

Типовое задание на оценку движимого имущества

1 Объект оценки

Приводится наименование объекта оценки с указанием идентификационных признаков. Также указывается собственник имущества. Оформление возможно в виде таблицы.

2 Имущественные права на объект оценки

Право собственности¹.

3 Цель оценки

Определение **рыночной и ликвидационной** стоимости имущества в целях возможной последующей передачи его в залог НКО «ФРП СПб» (далее - Фонд).

Определение ликвидационной стоимости объекта(-ов) оценки осуществляется при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270² календарных дней, для принятия Фондом управленческих решений.

Дополнительно определяются:³

Стоимость объекта должна быть определена в рублях.

Рыночная и ликвидационная стоимости указываются с учетом НДС, в разбивке по каждому объекту оценки (если их несколько) и в совокупности по всем вместе взятым объектам оценки.

4 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы для определения условий предоставления займа под залог оцениваемого имущества. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

5 Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость⁴ – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
2. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
5. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость⁵ – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

6 Дата определения стоимости (дата оценки)

Оценка проводится на дату: « ____ » _____ 20__ г.

1 Или другие оцениваемые права.

2 Носит рекомендательный характер и определяется для каждого конкретного случая отдельно

3 Указывается перечень дополнительно определяемых параметров

4 Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №257.

5 Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.

7 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- 7.1 Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Клиентом, а также информации, полученной Оценщиком лично в процессе посещения производственной площадки, и осмотра оцениваемого имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- 7.2 Оценка активов производится с учетом всех имеющихся обременений (в том числе долгосрочных/краткосрочных договоров аренды с нерыночными условиями, арест имущества, лизинг, залог, безвозмездное пользование и т.п.). В случае если договор аренды оборудования заключен на рыночных условиях, с возможностью расторжения договора в одностороннем порядке по требованию Клиента (собственника движимого имущества) без каких-либо негативных последствий для него, то данная аренда к обременению не относится.
- 7.3 Если по результатам осмотра и анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) Оценщик пришел к выводу о целесообразности, а также физической и юридической возможности реализации оцениваемого движимого имущества вместе с объектами недвижимости, в составе которых оно эксплуатируется, оценка производится в состоянии «на месте», то есть с учетом затрат на монтаж и прочих сопутствующих расходов. В противном случае, оценка движимого имущества производится исходя из предположения его возможной реализации отдельно от имущественного комплекса, в составе которого оно эксплуатируется, то есть при условии его дальнейшего перемещения (без учета затрат на монтаж и пуско-наладку и с учетом затрат на демонтаж). В Отчете должен быть приведен анализ и соответствующее обоснование выбранного сценария оценки.
- 7.4 Оценка отдельных позиций смонтированного узкоспециализированного движимого имущества, демонтаж и реализация которого отдельно от объектов недвижимости не представляются возможными в силу конструктивной специфики объекта, либо отсутствия ликвидности на вторичном рынке, производится с учетом затрат на монтаж и пуско-наладку и без учета затрат на демонтаж. В этом случае в Отчете об оценке должно быть приведено обоснование такого подхода и сделаны соответствующие выводы о невозможности реализации оцениваемого имущества отдельно от имущественного комплекса.
- 7.5 Отдельные позиции неликвидного движимого имущества, и имущества, демонтаж и реализация которого не возможны ни отдельно от комплекса имущества⁶, ни вместе с объектами недвижимости⁷, оцениваются по утилизационной стоимости⁸. В Отчете об оценке должно быть приведено обоснование такого подхода и сделаны соответствующие выводы о невозможности реализации оцениваемого имущества на вторичном рынке.
- 7.6 Определение рыночной стоимости имущества производится исходя из условия его реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.
- 7.7 Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с Клиентом.

8 Требования к проведению оценки

- 8.1 Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:
 1. Действующим законодательством РФ в области оценочной деятельности, в частности Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской

⁶ Например, вследствие конструктивных особенностей.

⁷ Например, вследствие каких-либо юридических или других ограничений.

⁸ В этом случае должны быть учтены затраты на разделку, сортировку и транспортировку к пункту приема/переработки лома черных и цветных металлов.

Федерации» со всеми изменениями на дату оценки, а также Федеральными стандартами оценки ФСО, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ.

2. Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик.

3. Заданием на оценку, выданным Клиентом и согласованным с Фондом.

8.2 Оценщику необходимо провести визуальный осмотр и идентификацию оцениваемых активов.

Осмотр имущества должен быть произведен лично Оценщиком, либо уполномоченным от его имени лицом, также участвующим в оценке и/или подписывающим Отчет об оценке, совместно с представителями Клиента.

В отчете должна быть указана 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.

В процессе внешнего осмотра Оценщику необходимо:

1. Удостовериться в фактическом наличии имущества, его работоспособности (при наличии такой возможности) и провести его идентификацию; в случае, если однозначная идентификация объекта оценки невозможна, это необходимо указать в Отчете.

2. Произвести фотосъемку объекта оценки.

3. Определить: задействовано ли оцениваемое оборудование в настоящее время в производственном процессе, или находится на консервации, в ремонте и т.д.; если в ходе осмотра было установлено, что объект оценки не эксплуатируется, должны быть описаны причины, из-за которых объект не эксплуатируется.

4. Определить условия и режим эксплуатации движимого имущества; в случае неполной загрузки оборудования – определить причины этой недогрузки.

5. Определить может ли оборудование в случае необходимости быть демонтировано и перемещено на другое место.

В процессе осмотра Оценщик совместно со специалистами Клиента, эксплуатирующей оцениваемое имущество, экспертно (или на основании предоставленной документации) определяет также общее техническое состояние имущества:

1. отличное (новое или почти новое).
2. хорошее (не требует ремонта).
3. удовлетворительное (требует мелкого ремонта).
4. неудовлетворительное (требует капитального ремонта).
5. не пригодное для дальнейшего использования, лом.

Результаты осмотра необходимо оформить в виде актов осмотра, подписанных лицами, проводившими осмотр, справок и прочих документов, в которых должна быть отражена основная идентификационная информация, общая оценка технического состояния оборудования и приведены основные факторы, выявленные в процессе осмотра и учитываемые в дальнейшем при оценке.

В случае массовой оценки допускается осмотр и идентификация только основного технологического и наиболее дорогостоящего имущества суммарной стоимостью не менее 70% от стоимости всего оцениваемого движимого имущества по договорам залога. Акты осмотра в этом случае также могут быть составлены только на наиболее дорогостоящие позиции движимого имущества.

В отчете об оценке должны содержаться фотографии объектов оценки⁹.

⁹ Приложенных фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. Фотографии должны быть подписаны с указанием инвентарного номера и содержать пояснения относительно отраженного на фото объекта или его части, узла, агрегата.

В отчете приводится информация обо всех лицах, принимавших участие в осмотре, с указанием ФИО, должностей и контактных телефонов, а также даты и времени проведения осмотра.

8.3. Оценщику необходимо провести сбор и анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта оценки, используемые в дальнейших расчетах.

Оценщику необходимо проанализировать «историю» оцениваемого имущества до постановки на бухгалтерский учет текущего собственника (Клиента): был ли актив приобретен новым или бывшим в употреблении; передан на баланс Клиента-правопреемника по остаточной стоимости или по рыночной стоимости в результате оценки, проведенной независимым оценщиком и т.д.

Информация о техническом состоянии имущества может быть оформлена в виде справки, подписанной техническими специалистами Клиента, либо сервисной организации, занимающейся проведением ремонтов оцениваемого оборудования. Оценщик также запрашивает и анализирует документы, подтверждающие проведение капитальных ремонтов, реконструкций, модернизаций, результаты технических экспертиз состояния оборудования (если таковые проводились) и т.д.

8.4. Проводится анализ наличия/отсутствия обременений у объекта оценки и в случае их наличия согласовывается с Клиентом необходимость их учета при проведении оценки.

В Отчете об оценке должен быть приведен перечень всех использованных документов, а также сделаны выводы о достаточности объема исходной информации. В случае невозможности анализа каких-либо документов необходимо сделать соответствующую ссылку в Отчете.

Оценщик осуществляет **представление предварительных результатов оценки** в редактируемом формате Клиенту.

Итоговый Отчет об оценке, предоставляется в двух оригинальных экземплярах Клиенту: один - для Клиента, второй – для передачи Клиентом Фонду.

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителями и Оценщиком.

9 Требования к отчету об оценке

9.1 Отчет об оценке должен быть оформлен в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности, а также в соответствии с настоящим Заданием на оценку.

9.2 При описании Объектов оценки должна быть приведена следующая информация:

9.2.1. Общая информация:

9.2.1.1 Полное наименование и модель оборудования в соответствии с инвентарной ведомостью Клиента.

В том случае, если в инвентарной ведомости дается неверное или некорректное наименование объекта, то необходимо дать соответствующие комментарии. Для этого дополнительно указывается наименование в соответствии с технической документацией или маркировкой на корпусе (заводском ярлыке) оборудования¹⁰.

9.2.1.2 Назначение оборудования.

9.2.1.3 Инвентарный и заводской/серийный номер.

9.2.1.4 Первоначальная и остаточная балансовая стоимость.

9.2.1.5 Наименование завода изготовителя, страны изготовителя.

9.2.1.6 Год выпуска и дата ввода в эксплуатацию.

9.2.1.7 Место нахождения (адрес, цех, участок).

9.2.1.8 Комплектность (указать, если оборудование разукomплектовано, либо на нем установлены дополнительные устройства).

¹⁰ Для случаев массовой оценки соответствие наименования проводится только для основного технологического и наиболее дорогостоящего имущества.

- 9.2.1.9 Основные технические и эксплуатационные характеристики оборудования, используемые в процессе оценки, с указанием единицы измерения (например: производительность, масса, грузоподъемность, размеры обрабатываемых деталей, номенклатура выпускаемой продукции, фактическая наработка, нормативный ресурс и т.п.).
- 9.2.1.10 Каким образом приобреталось оборудование (если известно): у производителя, официального дилера, через третьих лиц или иной способ.
- 9.2.1.11 Уровень готовности оборудования для его использования:
- 9.2.1.11.1. Оборудование полностью смонтировано, установлено на фундаменты (если это требуется), подключено к энерго- и другим сетям и в настоящее время используется по своему назначению.
 - 9.2.1.11.2. Оборудование не требует монтажа и эксплуатируется в соответствии с назначением.
 - 9.2.1.11.3. Оборудование установлено, однако не запущено в эксплуатацию в силу каких-либо обстоятельств (например, проводится пуско-наладка, законсервировано, не используется из-за невостребованности рынком выпускаемой продукции и т.д.).
 - 9.2.1.11.4. Оборудование не установлено, требует монтажа и подключения к сетям.
 - 9.2.1.11.5. Оборудование демонтировано, разобрано, не исправно, перемещено на склад/мастерские и т.д.
- 9.2.1.12. Техническое состояние имущества, оцененное техническими специалистами Клиента с указанием расхождений, обнаруженных Оценщиком.

9.2.2. Роль оборудования в производственном процессе или его уникальность:

9.2.2.1. Тип оборудования с точки зрения производственного процесса:

9.2.2.1.1. основное технологическое оборудование.

9.2.2.1.2. вспомогательное оборудование.

9.2.2.1.3. прочее оборудование.

9.2.3. Насколько существенным является оборудование для Клиента (собственника):

9.2.3.1. Имеет определяющее значение (основное производственное оборудование, изъятие которого повлечет за собой остановку всего производственного процесса).

9.2.3.2. Имеет существенное значение (основное технологическое и вспомогательное оборудование, изъятие которого повлечет за собой необходимость существенной перестройки производственного процесса или снижение объемов выпуска продукции).

9.2.3.3. Имеет несущественное значение (изъятие оборудования не окажет существенного влияния на производственный процесс и легко может быть заменено на аналогичное другое оборудование без существенных затрат).

9.2.3.4. Выставлено на продажу или имеются другие сведения о незаинтересованности Клиента (собственника) в использовании оборудования.

9.2.4. Уникальность оборудования:

9.2.4.1. Оборудование является стандартным, массово или серийно выпускаемым.

9.2.4.2. Оборудование выпускается на базе универсальной модели, однако в силу своей узкой специализации и существенной стоимости изготавливается только под заказ.

9.2.4.3. Уникальное оборудование, изготовленное под заказ по конкретному проекту с учетом пожеланий Клиента.

9.2.5. Является ли оборудование комплексным (состоящим из технологически тесно взаимосвязанных и в то же время функционально автономных агрегатов и установок). Возможно ли функционирование отдельных установок вне рамок существующего комплекса.

9.2.6. Возможность демонтажа оборудования и вывоза с предприятия Клиента (экспертное мнение оценщика, либо на основании данных специалистов Клиента или сторонних организаций).

9.2.7. Режим и условия эксплуатации:

При оценке отдельных единиц оборудования указывается сменность работы оборудования, сезонность, коэффициент загрузки, условия эксплуатации и т.д.

В случае массовой оценки разрозненных позиций загрузка указывается для наиболее дорогостоящих единиц оборудования.

В случае разночтения в характеристиках объекта, влияющих на стоимость, выявленных в представленных документах, это следует указать в Отчете об оценке.

- 9.3 В анализе рынка приводится вся информация, которая была использована Оценщиком при расчетах и формировании мнения о ликвидности объекта оценки. В случае массовой оценки необходимо провести анализ сегмента рынка, к которому относится основное технологическое оборудование.

Анализ рынка должен включать в себя информацию, касающуюся сегмента рынка, к которому относится объект оценки:

1. Основные тенденции в отрасли, к которой относится движимое имущество¹¹.
2. Основные производители оцениваемого оборудования.
3. Наличие представительств и/или официальных дилеров фирм-производителей, с указанием адресов и контактных телефонов.
4. Наиболее типичные способы приобретения оборудования (со склада завода или поставщика, изготовление под заказ), сроки поставки оборудования.
5. Описание аналогичного оборудования, предлагаемого на рынке различными торговыми компаниями.
6. Динамика и уровень цен, анализ спроса и предложения на оборудование.
7. Наличие вторичного рынка оборудования, основные участники рынка купли-продажи подержанного оборудования.
8. Основные потенциальные покупатели оцениваемого оборудования.
9. Прогнозы перспектив развития сегмента рынка оцениваемого оборудования по мнению экспертов и аналитических агентств (в случае их наличия), а также собственное представление оценщика о динамике данного сегмента рынка.
10. Прочие значимые факторы, влияющие на оцениваемый объект.

В выводах по разделу приводятся: результаты анализа спроса и предложения; степень развития рынка аналогичного имущества; круг потенциальных покупателей.

- 9.4. В Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности оцениваемого объекта. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости в соответствии со следующей шкалой:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней.	Менее 61	61-270	270-545

* - если срок реализации более 545 календарных дней, данный факт необходимо указать в Отчете об оценке.

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

1. Техническое состояние объекта оценки;
2. Наличие рынка бывшего в эксплуатации оборудования;
3. Наличие и количество потенциальных покупателей оборудования;
4. Наличие организаций, торгующих новым и подержанным оборудованием;
5. Наличие открытой ценовой информации;
6. Уникальность оборудования;
7. Примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом;

¹¹ Приводится краткий анализ рынка продукции, производимой на оцениваемом оборудовании, перечень основных участников рынка - производителей подобной продукции, динамика производства продукции в предыдущие и перспективы на ближайшие годы, анализ осуществленных и планируемых инвестиционных проектов по приобретению подобного оборудования и т.д.

8. Возможность демонтажа и т.д.

В рамках определения ликвидности специализированного оборудования с неразвитым вторичным рынком необходимо провести консультации с компаниями-поставщиками данного оборудования с целью формирования их мнения об объекте оценки и возможностях и сроках реализации имущества на вторичном рынке.

При оценке перечня имущества ликвидность указывается либо попозиционно, либо по группам. При этом из всего списка имущества необходимо выделить позиции, реализация которых, по мнению Оценщика невозможна или весьма затруднительна в силу их неликвидности или невозможности демонтажа.

В Отчете также справочно приводятся основные потенциальные покупатели оцениваемого оборудования.

9.5. При невозможности выполнения перечисленных пунктов, указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

10 Специальные требования к расчетам

10.1 В рамках затратного подхода:

- 10.1.1. При расчете затрат на воспроизводство/замещение актива Оценщик должен избегать метода индексации балансовой стоимости, как приводящего к существенным погрешностям. Данный метод допускается для оценки недавно приобретенного вспомогательного и прочего оборудования в рамках массовой оценки.
- 10.1.2. Для наиболее дорогих позиций основного технологического оборудования необходимо получить текущую ценовую информацию от фирм-изготовителей; желательно, чтобы эта информация была подтверждена в виде писем или коммерческих предложений на поставку от фирм-изготовителей или официальных дилеров.
- 10.1.3. При расчете вспомогательного и прочего оборудования отечественного производства методом индексации необходимо использовать индексы Федеральной службы государственной статистики (ФСГС) цен производителей основных видов промышленной продукции в разбивке по основным группам товаров. При оценке импортного оборудования необходимо использовать индексы цен производителей промышленной продукции страны-изготовителя в разбивке по основным группам продукции с учетом изменения курса рубля к валюте страны-изготовителя за соответствующий период.
- 10.1.4. При использовании метода индексации балансовой стоимости, необходимо учитывать, что часть оборудования могла быть передана с баланса другого юридического лица по остаточной стоимости или рыночной стоимости с привлечением оценочной организации. Кроме того, необходимо учитывать проведение переоценок.
- 10.1.5. При использовании метода индексации балансовой стоимости необходимо учитывать, что балансовая стоимость, кроме затрат на приобретение оборудования, может содержать в себе также затраты на монтаж и пуско-наладочные работы, которые должны быть исключены при проведении расчетов.
- 10.1.6. Использование фактических контрактов на поставку допускается только при оценке недавно приобретенного оборудования (не более 5 лет) при условии, что:
 - 10.1.6.1. Контракт/договор на поставку заключался напрямую с компанией-изготовителем или ее официальным дилером/представителем в регионе.
 - 10.1.6.2. Компания специализируется в производстве подобного оборудования и существует на рынке не менее 5 лет.
- 10.1.7. При расчете затрат на воспроизводство/замещение оборудования на основании контрактов на поставку или коммерческих предложений в исходной документации или расчетных таблицах должны быть в обязательном порядке указаны условия поставки оборудования в соответствии Инкотермс 2010: EXW, CIF и пр. При необходимости контрактные цены необходимо скорректировать на условия поставки.
- 10.1.8. При расчете физического износа, функционального и внешнего устаревания:

10.1.8.1. Оценщиком должны быть проведены консультации с компаниями, занимающимися поставками нового и поддержанного оборудования для формирования общего представления об уровне возможных скидок на оцениваемое оборудование.

10.1.8.2. Величина физического износа не может определяться только экспертно (на основе шкалы экспертных оценок) и на основании данных, предоставленных техническими специалистами Клиента. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо использоваться как один из методов расчета физического износа только наряду с другими. Допустимо использовать такую информацию в исключительных случаях, прокомментированных отдельно: если оборудование фактически не эксплуатировалось и хранилось на складе или напротив, использовалось в нетипичных условиях, вызывающих повышенный износ, а также в случае, если оборудование фактически сломано.

10.1.8.3. Величина функционального и внешнего устаревания должна быть обоснована.

10.1.9. При оценке смонтированного оборудования в рамках сценария его реализации отдельно от объектов недвижимости, должны быть учтены затраты на демонтаж. Нижней границей стоимости при этом будет являться скраповая стоимость имущества за вычетом затрат на разделку, сортировку, доставку и т.д.

При невозможности выполнения перечисленных пунктов, указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

10.2. В рамках сравнительного подхода

В Отчете об оценке должно быть приведено подробное описание объектов-аналогов, дающее полное представление об их характеристиках и состоянии. Аналоги при оценке движимого имущества должны удовлетворять следующим условиям:

10.2.1. Объявления с предложениями о продаже объектов-аналогов не должны быть старше 1 года с даты их публикации или актуализации.

10.2.2. Желательно, чтобы аналог и объект оценки имели одинаковую марку/модель (в случае ее наличия), завод и страну изготовитель.

10.2.3. По наиболее дорогостоящим позициям движимого имущества количество аналогов, используемых при расчетах, желательно не менее трех¹².

10.2.4. В качестве аналогов рекомендуется использовать объекты как «старше», так и «моложе» возраста объекта оценки, при этом желательно, чтобы аналог и объект имели примерно одинаковый хронологический возраст и несущественно отличались техническим состоянием.

10.2.5. В случае отличий объекта оценки и объекта аналога необходимо введение соответствующих корректировок, учитывающих данные отличия. В случае невозможности достоверного учета различий объекта и аналога, результаты расчетов должны быть приведены в Отчете об оценке только индикативно для понимания адекватности результатов, полученных другими методами, либо вес данному результату должен быть присвоен минимальным.

10.2.6. В случае значительного количества предложений на продажу поддержанного оборудования необходимо придерживаться правила, чтобы скорректированные цены объектов-аналогов одного года выпуска не отличались друг от друга более чем на 30%, либо должны быть приведены комментарии относительно причин такого расхождения стоимости.

10.2.7. Скидка на торг должна быть обоснована и подтверждена рынком.

Согласно требованиям ФСО, в Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц, в приложении

¹² Количество аналогов может меняться в зависимости от сложившейся ситуации на рынке, уникальности оборудования, а также количества позиций оцениваемого оборудования. В случае неразвитости вторичного рынка Оценщик вправе скорректировать количество используемых при оценке аналогов в меньшую сторону, приведя при этом в отчете об оценке необходимую аргументацию и доступную на дату оценки ценовую информацию.

приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечаток из сети Интернет. Информации должно быть достаточно для возможности проверки применяемых для расчета исходных данных.

При расчетах все поправки должны быть обоснованы и/или рассчитаны. Не допускается наличие в расчетах экспертных корректировок, размер которых не подтвержден рынком.

10.3. Использование доходного подхода к оценке отдельных единиц оборудования не рекомендуется и может носить только «справочный» характер. Исключения может составлять имущество, у которого весьма развит рынок аренды, а ценовая информация первичного и вторичного рынка по данным активам весьма неоднозначна или отсутствует. В этом случае применение доходного подхода желательно. Отказ от использования подхода необходимо обосновать.

10.4. Согласование результатов

В процессе согласования результатов должен быть проведен анализ расхождения результатов, полученных различными подходами (при наличии расхождения). В случае существенного расхождения (более 30%), в Отчетах об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения.

При наличии развитого вторичного рынка оцениваемых объектов в рамках настоящей оценки сравнительный подход должен быть приоритетным.

Целесообразность применения/неприменения подхода к оценке и процедура взвешивания полученных результатов различными подходами должны быть раскрыты в Отчете об оценке.

11. Сведения об оценщике:

ФИО	
Адрес электронной почты оценщика	
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	

Клиент	Оценщик
Должность и наименование руководителя _____ / _____ М.П. « » 202 г.	Должность и наименование руководителя _____ / _____ М.П. « » 202 г.