

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

(рекомендуемая форма)

1. Объект оценки

Указывается:

- а) состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- б) характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- в) права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.
- д) без учета обременений в виде залога ¹
- е) с учетом обременений в виде ограничений в использовании (при наличии таких ограничений)¹.

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

3. Цель оценки

Указывается:

Для целей сделки купли-продажи или для целей залога

4. Нормативные акты, используемые при проведении оценки

Оценка должна быть выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Оценка должна быть выполнена в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки « Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- 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 01.06.2015 г. № 326.

¹ Специальное допущение, влияющие на результат оценки, указывается в данном разделе на основании п. 5 ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», утв. Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022

- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
- Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик

5. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

6. Предпосылки оценки

- 1) предполагается сделка с объектом оценки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) предполагаемое использование объекта для целей залога – текущее использование;
- 4) предполагаемое использование объекта для целей купли-продажи – наиболее эффективное использование;
- 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
- 6) сохранение деятельности организации.

7. Дата оценки _____

8. Особенности проведения осмотра

Проведение процедуры осмотра объекта оценки с фотофиксацией является обязательным условием проведения оценки

9. Специальные допущения

- Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями;
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условия владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу;
- Отступления от базовых предпосылок должны быть отражены в задании на оценку и соответствовать предполагаемому использованию результатов оценки;
- Введение допущений, не соответствующих рынку, – специальных допущений – допустимо исключительно при согласовании с банком, если имеются достаточные основания для этого, исходя из предполагаемого использования результатов оценки;
- Допущения, связанные с наличием долгосрочных договоров с нерыночными условиями, а также допущения, связанные с наличием противоречий в документах и информации, предоставленных Заказчиком, обнаруженных оценщиком во внешних источниках, должны быть согласованы с Банком.

10. Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

Все особые допущения должны быть вынесены в соответствующий раздел отчета об оценке. Не допускается отсылка на прочие допущения и ограничения, изложенные по тексту в иных разделах отчета об оценке.

11. Ограничения оценки

Рекомендации по заполнению раздела:

Ограничения оценки представляют собой отказ от выполнения тех или иных действий в процессе оценки. Введение ограничений и связанных с ними допущений должно быть согласовано с Банком при наличии достаточных оснований. Ограничения не должны противоречить ФСО. Наличие ограничений должно в обязательном порядке быть отражено в разделе отчёта об оценке «Основные факты и выводы». Примеры ограничений:

А) В случае объективной невозможности проведения осмотров: оценщик не производит осмотр объекта, основывается на данных, предоставленных заказчиком, и доступной открытой информации. Степень влияния невозможности осмотра на достоверность результатов оценки анализируется оценщиком и указывается в настоящем разделе.

Б) Ограничения в источниках информации, если необходимая информация из некоторых видов надежных источников недоступна оценщику (использование внешней информации об объекте оценки; использование среднерыночных показателей при отсутствии информации по объекту оценки; использование неактуальной по состоянию на дату оценки информации и предположение об отсутствии изменений на дату оценки по сравнению с датой предоставления информации).

12. Ограничения на использование, распространение публикацию отчета об оценке объекта оценки

Рекомендации по заполнению раздела:

Пример 1. Отсутствуют.

Пример 2. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Пример 3. Иное (указать).

13. Форма составления отчета об оценке

Отчет должен быть представлен Заказчику в двух экземплярах в виде надлежащим образом заверенного письменного Отчета об оценке Объекта оценки и Банку в виде заверенной копии Отчета. Вместе с Отчетом в Банк должны быть предоставлены все итоговые расчетные файлы с сохранением формул и связей.

14. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

- Выписка из ЕГРН
- Свидетельство о собственности
- Договор аренды земельного участка
- Кадастровый паспорт на ОКС и з/у
- Технический паспорт ОКС
- Справка о произведенных ремонтах и капитальных вложениях за последние 3 года до даты оценки
- Справка о составе и величине операционных расходов по объекту недвижимости за последние 3 года до даты оценки
- Копии договоров поставки, контрактов, спецификаций, счетов фактур и т.д. по движимому имуществу
- Техническая документация (паспорт и т.д.)
- Сведения о производственных мощностях комплекса
- Ретроспективные и прогнозные данные о структуре доходов и расходов имущественного комплекса, загрузке
- Иные документы/информация по запросу оценщика

15. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

При необходимости проведения при оценке исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов

16. Дополнительные исследования и иные расчетные величины, которые не являются результатами оценки

Указываются при необходимости

17. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

Банк

18. Формы представления итоговой стоимости

Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления. Необходимо указать с НДС и без НДС.

19. Специфические требования к отчету об оценке

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. Документы, предоставляемые Заказчиком, должны быть заверены надлежащим образом. Копии документов заверяются печатью балансодержателя (собственника), документы объемом более 1 (одного) листа прошиваются и скрепляются печатью. Бухгалтерские справки подписываются главным бухгалтером или руководителем и скрепляются печатью.

Дата составления отчета не позднее 3-х месяцев с даты оценки

20. Специальные требования к содержанию отчета об оценке

20.1. Физическая и правовая идентификация объекта

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.

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

По результатам анализа перечня документов формируется вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

В процессе внешнего осмотра Оценщику необходимо:

- удостовериться в фактическом наличии объекта и провести его идентификацию; в случае, если однозначная идентификация объекта оценки невозможна, это необходимо указать в Отчете;
- произвести фотофиксацию объектов оценки²;

² Приложенных фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. В Отчете необходимо привести следующие основные фотографии: общий вид каждого здания, внутренней отделки, наиболее дорогостоящего оборудования, существующие дефекты имущества, влияющие на его стоимость и учтенные в дальнейшем в процессе оценки. Фотографии должны быть подписаны с указанием инвентарного номера и содержать пояснения относительно отраженного на фото объекта.

- определить: какие активы из оцениваемого имущества в настоящее время не задействованы в производственном процессе: находятся в стадии строительства, на консервации, в ремонте и т.д. Определить перспективы данных активов.

Результаты осмотра необходимо оформить в виде фотографий, актов осмотра, справок и прочих документов, в которых должна быть отражена основная идентификационная информация, общая оценка технического состояния основных производственных активов и приведены основные факторы, выявленные в процессе осмотра и учитываемые в дальнейшем при оценке.

При проведении осмотра объектов недвижимости также должны быть выполнены следующие действия:

- осуществлена сверка параметров объектов недвижимости, указанных в технических и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра;
- осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку (сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку);
- произведена сверка основных объектов с генпланом производственной площадки, при выявлении наличия на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), должно быть указано какие конкретно объекты были выявлены.

20.2. *Описание объекта*

При описании Объектов оценки в Отчете должна быть приведена следующая информация:

Общее описание Компании (Группы компаний), владеющей объектом оценки:

- история создания и развития Компании; (если Объект оценки является составным элементом финансовой/операционной и/или иной структуры) место Компании в составе Группы (операционные и финансовые взаимосвязности и их влияние на формирование фактических денежных потоков Компании);
- виды и объем производимой продукции в стоимостных и натуральных единицах по каждому из видов (за период не менее 3 последних лет);
- стратегия, структура и направления сбыта продукции, как внутри Группы так и сторонним потребителям (указать отдельно);
- описание производственного цикла, краткое описание технологических процессов, информация о производственных мощностях и их фактической загрузке; анализ баланса мощностей основных технологических участков/переделов, выявление участков с недостаточной или избыточной мощностью; сопоставление используемых мощностей со среднеотраслевыми показателями; динамика среднегодового использования производственных мощностей Компании в разрезе основных видов выпускаемой продукции в ретроспективе, сезонные колебания степени загрузки мощностей;
- ожидаемые изменения по использованию установленных мощностей в связи с предполагаемым/фактическим вводом новых объектов;
- ценообразование (структура себестоимости) по каждому из направлений сбыта (за период не менее 3 последних лет);
- численность сотрудников в компании;
- позиция и перспективы Компании на рынках участия.

Описание оцениваемых материальных активов:

- общее описание производственной площадки, местонахождение, карта местности с указанием местоположения Объекта оценки, позволяющая получить представление о конфигурации границ земельных участков и пространственном расположении оцениваемого комплекса относительно основных ориентиров (улиц, дорог, населенных пунктов); схема площадки с указанием расположения основных объектов недвижимости;
- информация о земельном участке: площадь участка, кадастровый номер, функциональное назначение, право пользования (собственность, аренда), условия аренды (для арендованных участков) и т.д.;
- организация тепло-, энерго-, газо- и водоснабжения;
- 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, располагаемых за пределами производственной площадки);

- суммарные площади и объемы производственных, административных, складских и вспомогательных площадей;
- описание сооружений и передаточных устройств с указанием основных технических характеристик (площади, протяженности, материала и т.д.);
- 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 активов, задействованных в производственном процессе, но принадлежащих другому лицу;
- описание неоперационных и непрофильных активов (в случае их наличия); возможность их реализации стороннему инвестору отдельно от ИК и без ущерба для основного производства;
- описание объектов незавершенного строительства и перспектив по их вводу в эксплуатацию, анализ их влияния на деятельность Предприятия после завершения их строительства;
- описание активов, предполагаемых к реализации, консервации или списанию в ближайшее время.

20.3. *Анализ рынка.*

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- текущее состояние и прогноз развития каждого сегмента рынка, в котором работает или планирует работать Компания;
- анализ исторической динамики и прогноз производства/потребления сырья и готовой продукции;
- историческая динамика и прогноз цен на сырье и готовую продукцию Компании (по видам продукции);
- конкурентная среда и доля рынка Компании и основных игроков в разрезе сегментов (анализ показателей выручки, рентабельности, использования мощностей основных конкурентов);
- анализ рынка недвижимости оцениваемого сегмента в регионе;
- анализ аналогичных инвестиционных проектов, осуществленных в России и за рубежом в последнее время или планируемых к осуществлению с указанием даты опубликования информации, общего размера инвестиций, удельного показателя величины инвестиций на единицу мощности;
- обзор рынка основного технологического оборудования, установленного на Предприятии; основные производители подобного оборудования, наличие в регионе потенциальных покупателей на оцениваемое оборудование в случае его распродажи.

Результаты анализа рыночной ситуации должны содержать в себе выводы, касающиеся объекта оценки.

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

В Отчете должны быть приведены прямые ссылки на источники информации, используемые в обзоре с указанием дат опубликования информации.

20.4. *Затратный подход:*

- оценку недавно построенных объектов недвижимости рекомендуется производить на основании исходно-сметной документации на данные объекты или актов приема путем приведения фактических затрат на строительство к Дате оценки; тем не менее,

полученные в виде полной стоимости воспроизводства затраты на строительство в обязательном порядке должны быть проверены на соответствие среднерыночным данным;

- оценка зданий и сооружений может быть осуществлена на основании метода удельных показателей, в качестве которых может выступать стоимость строительства 1 кв., куб. или погонного метра. В отчете в обязательном порядке должны быть приведены источники получения ценовой информации;
- оценка административно-бытовых зданий и складских помещений, функциональное замещение которых возможно технологически другими объектами, находящимися за периметром производственного комплекса, должна осуществляться с учетом текущих среднерыночных цен на данные виды недвижимости в регионе;
- 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;
- при расчете стоимости движимого имущества методом индексации необходимо учитывать страну, где оно производится и применять соответствующие индексы и, если необходимо, курсы валют;
- 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;
- использование фактических контрактов на поставку допускается только при условии, что:
 - контракт/договор на поставку заключался напрямую с компанией-изготовителем или ее официальным дилером/представителем в регионе;
 - компания специализируется в производстве подобного оборудования и существует на рынке не менее 5 лет;
 - при оценке движимого имущества 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
 - при расчете затрат на воспроизводство/замещение активов не следует учитывать затраты, связанные с уплатой процентов по банковским кредитам или платежи по договорам лизинга (если такие имелись);
 - используемая в расчетах величина прибыли предпринимателя (или ее отсутствие) должна быть обоснована; не допускается при оценке специализированных комплексов имущества использовать, например, прибыль предпринимателя на основании данных по коммерческой недвижимости;
 - полученные данные о затратах на воспроизводство/замещение всего комплекса целесообразно проверить на соответствие рыночным данным путем анализа информации о реализации аналогичных инвестиционных проектов, заявленных или осуществленных в последнее время (если такие имелись); необходимо индикативно рассчитать полученные удельные показатели на единицу мощности;
 - при расчете физического износа, функционального устаревания:
- требуется провести анализ структуры активов, в том числе на предмет наличия на Предприятии технологических участков/переделов с избыточной или недостаточной мощностью - как одного из факторов функционального износа; указать перспективы по устранению дисбаланса мощностей (при его наличии);
- 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;
- величина функционального устаревания должна быть обоснована;
 - в обязательном порядке проведение теста на экономическое обесценение (наличия/отсутствия внешнего устаревания) с применением методов доходного подхода;
 - оценка земельных участков и прав аренды земельных участков проводится методами сравнительного подхода;
 - неоперационные активы необходимо оценивать при условии их реализации в отрыве от основного имущественного комплекса;
 - в случае рассмотрения варианта распродажи активов требуется учет расходов, связанных с демонтажем оборудования, его предпродажной подготовкой, поиском потенциальных покупателей и т.д.

В Отчете должны быть приведены попозиционные результаты оценки основных средств Предприятия, с указанием признаков обременения (залог в банках, нет обременения, пр. обременения).

20.5. Сравнительный подход:

В случае оценки типовых производственно-складских комплексов универсального назначения, годных для перепрофилирования, а также объектов, имеющих развитый вторичный рынок, необходимо использовать сравнительный подход на основании цен предложений и сделок с аналогичными комплексами недвижимости в регионе.

Для оценки узкоспециализированных производственных комплексов, перепрофилирование которых маловероятно из-за конструктивных и технических особенностей зданий, сооружений и производственной площадки в целом, вывод о стоимости в рамках сравнительного подхода может быть произведен на основании спектра финансовых (в том числе стоимость/выручка, стоимость/ЕБИТДА) и/или производственных мультипликаторов (в том числе стоимость/мощность, стоимость/объем производства). При этом база стоимости в числителе должна соответствовать анализируемому набору активов (в составе имущественного комплекса) или должна быть скорректирована на величину активов и обязательств, не входящих в периметр анализа. При выборе и расчете финансовых мультипликаторов, используемых для формирования стоимости, должно быть соблюдено правило соответствия знаменателя временному периоду, единому для всех аналогов, которые используются в оценке. Также в анализе мультипликаторов должны быть исключены кратковременные колебания рыночных цен аналогов.

20.6. Доходный подход.

- оценка проводится на допущении самостоятельного функционирования хозяйствующего субъекта (stand alone basis);
- при оценке имущественного комплекса, ввиду значительного влияния экономических факторов на его операционную деятельность, в рамках доходного подхода необходимо использовать метод дисконтирования денежного потока;
- при построении макроэкономических прогнозов необходимо руководствоваться прогнозами макроэкономических показателей ведущих аналитических агентств. При этом будет обоснован выбор прогноза и способа расчета в периоде, не покрываемом этими прогнозами;
- 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;
- 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.

Кроме того, при прогнозировании цен и объемов реализации должен учитываться ожидаемый ввод новых мощностей конкурентами/Компанией, в частности, будут учтены:

- риски по снижению объемов/цен реализации Компании;
- проанализированы цены реализации и рентабельность конкурентов, а также сделаны обоснованные выводы о рентабельности Компании в прогнозном и постпрогнозном периоде;
- цены на сырье и реализуемую продукцию должны прогнозироваться с учетом существующих механизмов ценообразования;
- используемые допущения по прогнозу цен на сырье и материалы должны быть обоснованы, в Отчете оценки 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;
- уровень капитальных вложений в прогнозном периоде должен быть достаточным для осуществления текущих программ по поддержанию основных фондов предприятий в рабочем состоянии с учетом замены по окончании срока полезного использования и проведения необходимых капитальных ремонтов;
- 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;
- полученные в результате построения прогнозной модели показатели использования мощности и рентабельности должны быть сопоставлены со среднеотраслевыми показателями; при наличии расхождений, в Отчетах об оценке 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;
- при расчете стоимости на основании потока на инвестированный капитал, расчет ставки дисконтирования по методу средневзвешенной стоимости капитала (WACC) должен опираться на среднеотраслевые показатели структуры капитала и стоимости заемного капитала;
- при наличии финансовой модели, согласованной банком, необходимо использовать данные модели с сопоставлением с ретроспективными данными имущественного комплекса, а также рыночными данными по отрасли;
- стоимость активов, полученную доходным подходом необходимо скорректировать на стоимость оцениваемого неоперационного имущества, не участвующего в формировании прогнозируемых денежных потоков, на величину требуемого СОКа (если данный фактор не учтен в денежном потоке) и в случае оценки имущественного комплекса без учета поголовья, на стоимость всего поголовья.

20.7. *Согласование результатов*

При согласовании результатов необходимо придерживаться следующих правил:

1. в процессе согласования результатов должен быть проведен анализ расхождения результатов, полученных различными подходами (при наличии расхождения). В случае существенного расхождения, в Отчетах об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения. Анализ расхождений следует связать с анализом чувствительности;
2. целесообразность применения/неприменения подхода к оценке и процедура взвешивания полученных результатов различными подходами должны быть раскрыты в Отчете об оценке;
3. результаты сравнительного подхода используются индикативно для верификации результатов затратного подхода;
4. доходный подход используется для определения величины внешнего износа; при выводе итоговой стоимости не учитывать результаты доходного подхода в случае его превышения над результатами затратного подхода, то есть использовать их только индикативно для подтверждения отсутствия внешнего износа. В противном случае стоимость, полученная в рамках затратного подхода, уменьшается на величину внешнего износа.

Результаты оценки активов должны быть представлены в разбивке по каждому объекту движимого и недвижимого имущества, согласно реестру основных средств с обязательной «привязкой» к инвентарному номеру объекта по данным бухгалтерского учета.