можно поместить в заключение по данному разделу.. Раздел, посвященный непосредственно расчету стоимости объекта оценки, начинается с анализа и обоснования выбора тех или иных методов всех трех применяемых в оценке подходов – доходного, сравнительного и затратного. При этом, по возможности, даются источники используемой информации. Это относится, прежде всего, к информации, с помощью которой рассчитывается ставка дисконтирования или ставка капитализации. Обосновываются выбор той или иной величины мультипликатора, внесение поправок на контрольный или неконтрольный характер пакетов акций, поправок на ликвидность и другие показатели.. Заканчивается данный раздел заключением о величине стоимости оцениваемого предприятия. Обычно из показателей стоимости, рассчитанных различными методами в рамках одного подхода, если применялись несколько методов, рассчитывается среднее значение с применением средней арифметической взвешенной. А затем величины стоимости, полученные в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов, сводятся в единую таблицу. Оценщиком им придаются определенные веса и рассчитывается окончательная величина стоимости оцениваемого предприятия.. Отчет, кроме основной части, всегда содержит приложения. В них обычно приводятся заявление об отсутствии личной заинтересованности оценщика, различные допущения и оговорки. В приложениях содержатся также копии документов отражающих образование и профессиональную подготовку оценщиков, выполнявших написание отчета. Также в приложении в виде таблиц выносится информация, обосновывающая использование в отчете тех или иных величин.. В заключение хотелось бы остановиться на наиболее распространенных ошибках и недостатках, присущих отчетам об оценке стоимости предприятия. Подчас в отчете не указывается, какой именно вид стоимости оценщик рассчитывал при оценке данного предприятия. Другим важным недостатком является использование профессиональных оценочных терминов без их разъяснения или использование терминов имеющих разное толкование. Необходимо определиться с адекватной для потребителя степенью детализации информации. Одинаково плохо как вдаваться в несущественные подробности, так и не дать необходимой информации. Недопустимо, если содержание различных разделов отчета содержит противоречивую информацию. Сбор и обработка недостоверной информации в связи с обычной для России проблемой получения сведений о предприятиях-аналогах и о рыночных сделках купли-продажи также часто являются серьезным недостатком отчета.. Федеральным агентством по управлению государственным имуществом при проведении проверок отчетов об оценке предприятий были выявлены следующие наиболее часто встречающиеся основные ошибки:. 1. Отсутствие аргументированного обоснования отказа от применения неиспользованных подходов к оценке.. 2. Несоответствие состава оцененного объекта и/или оцененных прав на него содержанию договора на оценку.. 3. Несоответствие вида определяемой в отчете стоимости цели оценки и/или виду стоимости, предусмотренному действующим законодательством.. 4. Описание объекта оценки не позволяет пользователю отчета составить представление о количественных и качественных характеристиках объекта.. 5. Встречаются арифметические ошибки и/или описки.. 6. Отсутствует взаимосвязь между отдельными разделами отчета.. 7. Стоимость объекта, полученная при использовании одного из подходов, не соответствует значению стоимости, занесенному в таблицу согласования результатов.. 8. В расчетах используются другие значения показателей, а не те которые ранее обосновывались в тексте отчета.. 9. Отсутствие обоснования используемых ставок дисконтирования и капитализации.. 10. Отсутствие описания и характеристик объектов-аналогов, используемых в сравнительном подходе.. 11. Отсутствие обоснования применяемых корректировок при использовании сравнительного подхода.. 12. Отсутствие обоснования при выборе весовых коэффициентов в процессе согласования результатов.. 13. Прогнозируемый период получения доходов при использовании доходного подхода превышает оставшийся срок экономической жизни объекта.. Подготовка отчета об оценке того или иного предприятия является завершающим этапом сложной и подчас длительной работы группы оценщиков. По качеству его исполнения определяют не только истинное состояния оцениваемого объекта, но и уровень профессионализма создавших его оценщиков.