

**uno**

ИССЛЕДОВАНИЯ ПРОЕКТЫ ОБУЧЕНИЕ

# Задание на оценку: минимизация рисков и сопоставимость результатов оценки

Москва / 2026



# УСОВА ЮЛИЯ ВЛАДИМИРОВНА



контакты:

+ 7 (915) 366 99 49

Usova@learnof.me

- Ректор Института профессионального образования
- Член рабочей группы по недвижимости и оценки имущества Евразийской экономической комиссии
- Руководитель рабочего органа по квалификации Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- Член Комитета по залогам и оценке Ассоциации банков России
- Заместитель Председателя Совета СМАО
- Член Совета по профессиональным квалификациям ТПП РФ

# Задание на оценку – сопоставимость итогового результата

## Объект оценки

Состав, характеристики, права, обременения



- ✓ Точная идентификация и полное описание объекта оценки и его составных частей – возможность классификации
- ✓ Права, ограничения и обременения, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, в т.ч. его составных частей
- ✓ Источники информации и наблюдаемые рыночные данные. Ответственность заказчика и риски оценщика
- ✓ Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

## Цель оценки, предпосылки и вид стоимости



- ✓ Цель оценки должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости
- ✓ Предпосылки могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или использования объекта. Предпосылка - гипотетическая сделка, когда цель оценки не связана со сделкой
- ✓ Цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов
- ✓ Выбор предпосылок зависит от цели оценки и обосновывает выбор вида стоимости

## Специальные допущения

Ограничения оценки



- ✓ Установление допущений:
  - В отношении объекта оценки / условий сделки / использования объекта
  - Могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке
  - Не противоречат фактам на дату оценки
- ✓ Специальные допущения – отражают возможные изменения фактов на дату оценки, обоснованы имеющейся информацией, должны быть реализуемы с учетом цели оценки и предпосылок стоимости
- ✓ Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат. Невозможность оценки

## МСО 101 Объем работ: требования к заданию на оценку

- Оцениваемый актив(ы) и/или обязательство(а) должны быть четко идентифицированы
- Заказчик оценки: внутренний или внешний
- Предполагаемое использование: причина (reason) проведения оценки
- Предполагаемый пользователь результатов оценки
- Оценщик: должен раскрывать любой потенциальный конфликт интересов или предвзятость
- Валюта, используемая при оценке
- Дата оценки и дата составления отчета об оценке
- Виды стоимости в соответствии с МСО 102

*\* В переводе предыдущей редакции МСО 2022 данный стандарт назывался «Задание на оценку». В переводе данной редакции МСО название стандарта изменено на «Объем работ» в связи с тем, что в стандарте определяются как требования к заданию на оценку, так и требования к заданию на экспертизу оценки*

## МСО 101 Объем работ: требования к заданию на оценку

- ✓ Характер и объем работы оценщика и любые связанные с этим ограничения
- ✓ Характер и источники информации, процедуры ее проверки и контроля
- ✓ Специальные допущения, согласованные и известные до начала проведения оценки
- ✓ Привлеченный специалист и его роль
- ✓ ESG-факторы и требования, касающиеся их учета
- ✓ Тип отчета. Представление результатов оценки. Объем подтверждающей документации
- ✓ Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета
- ✓ Соответствие проводимой оценки МСО. Обязательные требования юрисдикции оценки и их влияние на итоговую стоимость.

## Задание на оценку (ФСО IV)



Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения



Цель оценки должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости. Указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации в случаях обязательной оценки



Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом



Вид стоимости и предпосылки стоимости. Если вид стоимости отсутствует в ФСО, выбор предпосылок зависит от цели оценки и обосновывает выбор вида стоимости



Дата оценки\*



Специальные допущения, иные существенные допущения, если они известны на момент составления задания на оценку



Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку



Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

?\* Оценка на будущую дату VS Оценка будущей вещи VS Специальные допущения к объекту оценки

## Задание на оценку (ФСО IV)

- Указание на форму составления отчета об оценке (бумажный носитель, электронный документ, смешанная форма)
- Иная информация, предусмотренная специальными федеральными стандартами оценки
- Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
- Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
- Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
- Формы представления итоговой стоимости (валюта (эквивалент в рублях), число и/или интервал значений, округление
- Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации)
- Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

## Общие требования к заданию на оценку



Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку



Задание требуется для всех оценок или экспертиз независимо от того, используются ли стоимости для внутреннего или внешнего применения



Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке



Задание на оценку должно быть составлено и согласовано между заказчиком и оценщиком в письменной форме до завершения работ по составлению и выпуску отчета об оценке



Если в соответствии с профессиональным суждением оценщика в задании содержатся чрезмерные ограничительные требования (условия), то это может привести к тому, что оценка не будет соответствовать требованиям МСО



Требования по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными стандартами оценки

# Практика составления задания на оценку

## Объект оценки as is

## Объект оценки will be

### ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ

- 📌 Бизнес-парк. Офисный комплекс
- 📌 Концепция строительства объекта в формате «built-to-suit» под конкретного моно-арендатора
- 📌 Закрытая территория, специальные помещения
- 📌 Ограничения и обременения прав
- 📌 Предполагается сложная сделка

- 📌 Многофункциональный офисный комплекс. Научно-производственный кластер
- 📌 Специальные помещения и оборудование
- 📌 Ограничения и обременения прав
- 📌 Предполагается переход права без совершения сделки
- 📌 Объект не завершён строительством на дату оценки



Оценка на будущую дату VS Оценка будущей вещи VS Специальные допущения к объекту оценки

Цель оценки -> Предпосылки -> Вид стоимости -> Специальные допущения

#### МСО 102 «Виды стоимости»

Примеры специальных допущений:

- допущение, что объект недвижимости принадлежит на праве собственности и не сдан в аренду (freehold with vacant possession)
- допущение, что строящееся здание фактически завершено строительством на дату оценки
- допущение, что конкретный контракт существовал на дату оценки, хотя по факту он еще не был заключен

## Описание объекта оценки



**Комплекс объектов** недвижимого имущества и связанного с ним движимого имущества, расположенного на земельном участке площадью ... кв. м по адресу: ... , а также прав на них, указанных в настоящем Задании на оценку.

**Специальные допущения:** отражены в п. 6.1 Задания на оценку

**Состав и характеристики** Объекта оценки приведены в Приложении 1 к Заданию на оценку.

Движимое имущество и оборудование, **связанное с Объектом оценки**, перечисленное в Приложении 1.



**Многофункциональный комплекс**, состоящий из зданий ... центра, двух зданий КПП общей площадью ... кв. м, земельного участка площадью ... кв. м по адресу: ... , и связанного с ними движимого имущества, а также прав на них, указанных в настоящем Задании на оценку.

**Подробное описание** Объекта оценки приведено в Приложении 1 к Заданию на оценку.

Для целей оценки **Объект оценки идентифицируется в состоянии 100% готовности** на дату окончания работ по проекту, с учетом количественных и качественных характеристик Объекта оценки **согласно проектной документации**, имеющейся на дату оценки.

**Специальные допущения** приведены в п. 6.1 Задания на оценку.

## Приложение к заданию на оценку – описание объекта оценки



Полный состав объекта и прав, ВРИ з/у, функциональное назначение зданий сооружений, количественные и качественные характеристики, площадь, этажность, структура помещений, высота потолков, планировка



Электро-, газо-, водо- и иное снабжение и отведение, системы безопасности, бесперебойное питание, центральная система управления, серверные помещения



Окружение и развитие территории, периметр, внутренняя территория и благоустройство, парковка, вертолетная площадка, инфраструктура и дополнительные услуги



Отделка помещений и территорий общего пользования, лифты, освещение и расположение окон, кондиционирование, экология и энергосбережение, провайдеры



Движимое имущество, специальное оборудование, связанное с объектом оценки, озеленение и элементы дизайна

**! Правильная классификация -> обоснование аналогов -> существенное влияние на стоимость**

**! Задание на оценку согласовывается и подписывается заказчиком и оценщиком**

## Права, учитываемые при определении стоимости

### Правообладатель :

XXX

Право собственности: ...

Право долгосрочной аренды: ...

### Ограничения и обременение прав:

Ипотека ...

Залог ...

Аренда и субаренда ...



Вышеперечисленные ограничения и обременения, связанные с правами на Объект оценки, **не учитываются при определении рыночной стоимости** в предпосылке продолжения текущего (фактического) использования Объекта оценки

На дату оценки **правообладателем Объекта оценки является Застройщик XXX**

**В отношении земельного участка ...** зарегистрировано право аренды

Права на здания в составе Объекта оценки на дату оценки не зарегистрированы

**здания не завершены строительным производством**



Права, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, – **право собственности на все объекты в составе Объекта оценки**, с учетом специальных допущений Задания на оценку.

Все текущие ограничения и обременения, связанные с правами на Объект оценки, **не учитываются при определении рыночной стоимости с учетом специальных допущений** Задания на оценку.

## Цель оценки, предпосылки и вид стоимости



**Сделка купли-продажи:** отчуждение объекта оценки третьему лицу (лизингодатель) с последующей передачей в лизинг арендатору (субарендатору)



**Передача объекта оценки** в собственность ... на основании НПА с последующей передачей прав на объект оценки ХХХ

### Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки
- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- дата оценки максимально приближена к дате совершения сделки
- предполагается **продолжение текущего (фактического) использования объекта оценки**
- предполагаемое использование объекта **в соответствии с проектным назначением**
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях

**При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.**

### Вид стоимости:





Рыночная в предпосылке текущего использования





Рыночная в предпосылке использования в соответствии с проектным назначением


## Специальные допущения


 Ограничения и обременения прав на объект оценки, включая договор аренды, не учитываются при определении рыночной стоимости в предпосылке продолжения текущего (фактического) использования объекта


 Арендваемая площадь Объекта оценки определена в размере ... кв. м в соответствии с обмерами здания по стандарту БОМА со стандартом ANSI/BOMA Z65.1-2010, метод «А»


 Объект оценки передан в аренду целиком, как единый комплекс готовый для продолжения его текущего (фактического) использования сроком более двадцати лет


 Ставка базовой арендной платы определяется на основании рыночных арендных ставок с ежегодной индексацией, все дополнительные расходы возмещаются арендодателю


 В помещениях лобби, технических помещениях, лифтовых холлах и подземной автостоянки выполнены отделка и оснащение, а офисные помещения и помещения выставочного центра без отделки («shell&core»)


 Предоставленный арендатору срок арендных каникул завершен, произведенные и/или профинансированные арендатором неотделимые улучшения не учитываются в рыночной стоимости


 Объект идентифицируется в состоянии 100% готовности на дату окончания работ по проекту, с учетом характеристик согласно проектной документации, имеющейся на дату оценки]


 Все текущие ограничения и обременения, связанные с правами, не учитываются при определении рыночной стоимости


 Объект оценки передается без обременений и долговых обязательств Застройщика (Правообладателя)

 На дату оценки зарегистрировано право аренды на земельный участок ... , права, учитываемые при оценке Объекта оценки, – право собственности

 Арендопригодная площадь и характеристики помещений зданий принимаются согласно проектной документации

 Объект оценки передан на длительный срок в аренду целиком, как единый комплекс, готовый для использования в соответствии с проектным назначением с даты окончания работ по проекту

 Ставка базовой арендной платы определяется на основании рыночных арендных ставок для всех помещений с учетом их отделки и оснащения на дату готовности объекта

 Срок аренды начинается с даты готовности объекта, произведенные и/или профинансированные арендатором неотделимые улучшения не учитываются в рыночной стоимости

# Допущения и ограничения

## Существенные допущения:



- Распределение стоимости на комплекс объектов недвижимого имущества и связанного с ним движимого имущества, действительно только в совокупности всех объектов и не может рассматриваться отдельно
- Входящее в состав объекта движимое имущество, принимается к расчетам как типичное для класса, к которому относится объект оценки и указано для точной и однозначной идентификации объекта оценки
- При определении рыночной стоимости в предпосылке текущего использования все условия действующей аренды будут сохранены и учтены в договоре лизинга



## Ограничения для проведения осмотра отсутствуют

Каких либо дефектов и переноса сроков окончания строительства не рассматривается



## Пользователи результатов оценки и отчета об оценке:

- Стороны сделки, потенциальный покупатель по праву «первой руки», консультанты сторон, принимающие участие в сопровождении сделки, иные участники сделки
- Текущие и будущие правообладатели Объекта оценки, их консультанты



**Использование, распространение или публикация** отчета об оценке производится для достижения цели оценки, указанной в Задании на оценку, а также в целях, предусмотренных требованиями действующего законодательства

## Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком



Характеристики и особенности объекта, зданий, сооружений, земельного участка и движимого имущества, архитектурно-планировочных и дизайнерских решений, технико-экономических и коммерческих характеристик, систем инженерного обеспечения, оборудования, материалов и технологий, элементов благоустройства и озеленения территории, проектная документация



Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объект оценки и его составные части. Документы, устанавливающие ограничения и обременения прав



Сведения технического учета, ГПЗУ, технические планы, кадастровый паспорт, техпаспорта БТИ, поэтажные планы и экспликации к ним, данные об обмерах зданий по стандарту ВОМА



Сведения бухгалтерского учета и иная финансовая информация, чистая стоимость инвестиций в аренду, переоценка, сведения о капитальных затратах и расходах по владению и эксплуатации, условия заключенных договоров, налоговые льготы



Законодательные требования и требований в отношении учета экологических, социальных и управленческих факторов, влияющих на оценку



Информация претензиях и о судебных спорах, имеющих отношение к объекту оценки как в целом, так и к его частям

**! Перечень документов и материалов, предоставляемых заказчиком, является Приложением к Заданию на оценку**

## Дополнительные исследования



**Необходимость привлечения внешних организаций** и квалифицированных отраслевых специалистов для ... за счет заказчика/оценщика. В отчете раскрывается квалификация, опыт, результат (роль), использование в процессе оценки



Необходимость проведения дополнительных исследований и **определения иных расчетных величин**, которые не являются результатами оценки.

В отчете дополнительно указывается стоимость отдельных помещений/блоков. В отчете справочно рассчитывается рыночная арендная плата в разрезе основных видов использования



**Формы предоставления итоговой стоимости:**

В виде единого числа и/ или диапазона значений в валюте ... в отношении всего состава объекта оценки

Все показатели указываются как с учетом НДС, так и без учета НДС



**! Согласовать Задание на оценку не только с заказчиком оценки, но и с заинтересованными лицами, пользователями результата оценки и отчета об оценке**

# Задание на оценку

<b>1</b>	<b>Объект оценки</b>	100 % доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «XXX»
<b>2</b>	<b>Состав и характеристики</b>	Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
<b>3</b>	<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости имущества, входящего (или планируемого к приобретению) в состав активов Фонда, в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также в целях совершения сделки, связанной с возможностью отчуждения Объекта оценки и принятия иных управленческих решений
<b>5</b>	<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость, Справедливая стоимость
<b>5</b>	<b>Предпосылки стоимости</b>	1) предполагается возможность сделки с объектом оценки ; 2) участники сделки – пользователи объекта – владельцы инвестиционных паев Фонда; 3) дата оценки – _____; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – сделка не подразумевается.
<b>6</b>	<b>Дата оценки</b>	

# Задание на оценку

## 7 Требования к оценке

- 1) оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон);
- 2) в соответствии с Указанием Центрального банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У стоимость чистых активов фондов может определяться на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом, а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет, что подтверждается наличием непрерывного членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет

## 8 Специальные допущения

Оценка проводится без учета действующего договора аренды на имущество

## 9 Иные существенные допущения

- Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;
- Оцениваемые права, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

## Задание на оценку

### 10 Ограничения оценки

- Расчет стоимости объекта оценки проводится в рамках метода чистых активов (затратный подход).
- Осмотр объектов оценки не возможен.

### 11 Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки

Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «\_\_\_\_\_».  
Ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.

### 12 Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки

Использование, распространение или публикация отчета об оценке производится только с письменного разрешения Оценщика.



### 16 Форма составления отчета об оценке

Исполнитель предоставляет Заказчику оригинал Отчета на русском языке в 1 (одном) экземпляре в бумажной форме и в форме электронного документа, соответствующего требованиям действующего законодательства Российской Федерации

# Задание на оценку с комментариями

1	Объект оценки	100 % доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «XXX» <b>Отсутствует указание на специальное допущение</b>
2	Состав и характеристики	Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости имущества, входящего (или планируемого к приобретению) в состав активов Фонда, в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», <b>а также в целях совершения сделки, связанной с возможностью отчуждения Объекта оценки и принятия иных управленческих решений</b>
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость, <b>Справедливая стоимость</b>
5	Предпосылки стоимости	1) предполагается возможность сделки с объектом оценки ; 2) участники сделки – <b>пользователи объекта – владельцы инвестиционных паев Фонда;</b> 3) дата оценки – _____; 4) предполагаемое использование объекта – <b>текущее использование;</b> 5) характер сделки – <b>сделка не подразумевается.</b>
6	Дата оценки	

# Задание на оценку с комментариями

## 7 Требования к оценке

- 1) оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон);
- 2) в соответствии с Указанием Центрального банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У стоимость чистых активов фондов может определяться на основании отчета оценщика, если такой отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом, а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет, что подтверждается наличием непрерывного членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет

## 8 Специальные допущения

Оценка проводится без учета действующего договора аренды на имущество  
**Не отражено в объекте оценки**

## 9 Иные существенные допущения

- Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;
- Оцениваемые права, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. **Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку.** Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, **по возможности**, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- **Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными,** и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
- **Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.**
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

# Задание на оценку с комментариями

- 10** Ограничения оценки
- Расчет стоимости объекта оценки проводится в рамках метода чистых активов (затратный подход).
  - Осмотр объектов оценки не возможен.

- 11** Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки

Право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «\_\_\_\_\_».

Ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.

**Не указано на учет/не учет обременений**

- 12** Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки

Использование, распространение или публикация отчета об оценке производится **только с письменного разрешения Оценщика.** (См. договор!)



- 16** Форма составления отчета об оценке

Исполнитель предоставляет Заказчику оригинал Отчета на русском языке в 1 (одном) экземпляре в бумажной форме и в форме электронного документа, соответствующего требованиям действующего законодательства Российской Федерации

# Задание на оценку

<b>1</b>	<b>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>				<ol style="list-style-type: none"><li>1. Гражданский пассажирский самолет AIRBUS A 321 (бортовой номер _____), дата выпуска 31.03.2004.</li><li>2. Убытки, связанные с необходимостью проведения восстановительного ремонта гражданского пассажирского самолета AIRBUS A 321 (бортовой номер _____), дата выпуска 31.03.2004</li></ol>			
<b>2</b>	<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право собственности, обременения не учитываются	<b>3</b>	<b>Цель оценки</b>	Использование результатов оценки для принятия управленческих решений, предоставления в Таможенную службу			
<b>4</b>	<b>Вид стоимости</b>	Рыночная	<b>5</b>	<b>Иные виды стоимости</b>	Восстановительная	<b>6</b>	<b>Даты оценки</b>	15.08.2019 г.
<b>7</b>	<b>Специальные допущения, иные существенные допущения</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• оценка производится в предположении отсутствия обременений каких-либо прав;</li><li>• оценка производится в предположении представления Заказчиком достаточной и достоверной информации об объектах оценки;</li><li>• оценка проводится при допущении, что по состоянию на дату оценки, прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете об оценке.</li></ul>						
<b>8</b>	<b>Ограничения оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы только в указанных в Задании на оценку целях						
<b>9</b>	<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Использование, распространение и публикация отчета об оценке объекта оценки, в целях, не предусмотренных в данном Задании на оценку, запрещена, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации			<b>10</b>	<b>Форма составления отчета об оценке</b>	В виде электронного документа	

# Задание на оценку с комментариями

<b>1</b> Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики			1. Гражданский пассажирский самолет AIRBUS A 321 (бортовой номер ____), дата выпуска 31.03.2004. <u>Если есть обременения необходимо указать специальное допущение</u> 2. Убытки, связанные с необходимостью проведения восстановительного ремонта гражданского пассажирского самолета AIRBUS A 321 (бортовой номер ____), дата выпуска 31.03.2004
<b>2</b> Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, обременения не учитываются <b>Указать есть ли обременения</b>	<b>3</b> Цель оценки	Использование результатов оценки для принятия управленческих решений, предоставления в Таможенную службу
<b>4</b> Вид стоимости	Рыночная	<b>5</b> Иные виды стоимости	<b>6</b> Даты оценки
<b>7</b> Специальные допущения, иные существенные допущения		Восстановительная	15.08.2019 г.
<b>8</b> Ограничения оценки			• оценка производится в предположении отсутствия обременений каких-либо прав; • оценка производится в предположении представления Заказчиком достаточной и достоверной информации об объектах оценки; • <b>оценка проводится при допущении, что по состоянию на дату оценки, прочие допущения и ограничения будут приведены в отчете об оценке.</b>
<b>9</b> Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Использование, распространение и публикация отчета об оценке объекта оценки, в целях, не предусмотренных в данном Задании на оценку, запрещена, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации		<b>10</b> Форма составления отчета об оценке  В виде электронного документа



**СПАСИБО**

Усова Юлия Владимировна

[usova@learnof.me](mailto:usova@learnof.me)