

# Рекомендуемое техническое задание к отчету об оценке имущественного комплекса

## 1. Требования к проведению оценки

Оценка должна быть выполнена в соответствии с:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.
- Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик;
- Заданием на оценку.

## 2. Требования к отчету об оценке

Итоговые результаты оценки должны быть представлены Заказчику в двух экземплярах в виде надлежащим образом заверенного письменного Отчета об оценке Объекта оценки (далее – Отчет) и Банку в виде заверенной копии Отчета. Вместе с Отчетом в Банк должны быть предоставлены все итоговые расчетные файлы по проекту с сохранением формул и связей.

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки, принтскрины аналогов из сети Интернет (не более 1-го на страницу горизонтальной ориентации формата А4), информации по факту совершившихся сделок купли-продажи объектов (при наличии) с указанием электронного адреса объявления и дополнительной информации, полученной в результате интервьюирования представителя продавца.

В приложении к Отчету приводятся копии документов, предоставленных Заказчиком, в том числе, но не ограничиваясь:

- общая информация об Обществе<sup>1</sup> (история деятельности, свидетельство государственной регистрации юрлица, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе);
- бухгалтерская отчетность (годовая бухгалтерская отчетность Общества) за последние три года (форма №№1-5), аудиторские заключения о финансово-бухгалтерской отчетности (если имеются);
- информация об активах: правоустанавливающая и техническая документация (копии свидетельств на право собственности, договоры аренды или иные документы, подтверждающие права на земельные участки; копии свидетельств государственной регистрации права на объекты недвижимости (здания и сооружения); копии техпаспортов на здания, сооружения; копии паспортов транспортных средств);
- база данных по основным средствам, которая должна включать в себя наименование ОС, инвентарный номер, год строительства объекта недвижимости (год выпуска, год ввода в эксплуатацию – для оборудования и автотранспортных средств), первоначальная стоимость на дату ввода в эксплуатацию и на дату постановки на баланс, накопленная амортизация, остаточная стоимость), местоположение (адрес), принадлежность к земельному участку (для объектов недвижимого имущества).

<sup>1</sup> Здесь и далее под «Обществом» и «Компанией» понимается юридическое лицо/лица, являющееся собственником оцениваемого имущества и ведущее операционную деятельность с его использованием.

В итоговой таблице помимо результатов оценки основных средств должны быть выделены:

- действующие / не действующие по состоянию на дату оценки активы;
- активы на консервации;
- приобретенное оборудование, находящееся в разобранном виде в запечатанных коробах/контейнерах на складе до момента завершения монтажа данного оборудования;
- непрофильные активы;
- активы, приобретаемые в лизинг;

Результаты оценки приводятся в Отчете пообъектно с указанием рыночной стоимости с учетом и без учета НДС.

### **3. Отдельные требования к Отчету об оценке**

При описании Объектов оценки должна быть приведена следующая информация:

#### **Общее описание Компании:**

- географическое расположение;
- история создания и развития Компании, организационная структура;
- место Компании в составе Группы (операционные и финансовые взаимозависимости и их влияние на формирование фактических денежных потоков Компании);
- основные виды деятельности, перечень оказываемых услуг/продукции, условия реализации;
- описание операционного цикла, краткое описание технологических процессов, информация о производственных мощностях и их фактической загрузке;
- ретроспективная информация об объеме выпуска продукции по видам в натуральных показателях;
- сезонность, цикличность и иные факторы, влияющие на ценообразование и сбыт;
- описание принципов ценообразования;
- описание основных условий действующих контрактов;
- описание условий действующих договоров аренды имущества, включая срок, величину арендной платы, возможность одностороннего расторжения и предусмотренные штрафные санкции;
- описание производственных мощностей по каждому из видов продукции, анализ коэффициента использования этих мощностей, сопоставление со среднеотраслевыми показателями;
- ожидаемые изменения по использованию установленных мощностей в связи с предполагаемым/фактическим вводом новых объектов;
- позиция и перспективы Компании на глобальном, российском и региональном рынках;
- основные конкуренты, основные поставщики, основные покупатели Компании;
- налоговые и таможенные режимы, в которых работает Компания;
- основные риски, связанные с деятельностью Компании;

Раздел должен включать анализ финансового состояния и результатов деятельности компании за обоснованный исторический период (в общем случае 3 года, предшествующих дате оценки). В Отчете об оценке необходимо представить анализ наиболее существенных изменений и причин изменений в историческом периоде (например, реализованы крупные инвестиционные проекты, сделки M&A и т.д.).

Кроме того, в Отчете об оценке рекомендуется представить анализ по основным финансовым и/или производственным показателям Компании в сопоставлении с компаниями-аналогами.

#### **Описание оцениваемого имущества:**

- общая ситуация в районе расположения объекта (количество жителей, степень развития бизнеса или наличия рынка недвижимости);
- общее описание производственных площадок, местонахождение, схемы площадок;
- информация о земельных участках: площадь участков, кадастровые номера, функциональное назначение, право пользования (собственность, аренда), условия аренды (для арендованных участков) и т.д.;
- описание зданий в разбивке по типам: административно-бытовые, производственные, складские, вспомогательного назначения и пр. с указанием основных технических характеристик зданий и их местонахождения (для зданий, расположенных за пределами производственной площадки), кадастровые (условные) номера, площади и т.д.;

- описание сооружений и передаточных устройств с указанием основных технических характеристик;
- состав движимого имущества с указанием основных групп и их качественных и количественных характеристик; описание основного технологического оборудования с указанием основных технических характеристик, фирмы-изготовителя и технического состояния;
- возрастная характеристика оцениваемых активов, общее техническое состояние активов в целом и отдельных наиболее дорогостоящих позиций в частности;
- наличие на производственной площадке активов, задействованных в производственном процессе, но принадлежащих другому лицу;
- описание объектов незавершенного строительства и перспектив по их вводу в эксплуатацию, анализ их влияния на деятельность после завершения их строительства;
- описание активов, предполагаемых к реализации, консервации или списанию в ближайшее время;
- перечень активов, требуемых для доукомплектации производства (если таковая требуется) с указанием необходимых инвестиционных затрат.

#### **4. Анализ рынка и анализ ликвидности имущества**

В разделе «Анализ рынка» должна быть представлена следующая информация:

- анализ ретроспективного и текущего ценообразования, принятого на рынках присутствия Компании;
- анализ перспектив развития рынка; описание основных тенденций, возможных сценариев и вероятностей по каждому из них;
- доля рынка Компании, ее историческая динамика и ожидаемый уровень в прогнозном периоде.

##### *Анализ рынка недвижимого имущества*

В данном разделе должна быть представлена следующая информация:

- основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследуемого сегмента и оцениваемого объекта недвижимости;
- приведена динамика цен и арендных ставок (или иных показателей, характеризующих доходность объектов), уровень доходности, доля вакантных площадей, наиболее значимые сделки по продаже и аренде, введенные в эксплуатацию объекты и т.п.;
- представлена краткая характеристика типичных продавцов и покупателей, приведены данные о риэлторских компаниях, указан диапазон скидок при заключении реальных сделок аренды и купли-продажи;
- указаны прогнозы перспектив развития сегмента рынка, основанные на мнении экспертов и аналитических агентств (в случае их наличия);
- приведены прямые ссылки на источники информации, используемые в анализе, с указанием дат.

Результаты анализа рыночной ситуации должны содержать в себе выводы, касающиеся оцениваемых активов.

##### *Анализ рынка объектов движимого имущества*

Анализ рынка должен включать в себя информацию, касающуюся сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты:

- основные тенденции в отрасли, к которой относится оцениваемое имущество;
- основные производители оцениваемого оборудования;
- наличие представительств и/или официальных дилеров фирм-производителей, с указанием адресов и контактных телефонов;
- наиболее типичные способы приобретения оборудования (со склада завода или поставщика, изготовление под заказ), сроки поставки оборудования;
- описание аналогичного оборудования, предлагаемого на рынке различными торговыми компаниями;
- динамика и уровень цен, анализ спроса и предложения на оборудование;
- наличие вторичного рынка оборудования, основные участники рынка купли-продажи подержанного оборудования;
- основные потенциальные покупатели оцениваемого оборудования;

- 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;
- прочие значимые факторы, влияющие на оцениваемые объекты движимого имущества.

В разделах Отчета об оценке, посвященных анализу рынка и финансового состояния Компании необходимо сделать итоговые выводы о том, какие именно ключевые моменты, исследованные / выявленные в этих разделах, будут использованы в дальнейших расчетах в рамках оценки Объектов оценки.

#### ***Формирование вывода о степени ликвидности объекта оценки***

В Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности объектов оценки, указаны факторы, снижающие/увеличивающие их ликвидность.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

По срокам реализации ликвидность может быть градирована следующим образом:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

### **5. Специальные требования к расчетам**

#### ***Определение подходов к оценке, описание выбранной методики***

В Отчете об оценке должно быть приведено описание используемых подходов, методов и процедур расчетов внутри каждого подхода, обоснован выбор используемых подходов и применяемых методов внутри каждого подхода.

Оценка движимого и недвижимого имущества, представляющего собой единый производственный комплекс, осуществляется путем оценки всего комплекса в рамках доходного и сравнительного подхода, а также пообъектно в рамках выбранных оценщиком подходов.

#### **В рамках доходного подхода к оценке комплекса:**

- оценка проводится на допущении самостоятельного функционирования хозяйствующего субъекта (stand alone basis), если иное не оговорено в Задании на оценку;
- в доходном подходе ограничивающими факторами роста объемов продаж компании должны являться:
  - темпы роста рынка, емкость рынка;
  - динамика доли Компании на этом рынке;
  - установленные мощности и ограничивающие их использование технологические факторы.
- при прогнозировании цен и объемов реализации должен учитываться ожидаемый ввод новых мощностей конкурентами/Компанией;
- При построении прогноза деятельности Компании должны быть:
  - учтены риски по снижению объемов/цен реализации Компании, связанные со сменой текущего собственника;
  - проанализированы цены реализации и рентабельность конкурентов, а также сделаны обоснованные выводы о рентабельности Компании в прогнозном и постпрогнозном периоде;
- длительность прогнозного периода должна быть определена с учетом экономических циклов отрасли/отраслей основных потребителей (прогнозный период должен быть не менее одного полного цикла), а также определяться наличием обоснованных прогнозов и временем выхода Компании на устойчивые темпы развития;
- при построении макроэкономических прогнозов необходимо руководствоваться прогнозами макроэкономических показателей ведущих аналитических агентств. При этом выбор прогноза и способа расчета в периоде, не покрываемом этими прогнозами, должны быть обоснованы;
- цены на сырье и реализуемую продукцию должны прогнозироваться с учетом существующих рыночных механизмов ценообразования и темпов инфляции (если был выбран номинальный вид денежного потока):
  - оценщиком должна быть проанализирована информация о ценах компаний-конкурентов на аналогичную продукцию. В случае выявления отличия цен Компании от среднерыночных значений, существующий спред должен быть проанализирован на наличие у Объекта оценки особых конкурентных преимуществ и других обстоятельств с возможностью их учета в прогнозе;

- используемые при прогнозировании цен допущения должны быть обоснованы, в Отчете об оценке приведены ссылки на соответствующие источники прогнозов. В случае расхождения прогнозов различных источников следует провести их сравнительный анализ. При использовании консенсус-прогноза аналитических агентств должна быть приведена информация обо всех имеющихся в распоряжении Оценщика прогнозах;
- при прогнозировании цен должны быть проанализированы условия действующих договоров, включая возможность Компании сохранить существующие условия реализации услуг в случае выхода из состава Группы, возможность их одностороннего расторжения и предусмотренные штрафные санкции.
- при прогнозировании переменных расходов должен учитываться прогноз изменения цен / тарифов на каждый вид потребляемого ресурса; любые отклонения от макроэкономических прогнозов в Отчете об оценке должны определяться объективными причинами, обоснование которых необходимо привести;
- при прогнозировании других ненормируемых переменных и постоянных расходов (коммерческих и административных) необходимо выделить основные факторы натурального роста (численность персонала, объем производства и пр.). Ожидания относительно роста цен на сырье и материалы, а также роста заработной платы должны основываться на макроэкономических прогнозах либо иной информации, которую необходимо указать в Отчете;
- уровень капитальных вложений в прогнозном периоде должен быть достаточным для осуществления текущих программ по поддержанию основных фондов Компании в рабочем состоянии с учетом замены по окончании срока полезного использования и проведения необходимых капитальных ремонтов;
- полученные в результате построения прогнозной модели показатели использования мощности и рентабельности должны быть сопоставлены со среднеотраслевыми показателями; при наличии расхождений, в Отчете должны быть приведены комментарии;
- динамика роста в постпрогнозном периоде должна быть обоснована прогнозом динамики потребления и цен, при этом обоснование загрузки в терминальный период должно быть основано на анализе среднеотраслевых показателей, перспектив развития отрасли и конкурентной среды. В денежном потоке постпрогнозного периода необходимо учесть капитальные вложения в поддержание основных фондов. Их величина должна соответствовать требованию достаточности капитальных затрат с учетом уровня износа;
- расчет потребности в оборотном капитале должен учитывать внутригодовые производственные циклы; в отчете об оценке должно быть приведено сравнение полученных показателей со среднеотраслевыми и историческими значениями;
- стоимость активов, полученную доходным подходом, необходимо скорректировать на стоимость оцениваемого имущества, не участвующего в формировании прогнозируемых денежных потоков, а также на стоимость арендованного имущества, участвующего в формировании денежного потока;

#### **В рамках сравнительного подхода к оценке комплекса:**

- Необходимо проанализировать возможность использования как метода рынка капитала, так и метода сделок;
- отбор компаний-аналогов должен быть осуществлен путем сопоставления Компании с компаниями-аналогами по виду деятельности, модели бизнеса, положению компании в отрасли, рентабельности, стадии развития бизнеса, размеру компании;
- при описании компаний-аналогов должны быть приведены показатели выручки, долга, доли оборотного капитала в выручке, отношения чистого долга к EBITDA, рентабельности по EBITDA;
- при формировании вывода о стоимости в рамках сравнительного подхода должен быть приведен спектр финансовых (в том числе стоимость/выручка, стоимость/EBITDA), и производственных мультипликаторов. При этом в анализе мультипликаторов должны быть исключены кратковременные колебания рыночных цен акций;
- при выборе и расчете мультипликаторов, используемых для формирования стоимости, должно быть соблюдено правило соответствия знаменателя временному периоду, единому для всех аналогов, которые используются в оценке.

#### **Затратный подход к оценке недвижимого имущества**

В рамках затратного подхода в Отчете об оценке должно быть приведено обоснование:

- определения стоимости имущественных прав на земельный участок.

При проведении оценки земельного участка в Отчете об оценке должно быть указано:

- соответствие/несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию;
- наличие/отсутствие прав владения/пользования/распоряжения земельным участком;
- достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости;
- определения стоимости строительства зданий/сооружений в составе объекта оценки.

Прибыль предпринимателя должна определяться на основе проведенного анализа сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Индикатором наличия или отсутствия прибыли предпринимателя/внешнего устаревания, служит доходный подход к оценке комплекса имущества (тест на обесценение).

- определения износа зданий/сооружений в составе оцениваемого объекта.

При определении величины накопленного износа Оценщик может руководствоваться методом срока жизни и методом разбиения. Определение фактического физического состояния зданий/сооружений должно подтверждаться данными о фактическом состоянии конструктивных элементов строений, зафиксированных в результате осмотра и зафиксированных в фотоматериалах Отчета об оценке (либо экспертных заключениях, представленных Оценщику).

При определении экономического устаревания следует руководствоваться подходом, основанным на анализе доходов, которые может генерировать данный объект (доходный подход к оценке комплекса имущества, проведение «теста на обесценение»).

### **Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества**

В Отчете об оценке должно быть приведено подробное единообразное описание объектов-аналогов, дающее полное представление об их экономических и технических характеристиках, также о физическом состоянии, включая все определенные основные ценообразующие факторы в анализе рынка.

Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект, и имеющий схожие с объектом оценки характеристики: назначение, площадь, место расположения, состояние, текущее использование, класс объекта и т.п.

При формировании перечня аналогов в Отчете об оценке должна быть представлена карта (схема) месторасположения объектов-аналогов с указанием местоположения оцениваемого объекта оценки.

### **Основные требования к аналогам:**

- количество используемых аналогов должно определяться на усмотрение Оценщика с учетом специфики локального рынка оцениваемого объекта;
- при выборе аналогов важно максимально близкое соответствие аналога оцениваемому объекту по дате предложения и по основным ценообразующим факторам (например, для производственно-складской недвижимости – отапливаемое / неотапливаемое помещение / здание, наличие необходимой инфраструктуры в виде ж/д веток, автодорог и т.д.);

В Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц; в приложении к Отчету должны быть приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечаток из сети Интернет. Информация должно быть достаточно для возможности проверки исходных данных, применяемых для расчета.

### **Обоснование вносимых корректировок:**

Данные, приведенные в качестве обоснования вносимых корректировок в Отчете об оценке, должны отвечать следующим требованиям:

- выбор ценообразующих факторов должен быть обоснован;
- если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 30% (без учета скидки на торг), должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также аргументация возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов оцениваемого объекта.

### **Доходный подход к оценке недвижимого имущества (для объектов, не участвующих в операционной деятельности)**

Основные параметры, которые должны быть обоснованы в Отчете об оценке:

- уровень используемых в расчете арендных ставок или дохода с обязательным указанием метода подсчета площадей (ВОМА, БТИ). Также необходимо указать, учитываются ли помещения общего

пользования при расчете арендной площади в случае метода БТИ. Данный факт должен быть учтен при подборе аналогов;

- степень «загрузки» объекта (должен быть проведен анализ с указанием объема площадей, который на текущий момент сданы в аренду);
- уровень операционных расходов с указанием структуры операционных расходов (включая резерв на замещение), включение/невключение коммунальных расходов;
- обоснование ставок капитализации и дисконтирования;
- необходимо дополнительно учитывать затраты, связанные с поиском арендаторов (привлечение брокеров).

При расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке должна быть:

- проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- должно быть отмечено, а затем обосновано Оценщиком в Отчете об оценке применение арендных ставок ниже или выше рыночных условий;
- в случае если объект оценки в настоящий момент не эксплуатируется, Оценщиком должны быть использованы действующие на рынке ставки аренды в соответствии с назначением объекта с помощью сравнительного подхода;
- при формировании потока дохода должно быть указано включение/отсутствие включения в арендную ставку величины НДС, операционных, коммунальных расходов.

При расчете расходов в Отчете об оценке должен быть:

- приведен поэлементный состав операционных расходов;
- приведено сравнение величины операционных расходов со среднерыночными данными по величине операционных расходов сопоставимых объектов (используемые ставки операционных расходов выше или ниже среднерыночных должны быть также отмечены и обоснованы в Отчете об оценке).

### **Затратный подход к оценке движимого имущества**

Затратный подход наиболее применим к оценке нового оборудования, в котором в качестве аналогов используются объекты первичного рынка, либо при оценке узкоспециализированного оборудования, вторичный рынок которого весьма ограничен.

В рамках затратного подхода необходимо уделить внимание следующим аспектам:

- при расчете стоимости воспроизводства/замещения актива Оценщик должен избегать метода индексации балансовой стоимости, как приводящего к существенным погрешностям. Данный метод допускается для оценки недавно приобретенного вспомогательного и прочего оборудования (при массовой оценке);
- 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;
- при расчете методом индексации отечественного оборудования необходимо использовать индексы Федеральной службы государственной статистики (ФСГС) цен производителей основных видов промышленной продукции в разбивке по основным группам товаров. При оценке недавно приобретенного 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;
- 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;
- 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.
- при расчете стоимости воспроизводства/замещения 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,

EXW, CIP, DDU, DDP и пр. При необходимости контрактные цены необходимо скорректировать на условия поставки;

- при расчете физического износа, функционального и внешнего устареваний Оценщик должен придерживаться следующего:
  - величина физического износа не может определяться только на основании данных, предоставленных техническими специалистами Собственника. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо использоваться как один из методов расчета физического износа только наряду с другими.
  - отказ от расчета функционального устаревания должен быть обоснован. При оценке оборудования необходимо провести анализ наличия избыточных капитальных вложений в активы вследствие нерациональной структуры основных фондов или дисбаланса мощностей по отдельным цехам и участкам. Существенная недогрузка отдельных участков и цехов может являться признаком функционального износа и должна быть учтена в рамках оценки. Прекращение выпуска оцениваемого оборудования вследствие его устаревания также может являться признаком функционального износа;
  - отсутствие при расчетах внешнего устаревания должно быть аргументировано. При этом косвенными признаками наличия внешнего износа могут являться: низкая загрузка производственных мощностей, отрицательная динамика рынка в последнее время, низкая рентабельность производства, отсутствие строительства новых аналогичных производств. Данная информация должна быть проанализирована Оценщиком и приведена в Отчете об оценке либо в обзоре рынка, либо в разделе анализа и расчета внешнего износа.

#### **Сравнительный подход к оценке движимого имущества**

Сравнительный подход наиболее применим к оценке подержанного оборудования при условии наличия развитого вторичного рынка.

В качестве базы для оценки в рамках сравнительного подхода используются фактические цены сделок купли-продажи, а также цены предложений к продаже объектов, бывших в употреблении и идентичных или аналогичных оцениваемому оборудованию. В Отчете об оценке должно быть приведено подробное описание объектов-аналогов, дающее полное представление об их характеристиках и состоянии.

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

В Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц, в приложении 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.

#### **Доходный подход к оценке движимого имущества**

Использование доходного подхода к оценке отдельных единиц оборудования для целей залога не рекомендуется и может носить только справочный характер. Расчет потока доходов и расходов должны быть обоснованы и подтверждаться рынком.

#### **Согласование результатов**

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Процедура согласования полученных различными подходами результатов и должна быть описана в Отчете.