

К проекту статьи «Новые ФСО I-VI и загнанный в угол оценщик». Частное мнение наблюдателя со стажем

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

Ст 14 Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика

Анализ информации в оценке

Информация - основа

1. Если недостаток знаний опасен, то покажите мне человека, который не представляет опасности?
2. «Математика подобно жернову перемалывает лишь то, что под него засыпают»

Томас Гексли Хаксли



Анализ информации



Постоянная проблема оценщика

- Локтионов А.Н., Проблемы и особенности сбора информации для оценки судов./ А.Н. Локтионов, Д.Г. Иванен. //Имущественные отношения в РФ – 2011- №3 – с.31-39, <http://www.iovrf.ru/> (info@gzo-spb.ru, <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-osobennosti-sbora-informatsii-dlya-otsenki-sudov>, https://www.elibrary.ru/title_about_new.asp?id=26692)
- Локтионов А.Н. Особенности сбора информации для оценки судов, позиционирование объекта на рынке.//Вопросы оценки - 2011 - № 4 – с. 12-22/
- Локтионов А.Н. Особенности сбора информации для оценки судов, позиционирование объекта на рынке.//Вопросы оценки - 2012 - № 1 - с. 35-78/
- Локтионов А.Н . Технический надзор за судами внутреннего и смешанного плавания. Осмотр судна и качество оценки./Вопросы оценки – 2013 - №1- с. 15-28/
- Локтионов А.Н Определение водоизмещения порожнем рыболовных судов. Решение задачи, связанной с недостатком информации по объекту оценки. / УДК 629.5.01/.02 – 2017- статья на сайте info@gzo-spb.ru, с. 1-18, доступ 2022/
- Локтионов А.Н Анализ цены контракта на строительство плавучего дока ПД 30000 тн / монография 2018 – с. 1-190, статья на сайте info@gzo-spb.ru, доступ 2022/
- Локтионов А.Н Сюрвейерское обслуживание. Памятка оценщику./Монография, info@gzo-spb.ru 2020- с.1-97/



Проблемы и особенности



ОЦЕНКА ВСЕХ ВИДОВ СОБСТВЕННОСТИ – ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ

Проблемы и особенности сбора информации для оценки судов

А.Н. Локтионов

заместитель генерального директора ООО «Городской центр оценки», член Экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), сертифицированный РОО оценщик по судам и плавсредствам, оценщик 1 категории (г. Санкт-Петербург)

Д.Г. Иванен

генеральный директор ООО «АНАЛИТИК», сертифицированный оценщик РОО по судам и плавсредствам, оценщик 1 категории (г. Санкт-Петербург)

Александр Никитович Локтионов, info@gzo-spb.ru

Анализируя ситуацию в сфере оценки судов перед IV Международной научно-практической конференцией Российского общества оценщиков «Оценка судов и плавсредств 2010» по проблемам оценки судов, которая проходила в Санкт-Петербурге в сентябре 2010 года, мы пришли к выводу, что в рекламных материалах, размещенных, в частности, в Интернете, почти каждая 3-я фирма позиционирует себя оценщиком морских и воздушных судов. После ознакомления с материалами, которые оценщики запрашивают у заказчика, нам стал понятен уровень квалификации этих оценщиков. Далеко не все оценщики знают, что является основным при оценке объекта водного транспорта, многих не интересуют права, обременения, особенности технической эксплуатации, а главное, экономика объекта. Многие оценщики, проводя экономический анализ судна, ошибочно выделяют какие-либо параметры судов (наибольшую длину, мощность двигателей и другие) как основные ценообразующие факторы. И после того как мы провели экспертизу некоторых отчетов об оценке судов, плавучих средств и сооружений освоения мирового океана, мы убедились, что это соответствует действительности. Очень часто оценщики не могут правильно классифицировать и позиционировать объект оценки даже по типу судна. Для выяснения этого вопроса они даже не обращаются в речной и морской регистры, не говоря уже о ведущих классификационных обществах. В резуль-

тате для оценки судов, они, как правило, не используют доходный подход, а иногда просто демонстрируют непонимание экономики судов. Используемый же для такой оценки затратный подход не дает полное представление о порядке формирования цен в современных условиях. Кроме этого, оценщики проводят сравнительный анализ не по основным ценообразующим факторам, неправильно подбирают аналоги, что в итоге приводит к искажению результатов оценки и несоответствию федеральным стандартам оценки.

Все это натолкнуло нас на мысль поделиться многолетним опытом оказания услуг по оценке судов в плане сбора информации.

Но для начала сделаем оговорку. Несмотря на то, что согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты являются недвижимым имуществом, методология оценки целиком и полностью основана на базе оценки движимого имущества (хотя территория судна является частью территории государства флага).

Права на недвижимое имущество признаются для целей оценки только при условии государственной регистрации их возникновения, перехода и прекращения. Регистрация прав на движимое имущество не требуется. Отсюда – причисление судов к недвижимому имуществу.

Необходимость оценки устанавливается Федеральным законом от 29 июля 1998

Подписка в любое время (495) 974-1945, 974-1950

29

ОБЩЕРОССИЙСКИЙ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ И НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



Главная | Редсовет | Требования к статьям | Подписка | Содержание | Книги | Услуги редакции | Контакты

Журнал № 3(114) за 2011 год

[Вернуться к архиву журналов](#)

АКТУАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА

Л.П. Фатькина

доцент Российской государственного института интеллектуальной собственности, кандидат экономических наук (г. Москва)

Различия бухгалтерского и налогового учета нематериальных активов тормозят инновационное развитие организаций

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

В.В. Казакевич

руководитель гражданско-правового департамента юридической фирмы «КЛИФФ» (г. Москва)

Корпоративная реструктуризация. Новое в законодательстве

ОЦЕНКА ВСЕХ ВИДОВ СОБСТВЕННОСТИ – ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ

А.Е. Яскевич

оценщик II категории ООО «Интерком-Аудит» (г. Москва)

Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилой недвижимости

А.Н. Локтионов

заместитель генерального директора ООО «Городской центр оценки», член Экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), сертифицированный РОО оценщик по судам и плавсредствам, оценщик 1 категории (г. Санкт-Петербурга)

Д.Г. Иванен

генеральный директор ООО «АНАЛИТИК», сертифицированный оценщик РОО по судам и плавсредствам, оценщик 1 категории (г. Санкт-Петербурга)

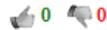
Проблемы и особенности сбора информации для оценки судов



Проблемы и особенности

Имущественные отношения в РФ / №3 2011

ПРОБЛЕМЫ И ОСОБЕННОСТИ СБОРА ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ СУДОВ (90,00 РУБ.)



Назад

Первый автор	Локтионов
Авторы	Иванен Д.Г.
Страниц	9

90,00р

ID	498960
----	--------

Аннотация
 Анализируя ситуацию в сфере оценки судов перед IV Международной научнопрактической конференцией Российского общества оценщиков «Оценка судов и плавсредств 2010» по проблемам оценки судов, которая проходила в Санкт-Петербурге в сентябре 2010 года, мы пришли к выводу, что в рекламных материалах, размещенных, в частности, в Интернете, почти каждая 3-я фирма позиционирует себя оценщиком морских и воздушных судов. После ознакомления с материалами, которые оценщики запрашивают у заказчика, нам стал понятен уровень квалификации этих оценщиков.

Локтионов, А.Н. Проблемы и особенности сбора информации для оценки судов / А.Н. Локтионов, Д.Г. Иванен // Имущественные отношения в РФ. — 2011. — №3. — С. 31-39. — URL: <https://rucont.ru/efd/498960> (дата обращения: 26.08.2022)

№ 3 (114) 2011

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ

СОДЕРЖАНИЕ

АКТУАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА

Л.П. Фаткина
 Различия бухгалтерского и налогового учетов нематериальных активов тормозят инновационное развитие организаций 6

ВОПРОСЫ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ

В.В. Казакевич
 Корпоративная реструктуризация. Новое в законодательстве 10

ОЦЕНКА ВСЕХ ВИДОВ СОБСТВЕННОСТИ – ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ

А.Е. Яскевич
 Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположения нежилкой недвижимости 15

А.Н. Локтионов, Д.Г. Иванен

Проблемы и особенности сбора информации для оценки судов 29

Ю.В. Козырь

Оценка структурных подразделений компании 38

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС

О.А. Золотова
 Правовой режим земель охранных зон 46

А.Ю. Чикильдина

Правовые особенности доверительного управления земельными участками 57

Н.В. Волович, Н.Н. Щуров

Вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Часть I 65

А.П. Исаченко

Необходимость совершенствования земельной политики государства и подготовки кадастровых инженеров для активизации борьбы с «самозахватами» земельных участков 81

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС – ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ

Д.С. Валиев
 Определение стоимости права аренды и размера арендной платы за пользование земельными участками 98

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

К.Х. Ибрагимов
 Некоторые проблемы в разрешении споров об обороте земель сельскохозяйственного назначения 106

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 111



Особенности сбора информации

ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ № 4 2011

11

СОДЕРЖАНИЕ

УДК 332.64

А.Н. Локтионов, зам. генерального директора
ООО «Городской центр оценки»,
член Экспертного совета РОО,
г. Санкт-Петербург

ОСОБЕННОСТИ СБОРА ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ СУДОВ, ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

<i>Шепелева А.А.</i> Как оценить премию за размер российской публичной компании	2
<i>Локтионов А.Н.</i> Особенности сбора информации для оценки судов, позиционирование объекта оценки на рынке.....	12
<i>Мочулаев В.Е.</i> Проблемы определения физического износа многоквартирных домов и их частей	23
<i>Ревуцкий Л.Д.</i> Перспективы специализации профессиональных оценщиков стоимости предприятий и их потенциальных партнеров по хозяйственной деятельности (есть мнение).....	35
<i>Ревуцкий Л.Д.</i> Оценка и наука (Об оценке стоимости предприятий) (есть мнение).....	41
<i>Артеменков А.И.</i> О влиянии периода экспозиции объекта на стоимость: новые свидетельства (письмо в редакцию)	46
<i>English Abstracts</i>	48
<i>Содержание журнала «Вопросы оценки» за 2011 г.</i>	51



Особенности сбора



ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ № 1 2012

35

УДК 332.64

А.Н. Локтионов, зам. генерального директора
ООО «Городской центр оценки»,
член Экспертного совета РОО,
г. Санкт-Петербург

ОСОБЕННОСТИ СБОРА ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ СУДОВ, ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

ОСОБЕННОСТИ СБОРА ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ СУДОВ, ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

ЛОКТИОНОВ А.Н. ¹

¹ ООО «Городской центр оценки», г. Санкт-Петербург

Тип: статья в журнале - научная статья Язык: русский

Номер: 1 Год: 2012 Страницы: 36-78

УДК: 332.64

ЖУРНАЛ:

ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ

Учредители: Ассоциация "Русское общество оценщиков"

ISSN: 2224-0764



Технический надзор и осмотр судна



14

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

УДК 332.62:629.122

А.Н. Локтионов, зам. генерального директора
ООО «Городской центр оценки»,
член Экспертного совета РОО,
член Дисциплинарного комитета РОО,
г. Санкт-Петербург

ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР ЗА СУДАМИ ВНУТРЕННЕГО И СМЕШАННОГО ПЛАВАНИЯ. ОСМОТР СУДНА И КАЧЕСТВО ОЦЕНКИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР ЗА СУДАМИ ВНУТРЕННЕГО И СМЕШАННОГО ПЛАВАНИЯ. ОСМОТР СУДНА И КАЧЕСТВО ОЦЕНКИ

ЛОКТИОНОВ АЛЕКСАНДР НИКИТОВИЧ ¹

¹ ООО «Городской центр оценки»

Тип: статья в журнале - научная статья Язык: русский

Номер: 1 (71) Год: 2013 Страницы: 15-28

УДК: 332.62:629.122

ЖУРНАЛ:

ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ

Учредители: Ассоциация "Русское общество оценщиков"

ISSN: 2224-0764



Анализ цены контракта



Определение контрактной цены



РАСЧЕТ
ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА НА СЕНТЯБРЬ 2018 ГОДА)
ПЛАВДОКА ПД 30000

Оглавление

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	3
2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	16
ОБЗОР РЫНКА ПЛАВУЧИХ ДОКОВ	16
ПОРЯДОК И МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ КОНТРАКТА	97
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	100
<i>Экспертный метод</i>	100
<i>Проектно-сметный метод (метод калькуляции затрат)</i>	100
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	120
<i>Метод удельных показателей</i>	120
<i>Метод общих корректировок</i>	144
Аналог 1	149
Аналог 2	150
Аналог 3	151
<i>Доставка ПД Китай-Корея - Мурманск</i>	160
3. ВЫВОДЫ	166
4. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	168
5. ПРИЛОЖЕНИЯ	170
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «АТОМФЛОТ» ВЫБИРАЕТ ВЕРФЬ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПЛАВУЧЕГО ДОКА	170
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКЦИИ КОРПУСА, СУДОВЫХ УСТРОЙСТВ, СИСТЕМ И ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ ПЛАВУЧЕГО ДОКА	172
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ПРИМЕР ПЕРЕЧНЯ КОМПЛЕКТУЮЩЕГО ОБОРУДОВАНИЯ И МАТЕРИАЛОВ ПД-15500	180
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 НА СУДОВЕРФЬ ЗВЕЗДА ИЗ КИТАЯ ДОСТАВЛЕН ПЛАВУЧИЙ ДОК ГРУЗОПОДЪЕМНОСТЬЮ 40 ТЫС Т	184

Санкт-Петербург
2018 год

Проблема исходной информации



УДК 629.5.01/.02



Определение водоизмещения порожнем рыболовных судов

Александр Никитович Локтионов
 заместитель генерального директора ООО «Городской центр оценки»,
 член Экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков
 «Общероссийская общественная организация «Российское общество
 оценщиков» (СРО ООО),
 Морской сюрвейер, член НО «Содружество морских сюрвейеров»
 г. Санкт-Петербург
 (812) 3344502
 info@gco-spb.ru

Оглавление

1. Введение..... 1
2. Краткое содержание порядка определения водоизмещения порожнем (нагрузки масс)..... 2
3. Пример расчета водоизмещения порожнем для СРТМ проекта 502ЭМ..... 12

Аннотация статьи

Статья «Определение водоизмещения порожнем рыболовных судов» будет полезна оценщикам, практикующим в области оценки судов и плавсредств. В статье затронуты проблемы, связанные с оценкой арестованных рыбопромысловых судов, у которых нет полной информации по основным характеристикам. Как правило это суда в возрасте, т.е. за пределами нормативного срока службы, и находятся несколько лет в отстое на ответственном хранении. Сюрвейер определил их как «конструктивно погибшим». У оценщика есть два варианта определения стоимости – либо рассчитать скраповую либо утилизационную стоимость. Но для решения этой задачи необходимо определить водоизмещение порожнем.

Ключевые слова

Проблема исходной информации для оценки.

Среднетоннажные траулеры и сейнеры, основные размерения судна, мерительное свидетельство, измерители водоизмещения порожнем по кубическому модулю и по мощности.



Определение водоизмещения порожнем по 2 параметрам (кубическому модулю LBH и мощности главного двигателя Nгд)

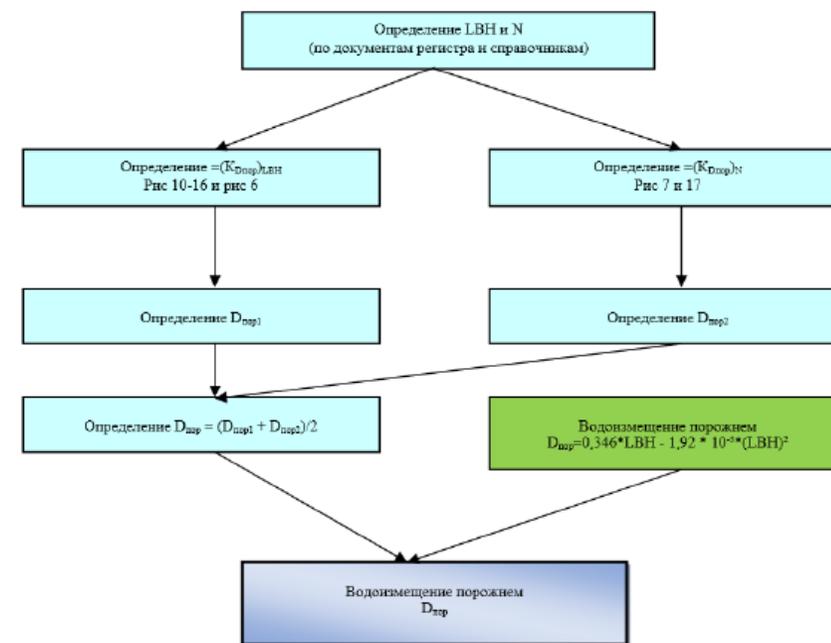


Рисунок 8 Порядок расчета водоизмещения порожнем



Памятка оценщику

13.8.2020

Сюрвейерское обслуживание

Памятка для оценщика судов. Наблюдение за судами. Виды. Требования к специалисту по техническому сюрвею. Переклассификация. Рекомендации по комплексной оценке фактического технического состояния судна (САР). Порядок списания судов

А. Локтионов
ГОРОДСКОЙ ЦЕНТРА ОЦЕНКИ

Памятка для оценщика судов

Оглавление

Требования ФСО-10 к осмотру	3
Несколько слов о наблюдении за судном	3
Технический анкетер	6
Цели и виды инспекций	8
Независимое партнерство «Содружество Морских Сюрвейеров» («Unity of Marine Surveyors»)	10
Сюрвей для определения технического состояния судна (Full Condition Survey)	13
Сюрвей при входе или выходе из чартера (On Hire Off Hire Survey)	15
Сюрвей буксировки	16
Сюрвей поваркалений	16
Сюрвей портовых служб	20
Требования к сюрвейеру	26
Регламент № 391/2009 Европейского парламента и Совета Европейского Союза	33
Привлек по добровольной сертификации услуг по обслуживанию судов	36
Процедура приема в класс РС судов в эксплуатации	44
Рекомендации по комплексной оценке фактического технического состояния судна (САР)	48
Проформа чек-листов	65
Содержание сюрвейерского рапорта	70
Порядок списания судов в Советский период	75
Перечень документов ревного регистра, составляемых при осуществлении классификационной деятельности	82
Техническая документация на объекты технического наблюдения РС	86
Сертификаты класса и осмотров	90
Источники информации	96
Таблицы	
Таблица 1 Виды сюрвейерских услуг	9
Таблица 2 Классификация и категории сюрвейерских услуг	11
Таблица 3 Реестр морских сюрвейеров	12
Таблица 4 Содержание и термины	30
Таблица 5 Сюрвейерские компании, работающие в России	34
Таблица 6 Критерии оценки корпуса	50
Таблица 7 Критерии оценки внешнего покрытия	50
Таблица 8 Критерии оценки внутреннего устройства	50
Таблица 9 Критерии оценки клондовой палубы	51
Таблица 10 Критерии общей оценки покрытия	51
Таблица 11 Критерии оценки общей прочности	51
Таблица 14 Критерии оценки винуса корпуса	52
Таблица 13 Критерии оценки остаточного срока службы	52
Таблица 14 Критерии оценки по виншине и системам	52
Таблица 15 Критерии оценки по результатам визуального осмотра	53
Таблица 16 Критерии оценки по результатам испытаний	53
Таблица 17 Критерии оценки по результатам диагностических параметров	53
Таблица 18 Критерии оценки вспомогательных частей	55
Таблица 19 Формат предоставления информации по ремонтам корпуса	63
Таблица 20 Формат предоставления информации по ремонтам механизмов и систем	63
Таблица 21 Чек-лист под испытаниями 1	65
Таблица 22 Чек-лист проверки технического состояния 2	67
Таблица 23 Типовой лист сюрвейерского рапорта	71
Таблица 24 Содержание отчета сюрвейера	72
Таблица 25 Содержание вкта осмотра	73
Таблица 26 Документы РРР	83
Таблица 27 SURVEYS	90
Таблица 28 CERTIFICATES	91
Таблица 29 Survey	92
Рисунки	
Рисунок 1 Основные виды анкетера (неполный перечень)	4
Рисунок 2 Система технического освидетельствования и их периодичность	7
Рисунок 3 Трехмерная модель системы освидетельствования	8
Рисунок 4 Большой вид. План	74

А. Локтионов +7(921)9102423

<http://www.gco-zpb.ru/contact.html>

Страница 2 из 97



Незавершенное производство



Информация разнонаправленная



СОДЕРЖАНИЕ

<i>Баринев Н.П.</i> О реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на столичных рынках коммерческой недвижимости	2
<i>Локтионов А.Н.</i> Оценка незавершенных производством судов и мониторинг технической готовности судна в постройке	7
<i>Тимофеев А.В.</i> Объекты судебной оценочной экспертизы	21
<i>Волович Н.В.</i> Реформа налога на недвижимое имущество в Германии	27
<i>Русанов М.М.</i> Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков	35
<i>Пасимовски Ю.</i> Как дискредитировать большинство оценок недвижимости за одну минуту	39
<i>Синогейкина Е.Г.</i> Корректировки финансовой отчетности для целей оценки бизнеса (ПРАКТИКА ОЦЕНКИ)	46
<i>English Abstracts</i>	50
Содержание журнала «Вопросы оценки» за 2021 г.	53



Недвижимость

Ю.А. Демьяненко



№ 3 (174) 2016

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ В РФ

Информационное обеспечение оценочной деятельности при формировании массива данных для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода

Ю.А. Демьяненко

директор ООО «ОЦЕНКА-ПАРТНЕР», член некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Экспертный Совет» (г. Москва)

Юлия Александровна Демьяненко, demyankenoua@yandex.ru

Процесс оценки стоимости предусматривает анализ больших массивов информации. Основные затраты при проведении конкретных оценок связаны с поиском и обработкой необходимой для расчетов информации.

Утверждение и введение в действие федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) значительно осложнило и без того нелегкую жизнь оценочного сообщества.

Подпунктом в) пункта 22 ФСО № 7 (реализация сравнительного подхода) определено следующее: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Следовательно, во избежание нарушения требования ФСО № 7 оценщик обязан проанализировать весь рынок и в итоге сформировать массив данных, которые могут быть использованы при проведении расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Наиболее оптимальным представляется следующий алгоритм действий оценщика в рамках сравнительного подхода:

- этап I – обзор доступных оценщику источников информации для поиска аналогов и выбор источников;

- этап II – определение критериев отбора потенциальных аналогов;
- этап III – формирование базы потенциальных аналогов с учетом критериев отбора;
- этап IV – проверка каждого из отобранных потенциальных аналогов на соответствие объекту оценки;
- этап V – формирование массива данных для расчетов;
- этап VI – выбор метода оценки исходя из имеющегося массива данных;
- этап VII – проведение расчетов выбранным методом;
- этап VIII – определение рыночной стоимости объекта оценки;
- этап IX – проверка полученного результата на соответствие рыночным данным.

Мы рассмотрим только первый этап, а именно приведем обзор доступных оценщику источников информации.

Еще в 2000 году проектом Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации было предусмотрено следующее: «Необходимо обеспечить участие министерств и ведомств, в том числе Госкомстата России в информационном обеспечении деятельности по оценке, в том числе в представлении необходимой информации о ценах в инвестиционной сфере, наличии и состоянии основных средств и других составных элементов национального богатства, инвестиционном климате, свод-

Источники информации группы 1 достаточно информативны и позволяют выбрать информацию о состоявшихся сделках, что исключает проведение спорной корректировки на торг («уторговывание»), величину которой зачастую очень трудно доказать.

Необходимо отметить, что перед началом работы с источниками информации оценщик должен сформировать критерии отбора, а именно:

- тип имущества;
- разрешенное использование;
- местонахождение;
- период экспозиции.

В противном случае можно «утонуть» в огромном море информации.

В то же время не следует исключать возможности того, что ни в одной из федеральных баз данных не окажется информации о предложениях (сделках) с имуществом в пределах местонахождения объекта оценки. Это характерно для малых населенных пунктов и депрессивных рынков. В этом случае имеет смысл использовать информацию групп 2 и 3.

Таким образом, при описании сравнительного подхода и проведении расчетов одним из соответствующих методов целесообразно дополнить отчет об определении рыночной стоимости недвижимости подразделом о доступных оценщику источниках информации, обосновать отказ от тех, в которых отсутствует информация о потенциальных аналогах, сделать вывод о том, какими источниками информации оценщик будет пользоваться при формировании массива данных для поведения расчетов.

Особое внимание следует обратить на обоснованность отказа от использования источников информации. При отказе от использования источника информации недостаточно просто декларировать, что оценщик не использует какой-либо источник, необходимо привести обоснование, например, о том, что в ходе анализа данных, приведенных в источнике информации, не было выявлено ни одной публикации о предложениях к продаже объектов недвижимости (о сделках с ним), относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки.

В настоящее время информационное обеспечение оценочной деятельности фактически возложено на каждого субъекта оценочной деятельности, но не на оценочное сообщество в целом. Каждый оценщик самостоятельно формирует свои массивы информации, которые доступны ограниченному кругу лиц, единый же информационный портал отсутствует.

И если раньше анализ информации о сделках (предложениях) представлял просто техническую проблему (трудоемкость отбора аналогов, анализа информации), то в настоящее время неполноценный анализ - это нарушение требований федеральных стандартов.

Положения, декларированные в проекте Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации в 2000 году, в 2015 году очень актуальны.

В связи с актуальностью проблем информационного обеспечения оценочной деятельности считаем целесообразным саморегулируемым организациям оценщиков направить предложения по ее решению для рассмотрения в Национальный совет по оценочной деятельности.



В плане

18.8.2022

О достоверности информации замолвите слово

Требования ФСО, Роль информации в оценке. Проблемы неразрешимые оценщиком. Источники информации и способы ее получения. Критерии достоверности, достаточности, надежности и существенности. Подтверждение информации

А. Локтионов
ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ

Слайд № 0 из 0

О достоверности исходных данных замолвите слово

Александр Николаевич Локтионов
К.э.н.,
Заместитель Генерального директора
ООО «Городской центр оценки»,
Санкт-Петербург,
т. +7 (811) 940-4253,
loktonov@mail.ru
Стаж в оценке с 01.08.1996

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Введение.....	4
2.	Эволюция процесса оценки в стандартах	8
3.	Сбор и анализ информации.....	9
3.1	Понятие информации, виды, характеристики.....	13
3.2	Способы получения информации.....	16
3.3	Вопросы, требующие отдельного рассмотрения	21
3.4	Подтверждение информации.....	22
4.	Влияние на достоверность валюты расчета	22
5.	Пример верификации затрат на приобретение нового судна	24
5.1	Новые условия старые требования	26
5.2	Информация для определения затрат на строительство БМРТ в России	33
5.2.1	Данные СМИ	33
5.2.2	Постановление Правительства РФ от 23.05.2017 N 653	40
5.2.3	Контракты на строительство на страховании	40
5.2.4	База Infoлайн	43
5.3	Информация для определения затрат на строительство БМРТ за рубежом	45
5.3.1	База Infoлайн	47
5.3.2	Баласовая стоимость	49
5.3.3	БД Импорт ТС статистической стоимости	50
6.	Согласование результатов	59
7.	Корректировка на ввоз на территорию РФ	67
8.	Выводы.....	68
9.	Терминология	68
10.	Источники информации, литература	71
11.	Приложения	72
11.1	Приложение 1 Код ТН ВЭД	72
11.2	Приложение 2 Справочная информация по коду ТН ВЭД: 8902001000	74
11.3	Приложение 3 Виды цен ИНКОТЕРМС 2020	76
11.4	Приложение 4 Виды стоимости	76
11.5	Приложение 5 Эволюция процесса проведения оценки	78

Слайд № 1 из 14

Три подхода

Три подхода, много методов и нескончаемые проблемы

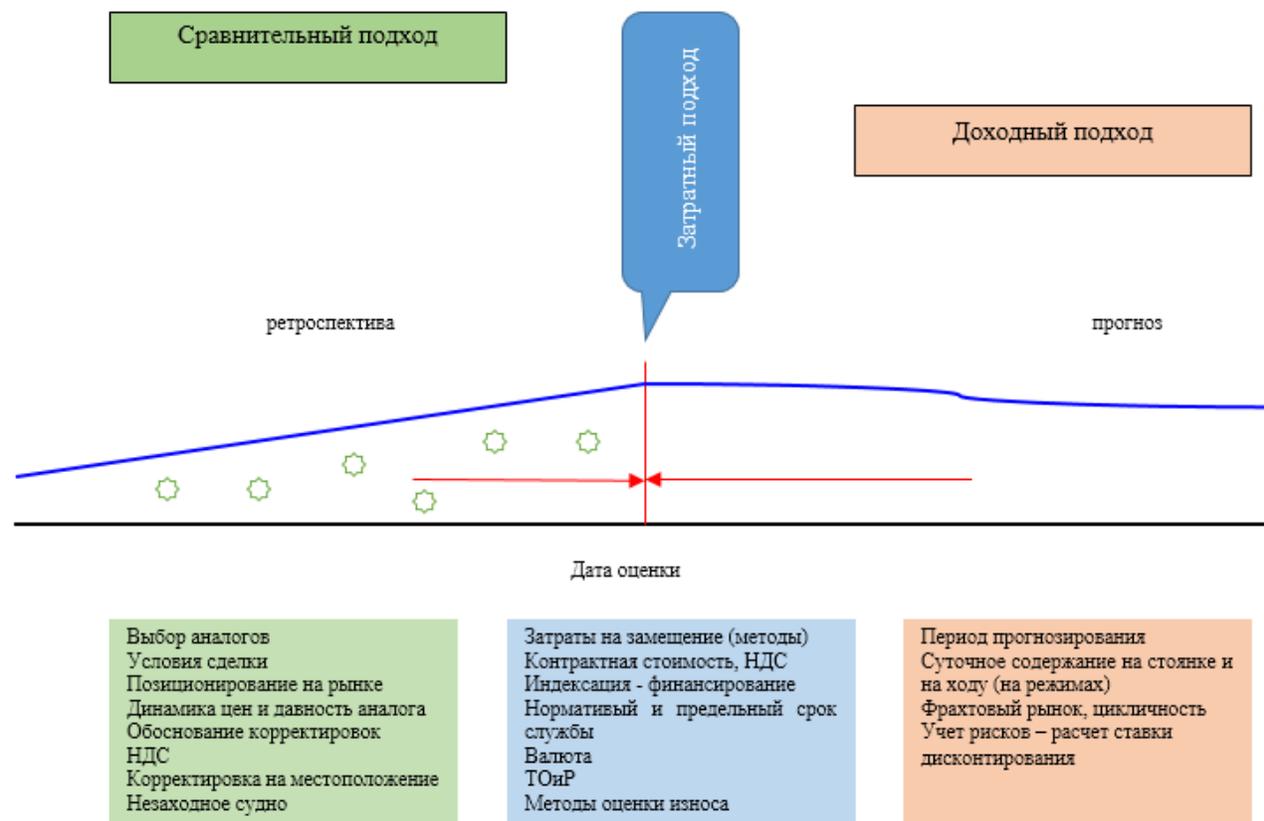


Таблица 1 Процесс оценки

<h3>Процесс оценки</h3> <ol style="list-style-type: none"> ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ Первичное знакомство с заказчиком, определение целей и задач, дата оценки, ограничивающие условия СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ Общая информация: Социальная, Экономическая, Отраслевая. Информация о компании: Юридические документы и общие сведения, Финансовые и производственные документы ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ВКЛЮЧАЯ ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ РАСЧЕТОВ СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ И СДАЧА ОТЧЕТА ЗАКАЗЧИКУ 	<h3>Основные этапы процесса оценки недвижимости</h3>	<h3>Этапы процесса оценки стоимости бизнеса</h3>
<h3>Оценка доказательств</h3> <p>Ст. 17 УПК – Свобода оценки доказательств</p> <p>Внутреннее убеждение — Закон — Совесть</p> <p>Относимость, Допустимость, Достоверность</p> <p>ДОСТАТОЧНОСТЬ ДЛЯ РАЗРЕШЕНИЯ УГОЛОВНОГО ДЕЛА</p> <p>Допустимое доказательство / Недопустимое доказательство</p> <p>Следователь/Дознаватель / Суд</p>	<h3>Основные этапы процесса оценки недвижимости</h3> <ol style="list-style-type: none"> Определение задачи А) Цель задания, Б) Искомый вид стоимости, В) Идентификация объекта, Г) Дата оценки Составление плана оценки. График работ, Источники информации, Методы оценки, затраты на проведение оценки, денежное вознаграждение, договор. Сбор и анализ информации. Район расположения и прилегающей территории. Юридическое описание объекта. Физические характеристики. Экономическая информация. Проверка достоверности. Анализ и обработка информации. Анализ наилучшего и наиболее полного использования Расчет стоимости недвижимости 	<h3>Этапы процесса оценки стоимости бизнеса</h3>

Без стандартов

Таблица 2 Процедура оценки 1993-2000

Переоценка 1997	Недвижимость	Бизнес
		Определение объекта
1. Осмотр окружающей территории, здания и сооружений, оборудования.	1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;	1. Заключение договора об оценке
2. Интервью с руководителями.	2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	2. Сбор и проверка данных (внешняя и внутренняя информация)
3. Исследование рынка аналогичного бизнеса, его емкости, уровня доходов.		3. Финансовый анализ
4. Определение восстановительной стоимости имущественного комплекса.	3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;	4. Выбор и применение подходов к оценке объекта
5. Исследование структуры спроса на рынке продаж аналогичных объектов.	4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	5. Приведение результатов и итоговой оценке стоимости
6. Определение инвестиционной стоимости.	5. составление отчета об оценке и сдача отчета заказчику	6. Составление отчета об оценке
7. Сведение оценок.		
8. Подготовка заключения и составление отчета.		

Таблица 3 Описание процесса оценки

2001 год	2015 ¹	2022
а) заключение с заказчиком договора об оценке;	а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;	1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;	б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;	в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;	3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;	г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;	4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в

¹ СПОД РОО 01-001-2020



Груз 200



ПРОТОКОЛ №2

заседания рабочего органа совета по оценочной деятельности по стандартам оценки

N стандарта	Название стандарта	N п/п	Наименование федерального стандарта оценки
ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	1.	Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	2.	Виды стоимости
ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	3.	Процесс оценки
		4.	Задание на оценку
		5.	Подходы и методы оценки
		6.	Отчет об оценке
ФСО N 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	7.	Экспертиза отчета об оценке
ФСО N 7	Оценка недвижимости	8.	Оценка недвижимости
ФСО N 8	Оценка бизнеса	9.	Оценка бизнеса
ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	10.	Оценка нематериальных активов
ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	11.	Оценка машин и оборудования
ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости		
ФСО N 9	Оценка для целей залога		
ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости		
ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости		

«19» декабря 2018 г.

г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1, офис СМАО

Председательствующий:

Руководитель рабочего органа

Н.А. Морина

Н.А. Морина

Присутствовали:

Секретарь рабочего органа

Н.А. Морина

Н.А. Морина

Члены рабочего органа

Ю.В. Бодров
О.А. Вернер
С.А. Васильева
Е.Д. Гостева
Э.А. Данилов
Ю.Ю. Дерябин
Л.Г. Ефанова
И.В. Косорукова
К.Ю. Кулаков
Д.В. Мусатов
М.А. Разоронова
Ю.М. Федорова
М.О. Харченко
О.В. Шепель
Ю.В. Школьников
П.М. Юров

О.А. Вернер
Е.Д. Гостева
Ю.В. Козырь
Д.В. Мусатов
М.А. Разоронова
М.О. Харченко
О.В. Шепель
П.М. Юров
Удаленно:
Л.Г. Ефанова
И.В. Косорукова
Ю.М. Федорова
Е.Ю. Турова



Уровень квалификации

Категории сложности ОО



Наименования и реквизиты профессиональных стандартов	Уровень квалификации	Наименования профессиональных квалификаций <3>	Коды ТФ	Наименования типовых штатных должностей
"Специалист в оценочной деятельности" Приказ Минтруда России от 26.11.2018 N 742н	5	Помощник оценщика (5 уровень квалификации)	A/01.5, A/02.5	Помощник оценщика
	6	Оценщик объектов I категории сложности	B/01.6, B/02.6, B/03.6, B/04.6	Оценщик объектов I категории сложности
	6	Оценщик культурных ценностей I категории сложности	B/05.6	Оценщик культурных ценностей I категории сложности
	7	Оценщик объектов II категории сложности	C/01.7, C/02.7, C/03.7, C/04.7	Оценщик объектов II категории сложности
	7	Оценщик интеллектуальной собственности I и II категории сложности	C/05.7	Оценщик интеллектуальной собственности I и II категории сложности
	7	Оценщик культурных ценностей II категории сложности	C/06.7	Оценщик культурных ценностей II категории сложности
	8	Эксперт-оценщик объектов III категории сложности	E/01.8, E/02.8, E/03.8, E/04.8, E/07.8, F/01.8	Эксперт-оценщик объектов III категории сложности
	8	Эксперт-оценщик интеллектуальной собственности III категории сложности	E/05.8, E/07.8, F/01.8	Эксперт-оценщик интеллектуальной собственности III категории сложности
	8	Эксперт-оценщик культурных ценностей III категории сложности	E/06.8, E/07.8 F/01.8	Эксперт-оценщик культурных ценностей III категории сложности
	8	Оценщик-методолог	G/01.8	Оценщик-методолог



Бизнес - трудоемкость

- **Анализ достоверности**, полученной от заказчика информации – оценщик – следователь? А где ответственность другой стороны
- Учитывать **цели оценки** при определении стоимости объекта – вид стоимости – какую стоимость определять для воров и мошенников
- **Синхронизировать** с международными нормами для «повышения прозрачности процедуры оценки и надежности результатов»
- **Новый вид стоимости** — «равновесная», учитывающая плюсы и минусы сделки для каждой из сторон – разумная, скраповая, утилизационная, справедливая



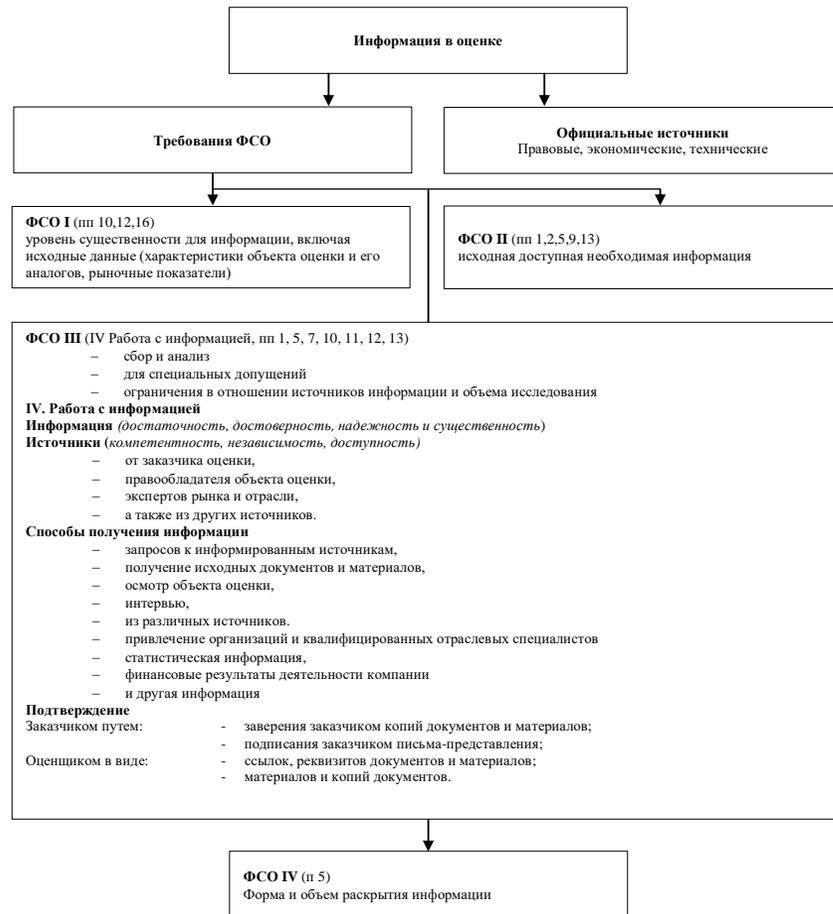
ФСО-9 ?

- Нарушаются принципы оценки
- Произвол потребителя – свои регламенты, свои корректировки – якобы специалисты снижают риски!
- Круговорот оценки в банке. Террариум.
- Внутренние разборки, а страдает оценщик и заказчик

Анализ информации!!!

2001 год	2015 ¹	2022
		случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;	д) составление отчета об оценке.	5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).
е) составление и передача заказчику отчета об оценке.		
<i>Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 (ред. от 14.12.2006) "Об утверждении стандартов оценки"</i>	<i>Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N I)"</i>	<i>Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (вместе с – "Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)"</i>

Информация 2022



ФСО V (2, 4, 5, 6, 7,10)
При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

II. Сравнительный подход

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество **информации** о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) **активность рынка** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) **доступность информации** о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) **актуальность рыночной ценовой информации** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) **степень сопоставимости аналогов** с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).
6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой **информации** об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую **информацию** об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).
7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:
 - возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения; период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:
 - учитывать достаточность и достоверность **информации** по каждому аналогу;
 - использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
 - учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
 - рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
 - учитывать, что ценовая **информация** по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Сделка и источники

Цена приобретения, условия контракта

ФСО V (2, 4, 5, 6, 7, 10)

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

II. Сравнительный подход

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

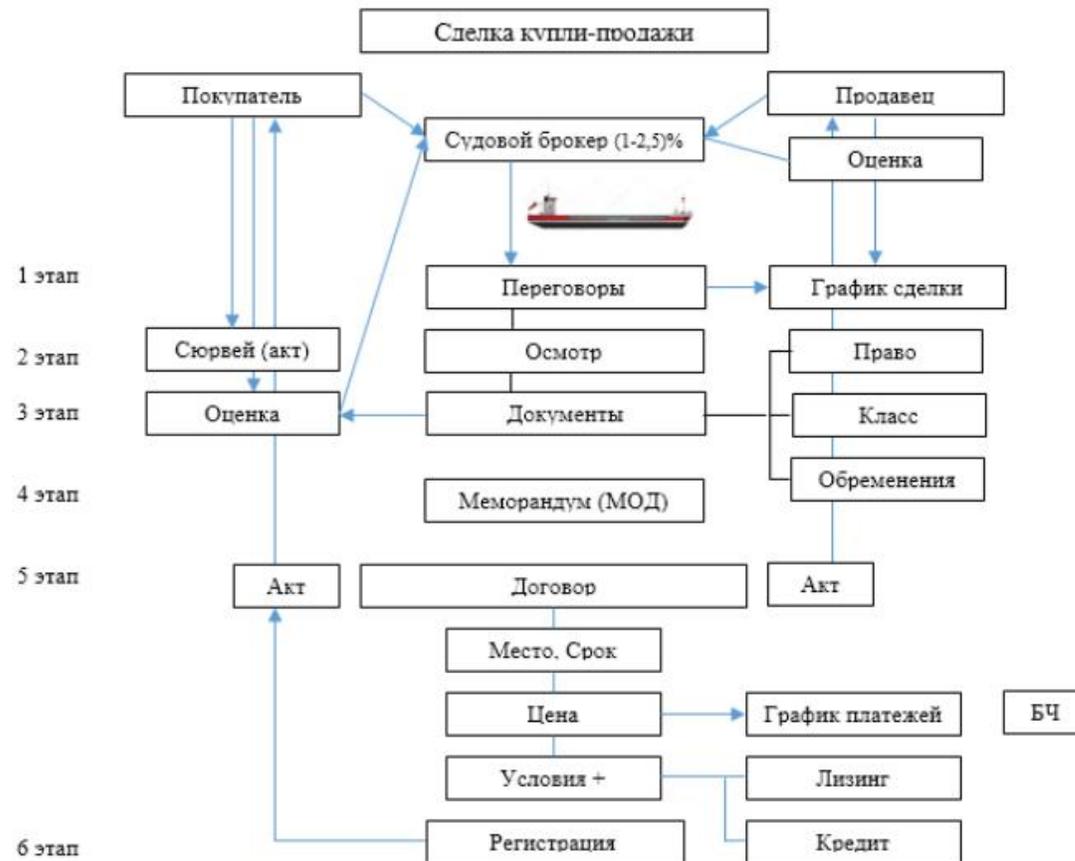
6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения; период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

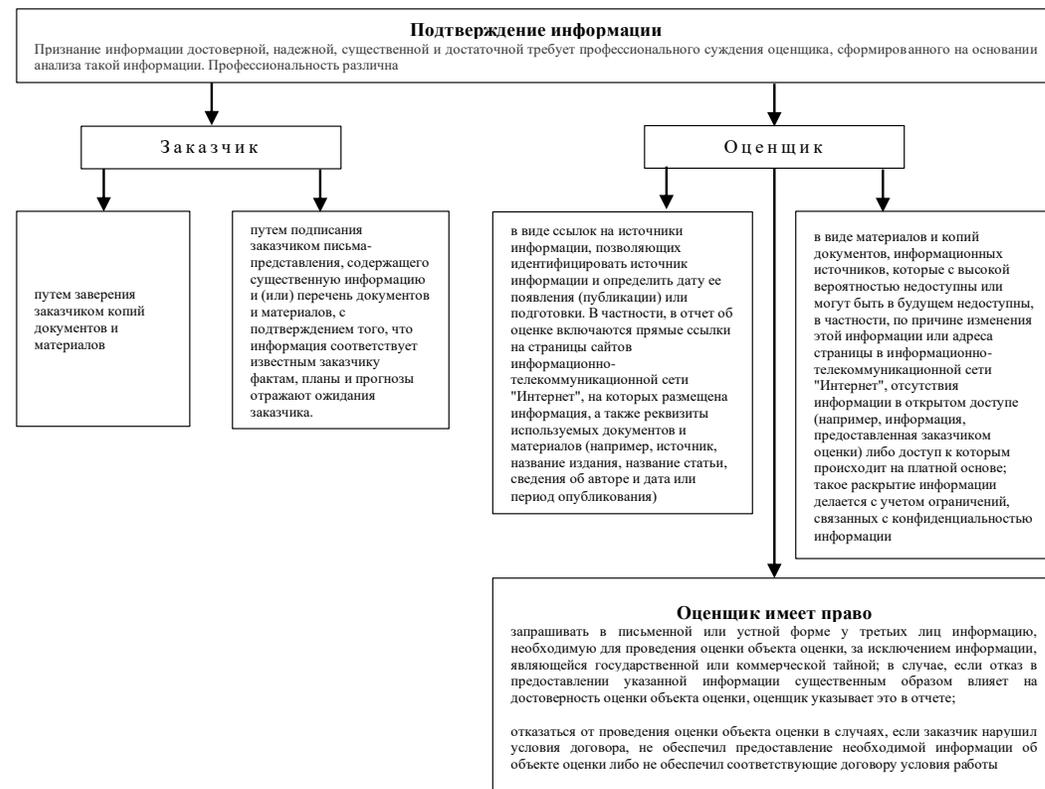
- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют требованиям рыночной



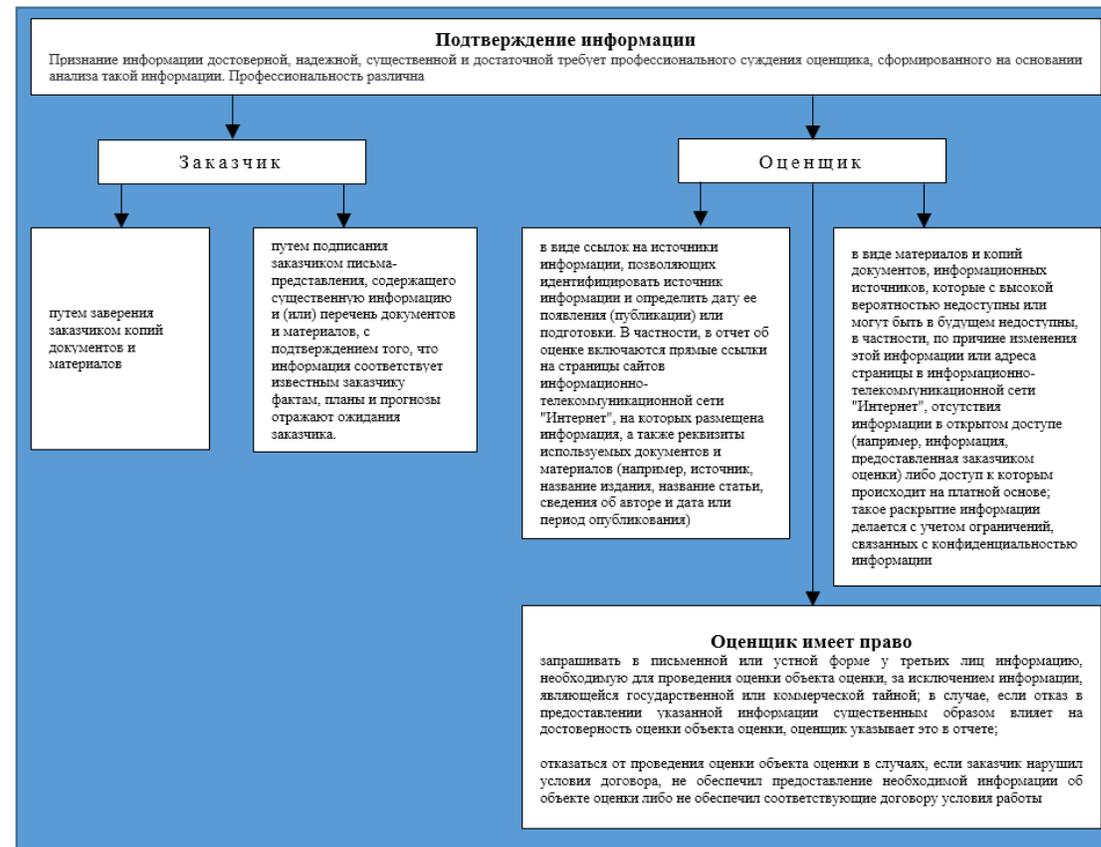
Типичная схема сделки

Элемент новизны 2022

критериев нет, на выпуклый глаз оценщика или эксперта?



Форма отчета неизменна





ФСО-V



(2, 4, 5, 6, 7,10) II. Сравнительный подход

При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

II. Сравнительный подход

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- **активность рынка** (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- **доступность информации** о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- **актуальность** рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- **степень сопоставимости** аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, **цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки**).

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- **возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;** период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:
- учитывать **достаточность и достоверность** информации по каждому аналогу;
 - использовать при проведении анализа **наиболее сопоставимые** аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
 - учитывать, что **сделки, совершенные ближе к дате оценки,** более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
 - рассматривать **сделки, совершенные между независимыми сторонами;**
 - учитывать, что ценовая информация **по фактическим сделкам** является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.



Информация

размышления вслух



Информация — сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления;

Специальная — содержит специфический набор понятий, при использовании происходит передача сведений, которые могут быть не понятны основной массе социума, но необходимы и понятны в рамках узкой социальной группы, где используется данная информация.

Существенность – это такая величина (либо качество) статей финансовой отчетности, непредставление или искажение которых (индивидуально или же агрегировано) повлияет на экономические решения квалифицированного пользователя отчетности. Проще говоря, существенность – это свойство информации, которое влияет на решение человека, использующего отчетность в экономических целях.

Существенность информации - это ее свойство, которое делает ее способной влиять на экономические решения разумного пользователя такой информации.

Информацию, которая кладется в основу принятия решения, называют **исходной**. Информация, которую используют при реализации решения, выполнении конкретных организационных действий, называют **организационной информацией**.



ФЗ от 27.07.2006 № 149-ФЗ

«Об информации....»



13) **сайт** в сети «Интернет» — совокупность программ для электронных вычислительных машин и иной информации, содержащейся в информационной системе, доступ к которой обеспечивается посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее — сеть «Интернет») по доменным именам и (или) по сетевым адресам, позволяющим идентифицировать сайты в сети «Интернет»;

14) **страница сайта** в сети «Интернет» (далее также — интернет-страница) — часть сайта в сети «Интернет», доступ к которой осуществляется по указателю, состоящему из доменного имени и символов, определённых владельцем сайта в сети «Интернет»;

15) **доменное имя** — обозначение символами, предназначенное для адресации сайтов в сети «Интернет» в целях обеспечения доступа к информации, размещённой в сети «Интернет»;

16) **сетевой адрес** — идентификатор в сети передачи данных, определяющий при оказании телематических услуг связи абонентский терминал или иные средства связи, входящие в информационную систему;

17) **владелец сайта в сети «Интернет»** — лицо, самостоятельно и по своему усмотрению определяющее порядок использования сайта в сети «Интернет», в том числе порядок размещения информации на таком сайте;

18) **провайдер хостинга** — лицо, оказывающее услуги по предоставлению вычислительной мощности для размещения информации в информационной системе, постоянно подключённой к сети «Интернет»;

19) **единая система идентификации и аутентификации** — федеральная государственная информационная система, порядок использования которой устанавливается Правительством Российской Федерации и которая обеспечивает в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, санкционированный доступ к информации, содержащейся в информационных системах;

20) **поисковая система** — информационная система, осуществляющая по запросу пользователя поиск в сети «Интернет» информации определённого содержания и предоставляющая пользователю сведения об указателе страницы сайта в сети «Интернет» для доступа к запрашиваемой информации, расположенной на сайтах в сети «Интернет», принадлежащих иным лицам, за исключением информационных систем, используемых для осуществления государственных и муниципальных функций, оказания государственных и муниципальных услуг, а также для осуществления иных публичных полномочий, установленных федеральными законами;



ФЗ от 07.07.2003 № 126-ФЗ



«О связи» гл 7.1 Интернет

Обеспечение устойчивого, безопасного и целостного функционирования на территории Российской Федерации информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" осуществляется операторами связи, собственниками или иными владельцами технологических сетей связи, собственниками или иными владельцами точек обмена трафиком, собственниками или иными владельцами линий связи, пересекающих Государственную границу Российской Федерации, иными лицами, если такие лица имеют уникальный идентификатор совокупности средств связи и иных технических средств в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - номер автономной системы).

- 2. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере средств массовой информации, массовых коммуникаций, информационных технологий и связи, координирует обеспечение устойчивого, безопасного и целостного функционирования на территории Российской Федерации информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".
- 3. В целях приобретения практических навыков по обеспечению устойчивого, безопасного и целостного функционирования на территории Российской Федерации информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и сети связи общего пользования лица, указанные в [статье 56.2](#) настоящего Федерального закона, обязаны участвовать в учениях, [положение](#) о проведении которых, в том числе цели и задачи их проведения, а также перечень участников, устанавливает Правительство Российской Федерации.
- 4. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере средств массовой информации, массовых коммуникаций, информационных технологий и связи, утверждает [порядок](#) учета информации, полученной в соответствии со [статьей 56.2](#) настоящего Федерального закона.

13. Для осуществления мониторинга соблюдения операторами связи обязанности по проверке достоверности сведений об абонентах и сведений о пользователях услугами связи абонентов - юридических лиц либо индивидуальных предпринимателей, в том числе представленных лицами, действующими от имени операторов связи, оператор подвижной радиотелефонной связи обязан представить в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере средств массовой информации, массовых коммуникаций, информационных технологий и связи, в том числе по его запросу, в электронной форме в сроки, [порядке](#), составе и формате, которые установлены Правительством Российской Федерации, следующую информацию:

- (в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 465-ФЗ)
- о способах подтверждения сведений об абонентах и сведений о пользователях услугами связи абонентов - юридических лиц либо индивидуальных предпринимателей и результатах проведенных проверок достоверности таких сведений;
- сведения об абонентах и сведения о пользователях услугами связи абонентов - юридических лиц либо индивидуальных предпринимателей;

(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 465-ФЗ)

Оператор связи обязан:

- оказывать пользователям услугами связи услуги связи в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими нормами и правилами, лицензией, а также договором об оказании услуг связи; (в ред. Федерального [закона](#) от 05.04.2016 N 104-ФЗ)
- Оператор связи в целях информирования пользователей услугами связи о действующей на его сети связи нумерации обязан создавать систему бесплатного информационно-справочного обслуживания, а также предоставлять на платной основе, исходя из экономически обоснованных затрат, сведения об абонентах его сети связи организациям, заинтересованным в создании своих систем информационно-справочного обслуживания.
- прекратить оказание услуг связи при поступлении соответствующего запроса от органа, осуществляющего оперативно-разыскную деятельность, запроса от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере средств массовой информации, массовых коммуникаций, информационных технологий и связи, сформированного по результатам мониторинга соблюдения операторами связи обязанности по проверке достоверности сведений об абоненте и сведений о пользователях услугами связи абонента - юридического лица либо индивидуального предпринимателя, или предписания указанного федерального органа исполнительной власти, сформированного по результатам контрольных мероприятий, в случае неподтверждения в течение пятнадцати суток соответствия персональных данных фактических пользователей сведениям, заявленным в абонентских договорах, а также в случае предотвращения и пресечения преступлений с использованием сетей связи и средств связи; (в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2020 N 533-ФЗ)



ФЗ от 13.03.2006 № 38-ФЗ



«О рекламе»

В целях настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1. реклама - информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и **направленная на привлечение внимания к объекту** рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке;
2. объект рекламирования - **товар**, средства индивидуализации юридического лица и (или) товара, изготовитель или продавец товара, результаты интеллектуальной деятельности либо мероприятие (в том числе спортивное соревнование, концерт, конкурс, фестиваль, основанные на риске игры, пари), **на привлечение внимания** к которым направлена реклама;
3. товар - **продукт деятельности** (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот;

Информация, содержащаяся в рекламе, должна отвечать критериям достоверности, в том числе в целях формирования у потребителя верного, истинного представления о товаре (услуге), его качестве, потребительских свойствах

Является ли частное объявление о продаже собственного имущества (автомобиль, квартира, дача и т.д.) информацией коммерческого или рекламного характера?

- в соответствии со ст.3 фз о рекламе реклама — информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке;
- объект рекламирования — товар, средства индивидуализации юридического лица и (или) товара, изготовитель или продавец товара, результаты интеллектуальной деятельности либо мероприятие (в том числе спортивное соревнование, концерт, конкурс, фестиваль, основанные на риске игры, пари), на привлечение внимания к которым направлена реклама;
- в соответствии с п.п.б п.2 ст.2 фз о рекламе закон не распространяется на объявления физических лиц или юридических лиц, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности;

В данном случае, если Вы осуществляете продажу собственного имущество — это объявление частного лица, не связанного с предпринимательской деятельностью. Вы не занимаетесь деятельностью с целью получения постоянного дохода

- **согласно закона — нет.** но чтобы иметь представление о правомерности данного объявления на ресурсе — надо занть политику компании в области размещения информации на корпоративном портале



Затратный 2022

могут учитываться – в каких пределах



Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- **затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.**

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- **расчет всех затрат участников рынка на приобретение** или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки.

При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты **на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.**



Цена, затраты и стоимость

7. Цена -- это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за актив. В силу конкретных финансовых возможностей, мотивов или особых интересов данного покупателя или продавца, уплаченная цена может отличаться от стоимости, которую другие лица могут приписывать активу.

8. Затраты представляет собой сумму, необходимую для приобретения или создания актива. Когда актив уже был приобретен или создан, затраты на него становятся фактом. Цена взаимосвязана с затратами, поскольку уплаченная за актив цена становится затратами покупателя на него.

9. Стоимость не является фактом, а мнением о:

(А) наиболее вероятной цене, которая была бы заплаченной за актив при его обмене,

или

(Б) экономических выгодах от владения активом.

Стоимость в обмене (Value in exchange) представляет собой гипотетическую цену, при этом гипотеза, на основании которой рассчитывается стоимость, определяется целью оценки. Стоимость для собственника (value to the owner) представляет собой расчетную оценку выгод, которые могут быть получены определенной стороной от владения активом.



ФСО по понятиям 1



«**должен**» – указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

- в отчете об оценке должна быть изложена **вся существенная информация**, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту в области оценки, не участвовавшему в процессе оценки объекта
- **сезонность** или включать полный цикл получения доходов, соответственно



ФСО по понятиям 2



«следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период **(при наличии информации);**
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, **избегая завышенных или заниженных цен предложения**
- Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику следует их **документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.**

ФСО по понятиям 3

«**может**» – указывает на действия, которые не являются обязательным. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

- **Существенность** – степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может **не иметь количественного измерения**. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.
- **Наиболее эффективное использование** объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.
- данный объект оценки может быть отчужден **на открытом рынке** в условиях конкуренции,
- **выявлены ограничения в отношении источников информации** и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.
- Оценка **не может** проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать **достаточные исходные данные** и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.
- стоимость может определяться **с транзакционными издержками и (или) указанными выше налогами**. В таких случаях информация об учете в стоимости транзакционных издержек и налогов должна быть раскрыта
- Способы получения информации могут включать **составление запросов к информированным источникам**, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников.



Задача

18.07.2022

Определить затраты на приобретение (на строительство) БМРТ пр 488:

- GT 7765
- Нгд 6000 квт (90 т/сут)
- До 6047 т
- Vтр 2977 (3650) куб м
- Заморозка 190 т/сут
- Техн фабрика б/г 150 т/сут

Исх инф:

БМРТ строятся в

- Турции ST-216 Arctic Skipsteknisk AS
- России ST-192RFC /CT-192, тип Владимир Лиманов



ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ

38



ST-192 Аналог

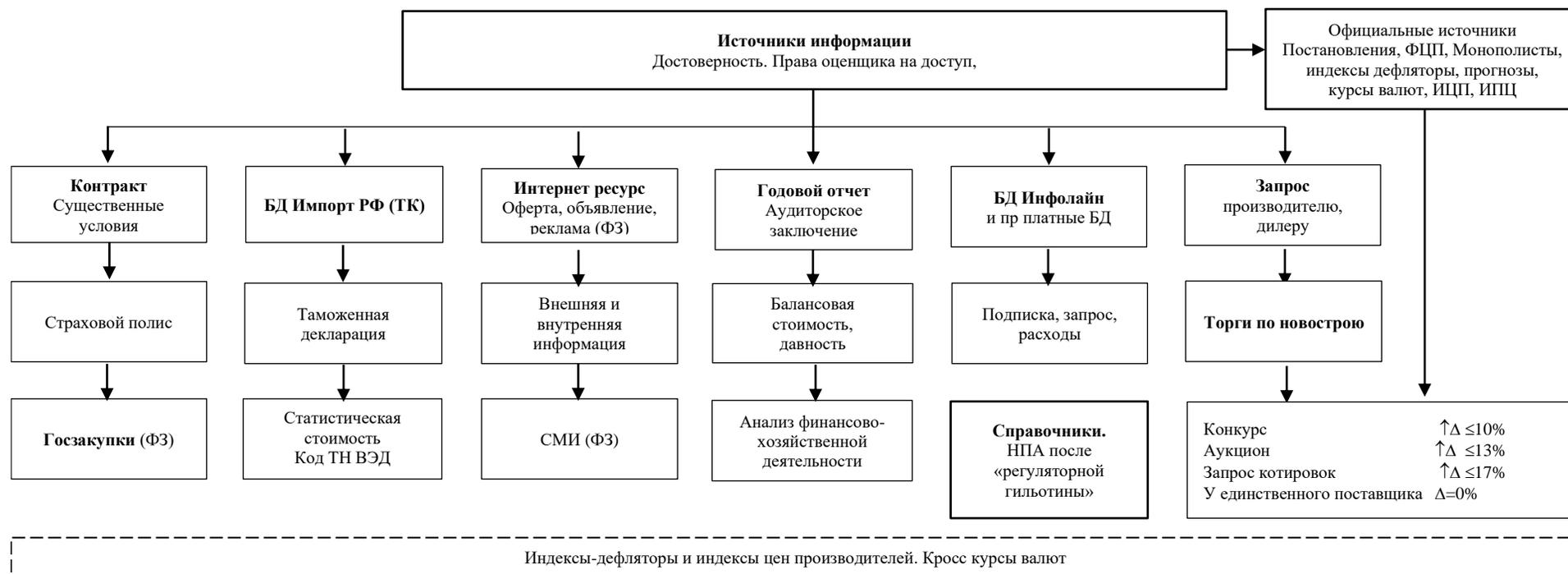
Капитан Вдовиченко



Проект	ST-216 Arctic Skipsteknisk AS	ST - 191L	ST-192RFC /СТ-192, тип Владимир Лиманов	Проект Атлантик-488 (ГДР), тип Моонзунд	Проект Атлантик-488 (ГДР), тип Моонзунд
Общие сведения					
Название судна	ВЛАДИМИР ЛИМАНОВ	ГЕОРГИЙ МЕЩЕРЯКОВ	Капитан Вдовиченко	КУРШСКАЯ КОСА	ЗАХАР СОРОКИН
Регистровый номер	180491	180824		885294	891420
Номер ИМО	9860867	9869411	9878321	8607206	8607256
Бывшее название					
Позывной	UBFV2	UBTW8		UBCI	UDYG
Порт приписки	Владивосток	Петропавловск-Камчатский		Калининград	Калининград
Флаг	Россия	Россия		Россия	Россия
Символ класса	KM(*) IA Super (hull) Ice3 (power) AUT1 REF BWM(T) fishing vessel	KM(*) Ice3 (hull, machinery) AUT2 OMBO REF BWM(T) fishing vessel	KM(*) IA Super (hull) Ice3 (power) AUT1 REF BWM(T) fishing vessel	KM(*) L1 [1] AUT2 fishing vessel	KM(*) L1 [1] AUT2 fishing vessel
Переоборудование/модернизация существенного характера					
Тип судна					
Основной тип	Рыболовное	Рыболовное	Рыболовное	Рыболовное	Рыболовное
Сведения о постройке					
Дата постройки	15.12.2020	10.11.2021	08.07.2022	30.01.1989	08.08.1989
Страна постройки	Турция	Турция	Россия	ГДР	ГДР
Строительный номер	1090	1096	02480	811	816
Дата значительной части					
Значительная часть					
Размеры и скорость					
Валовая вместимость	9 200	8 318	9 200	7 765	7 765
Чистая вместимость	2 762	3 263	2 762	2 329	2 329
Дедвейт	6 368	5 889	6 368	3 214	3 997
Водоизмещение	13 528	13 070	13 528	9 261	9 827
Длина габаритная	108,20	108,20	108,20	120,47	120,47
Длина наибольшая (теоретическая)	108,20	108,20	108,20	120,47	120,47
Длина расчетная	99,80	99,70	99,80	108,12	108,12
Ширина габаритная	21,00	20,00	21,00	19,03	19,03
Высота борта	11,55	11,75	11,55	12,22	12,22
Осадка	8,35	8,59	8,35	6,63	7,00
Скорость	16,00	16,00	15,00	15,50	15,50
Количество и мощность ГД	8 120	8 120	8 120	6 000	6 000
Количество и мощность генераторов	7 340	8 960	7 340	7 076	5 520
Охлаждаемые грузовые помещения	4* 5620	4* 4716	4* 5620	3* 2977	3* 3455
Количество палуб	2	2	2	2	2
Количество переборок	5	4	5	9	9
Экипаж (Число пассажиров коечные)	139		139	0	0
Грузовые люки (число и размер в свету)	P 1 - 3.0*4.0P 1 - 3.3*4.2	P 1 - 3.0*4.0P 1 - 3.3*4.2P 1 - 2.9*3.5P 1 - 2.9*3.5	P 1 - 3.0*4.0P 1 - 3.3*4.2	P 2 - 2.6*3.1P 1 - 2.5*3.1 1 - 2.5*3.1	P 2 - 2.6*3.1P 1 - 2.5*3.1 1 - 2.5*3.1
Стрелы	2*5.0 2*5.0	2*5.0 2*5.0 1*8.0	2*5.0 2*5.0	8*5.0	8*5.0
Краны	1*15.0 1*8.0	1*8.0	1*15.0 1*8.0		

Источники информации

«В нашей прессе слово «якобы» идет в подтверждение достоверности факта» Никита Владимирович Богословский





- Более 2100 заказов выполняемых на 164 заводах России с 2019 года
- Актуализирована и добавлена информация по 109 заказам
- Проработаны данные государственного заказа
- Информация по техническим характеристикам заказов
- Технические характеристики судов сверены с данными РМРС и РРР
- Информация о разработке проектов строящихся судов

Информация INFOLine является результатом разработки и реализации информационного и аналитического продукта, основанного на данных и поддержке данных. Владельцем информации в сфере строительства и ремонта судов и судостроительных предприятий являются заказчики, производители и другие лица. По всем вопросам обращайтесь к поставщику продукта. INFOLine не несет ответственности за содержание информации. INFOLine не гарантирует точности INFOLine соответствующим официальным сведениям.

INFOLine



Аналитическая база «Заказы на строительство судов на верфях России: Итоги 2021-2022 годов» – аналитический продукт [INFOLine](#), содержащий сведения обо всех строящихся в России военных кораблях и гражданских судах. В Базе представлены сведения о портфелях заказов (по строительству и ремонту судов) судостроительных и судоремонтных предприятий России. База включает сведения о **более чем 2100 заказах**, выполненных в 2019-2022 гг. и выполняемых по состоянию на дату выпуска (в Базе представлены заказы со сроками сдачи в 2022-2025 гг.).

Источниками данных при формировании базы являются:

- материалы судостроительных и судоремонтных предприятий;
- материалы проектных организаций;
- результаты собственного ежегодного анкетирования участников отрасли, проводимого [INFOLine](#);
- данные Российского морского регистра судоходства (РМРС) и Российского речного Регистра (РРР);
- релизы и данные отраслевых тематических порталов;
- материалы портала государственных закупок;
- материалы органов государственной власти (министерств, отраслевых ведомств);
- отчетность участников отрасли (годовые, ежеквартальные отчеты);
- данные по военным судам предоставляются исключительно по данным открытых источников (СМИ и пресс-релизы компаний).



БД ИНФОЛАЙН

степень достоверности! Округление до млн р



Проект	Название судна	Дедвейт, т	Тоннаж (водоизмещение), т	Год выполнения заказа	Квартал выполнения заказа	Статус заказа	Стоимость, млн руб. (указана на момент заключения)	Год заключения контракта	Квартал заключения контракта
ST - 191L	Георгий Мешеряков (стр. № 1096)	5889	13070	2021	4	6 - выполнен	6 008,57	2018	2
ST - 191L	Владимир Бирюков (стр. № 1106)	5889	13070	2024	нет данных	3 - в работе	6 100,00	2020	1
СТ-192 RFC (ST-192)	Владимир Лиманов (стр. № 1090)	6368	13528	2020	4	6 - выполнен	5 120,00	2018	4
СТ-192 RFC (ST-192)	Механик Маслак (зав. № 02481)	5332	11873	2023	нет данных	в (возможен пер	6 400,00	2017	4
СТ-192 RFC (ST-192)	Капитан Вдовиченко (зав. № 02480)	5332	11873	2022	3	6 - выполнен	6 400,00	2017	4
СТ-192 RFC (ST-192)	Механик Сизов (зав. № 02482)	5332	11873	2022	3	- спущен на вод	6 400,00	2017	4
СТ-192 RFC (ST-192)	Капитан Мартынов (зав. № 02483)	5332	11873	2022	3	- спущен на вод	6 400,00	2017	4
СТ-192 RFC (ST-192)	Капитан Юнак (зав. № 02484)	5332	11873	2023	1	2 - заложен	6 400,00	2017	4
СТ-192 RFC (ST-192)	Механик Щербаков (зав. № 02485)	5332	11873	2023	1	2 - заложен	6 400,00	2017	4
СТ-192 RFC (ST-192)		5332	11873	до 2025	нет данных	контракт подпи	6 500,00	2018	4
СТ-192 RFC (ST-192)		5332	11873	до 2025	нет данных	контракт подпи	6 500,00	2018	4
СТ-192 RFC (ST-192)	(зав. № 02486)	5332	11873	2024	2	контракт подпи	6 500,00	2018	4
СТ-192 RFC (ST-192)	(зав. № 02487)	5332	11873	2024	1	контракт подпи	6 500,00	2018	4



Контракт



Контракт № 01 на строительство большого морозильного рыболовного траулера проекта «СТ-192.01_РРПК» от 25.10.2017 г., заводской номер № 02480

N заказа	25.10.2017		Стоимость имущества Заказчика	Контракт	Контракт	Контракт
	Контрактная стоимость строительства	57,5852				
	Руб.	Евро	Евро	RUB	USD	EUR
2480	2 949 699 140	57 888 495	2 585 000	7 042 883 933 ₺	\$122 303 716	€ 104 052 914
2481	2 565 681 962	50 361 143	2 585 000	6 149 373 419 ₺	\$106 787 394	€ 90 852 019
2482	2 557 529 538	49 917 249	2 585 000	6 111 175 763 ₺	\$106 124 069	€ 90 287 680
2483	2 732 844 260	53 373 274	2 585 000	6 520 413 611 ₺	\$113 230 719	€ 96 333 838
2484	2 561 224 200	49 990 083	2 585 000	6 119 800 238 ₺	\$106 273 838	€ 90 415 099
2485	2 564 707 867	50 058 757	2 585 000	6 127 932 146 ₺	\$106 415 054	€ 90 535 242
					\$110 189 132	



Плюс страхование



может учитываться, а может и нет + финансирование → итого $\Delta \approx 7-8\%$

№ заказа	Контракт		Затраты на страхование по заказам			
2480	7 042 883 933 Р	1,11	\$1 736 557	€ 1 477 419	€ 1 341 107	1,29%
2481	6 149 373 419 Р	0,97	\$1 736 557	€ 1 477 419	€ 1 341 107	1,48%
2482	6 111 175 763 Р	0,96	\$1 736 557	€ 1 477 419	€ 1 341 107	1,49%
2483	6 520 413 611 Р	1,03	\$1 736 557	€ 1 477 419	€ 1 341 107	1,39%
2484	6 119 800 238 Р	0,96	\$1 736 557	€ 1 477 419	€ 1 341 107	1,48%
2485	6 127 932 146 Р	0,97	\$1 736 557	€ 1 477 419	€ 1 341 107	1,48%

Источники информации





Источники



Серийность, условия финансирования, страхование, авансовые платежи контракта

№	Курс	Информация	Общая сумма		RUB	USD	Примечание
1	58,3529	Данные СМИ	37 000 000 000 ₽	6	6 166 666 667 ₽	\$105 678 838	
2	56,2743	Пост. № 633 от 25.05.2017	37 000 000 000 ₽	6	6 166 666 667 ₽	\$104 500 000	\$109 582 290
3	57,5852	Контракт № 01 на строительство большого морозильного рыболовного траулера проекта «СТ-192.01_РРПК» от 25.10.2017 г., заводской номер № 02480;	7 042 883 933 ₽	11%	7 042 883 933 ₽	\$110 189 132	\$122 303 716
		Страхование	100 000 000 ₽		100 000 000 ₽	\$1 736 557	
4	57,9995	Аналитическая база 4 кв 2017	6 400 000 000 ₽		6 400 000 000 ₽	\$110 345 779	
					6 469 054 317 ₽	\$108 112 576	
		N заказа	Контрактная стоимость строительства		Стоимость имущества	Контракт	Контракт
			Руб.	Евро	Евро	RUB	USD
		2480	2 949 699 140	57 888 495	2 585 000	7 042 883 933 ₽	\$122 303 716

Верификация и значимость

Шкала качественных оценок			Средние случайные значения						
Важность параметров оценки	a	1/a	Порядок матрицы	СИ					
Никакой взаимосвязи	-		3	0,58					
Одинаковая важность	1	1,00	4	0,90					
Незначительное преимущество	3	0,33	5	1,12					
Явное преимущество	5	0,20	6	1,24					
Значительное преимущество	7	0,14	7	1,32					
Абсолютное преимущество	9	0,11	8	1,41					
			9	1,45					
			10	1,49					
			11	1,51					
Основные факторы									
Ценообразующие факторы	Контракт 1-6	Пост. № 633 от	БД «Инфолайн»	СМИ					
Контракт 1-6	1,00	5,00	7,00	9,00					
Пост. № 633 от	0,20	1,00	3,00	5,00					
БД «Инфолайн»	0,14	0,33	1,00	3,00					
СМИ	0,11	0,20	0,33	1,00					
	1,45	6,53	11,33	18,00					
Определение весов									
Ценообразующие факторы	Контракт 1-6	Пост. № 633 от	БД «Инфолайн»	СМИ	Σ	Вектор приоритетов	Новый вектор	Для расчета максимального собственного значения	
Контракт 1-6	0,69	0,77	0,62	0,50	2,57	0,6427	2,82	4,39	
Пост. № 633 от	0,14	0,15	0,26	0,28	0,83	0,2083	0,88	4,22	
БД «Инфолайн»	0,10	0,05	0,09	0,17	0,40	0,1010	0,41	4,02	
СМИ	0,08	0,03	0,03	0,06	0,19	0,0480	0,19	4,06	
Максимальное собственное значение (среднее)					4,00	1,00		4,17	
Определение отношения согласованности									
Показатель	Значение								
Главное собственное значения (λ_{max})	4,17								
Порядок матрицы (n)	4								
Индекс согласованности (ИС) $(\lambda_{max}-n)/(n-1)$	0,06								
Отношение согласованности (ИС/СИ)	0,06	WELL DONE							



Индексация

По инфляции. Цены строительства, цены секонд-хенда



		29.07.2022	60,2031
	25.10.2017	36,7%	1,36730
	25.05.2017	37,2%	1,37218
Данные СМИ	6 166 666 667 Р	1,37218	8 461 776 667 Р
Пост. № 633 от 25.05.2017	6 166 666 667 Р	1,37218	8 461 776 667 Р
Контракт № 01 на строительство большого морозильного рыболовного траулера проекта «СТ-192.01_РРПК» от 25.10.2017 г., заводской номер № 02480;	7 142 883 933 Р	1,36730	9 766 465 202 Р
Аналитическая база 4 кв 2017	6 400 000 000 Р	1,36730	8 750 720 000 Р
			8 860 184 634 Р
			\$147 171 568

Измеряется уровень инфляции с помощью индекса цен.

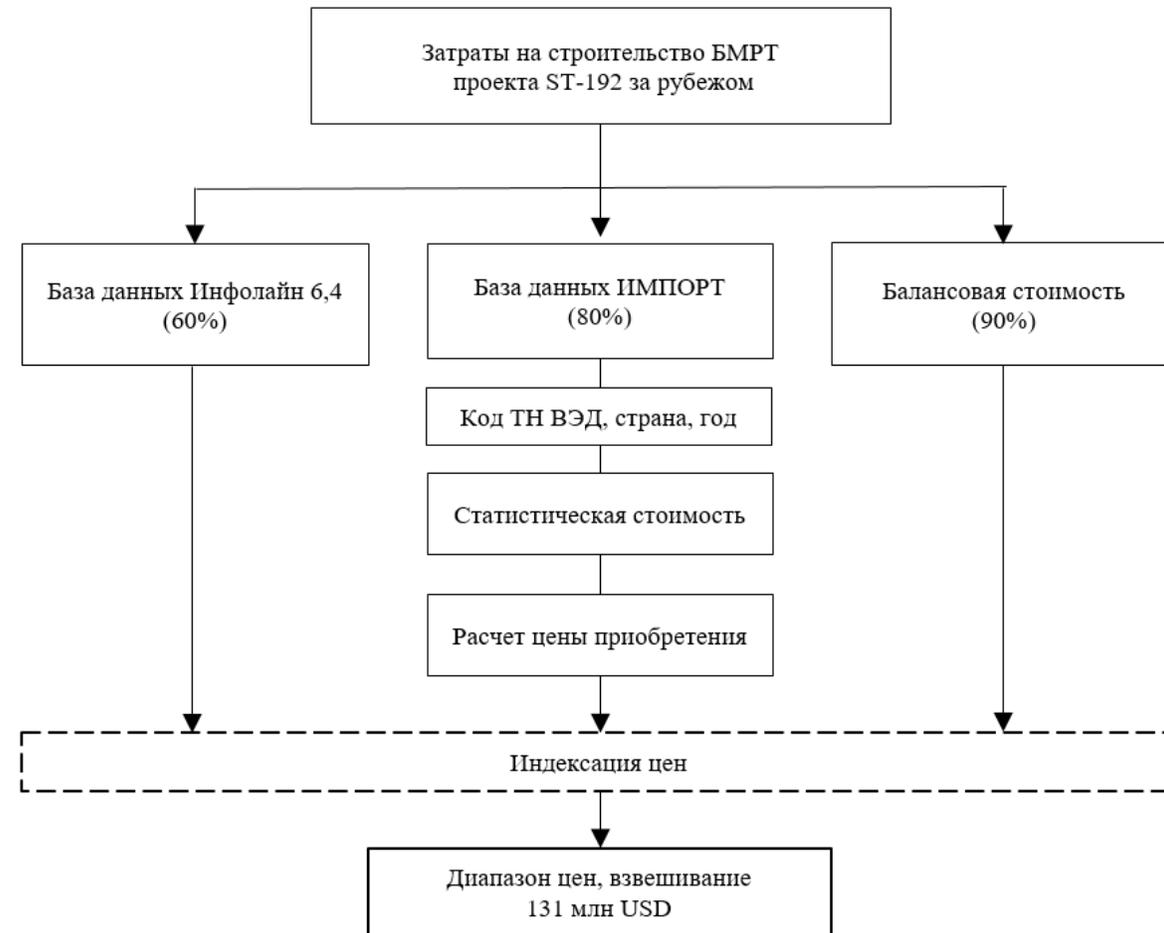
Индекс может рассчитываться из различных видов цен - индекс потребительских цен, индекс цен производителей, индекс-дефлятор ВВП и др. Отличие данных индексов в том, что оценивается различный набор благ, входящих в оцениваемую корзину.

Ввиду длительного производственного цикла строительства кораблей, судов и морской техники **использование индексов-дефляторов** и индексов потребительских цен при расчете себестоимости продукции судостроения **не соответствует реальному росту инфляции.**



Турция

Владимир Лиманов





Предложения 2021



Информация – это могущество. А иногда, если времени в обрез, еще и скорость

ФЗ и ФСО

- Определиться с независимостью – иски оценщиков
- **Убрать ФСО-9 – банк потребитель услуг**
- Сократить круговорот оценки в банках. Учить внутренних оценщиков – определить их статус

МЕТОДИКИ ИЛИ МР

- Базовые учебники или хотя бы рейтинг учебников по направлениям
- Единые требования к МР или методикам
- Государство должно навести порядок с учетом и контролем (достоверность исходной информации)



Выводы

Правила и нормы для всех едины!



ОЦЕНЩИК

- Многие положения и требования выполняются, часть требований невыполнима (надежность источников)
- К новым требованиям необходимы комментарии и выработка критериев для однозначного понимания всеми субъектами ОД и пользователями.
- Роль оговорок и допущений возрастает!
- Основная будет проблема Подтверждение (или анализ) достоверности надежности, достаточности и существенности информации. Новый раздел отчета.
- Унифицировать форму запросов на предоставление информации
- Ввести обязательность ответа на запросы хотя бы госструктур, госкорпораций и монополистов (раскрытие информации по рынкам)

БАНК

У каждого банка свои тараканы.

- Упростить взаимодействие с банком, в плане открытости требований независимо от уровня квалификации проверяющего.
- Оценщик должен знать регламенты и чек-листы, чтобы понять что можно выполнить, а что весьма проблематично и отказаться от оценки
- **Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной лежит на оценщике**
- ???Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников и содержать достаточное количество сведений, **позволяющее квалифицированному специалисту в области оценки, не участвовавшему в процессе оценки объекта.**
- **Чаще надо встречаться!**



Благодарю за внимание!

18.07.2022

Верификация информации:

1. Данные СМИ
2. Пост. № 633 от 25.05.2017
3. Контракт № 01 на строительство большого морозильного рыболовного траулера проекта «СТ-192.01_РРПК» от 25.10.2017 г., заводской номер № 02480;
4. Аналитическая база 4 кв 2017
5. Аналитическая база 4 кв 2018 Владимир Лиманов (стр. № 1090) построено 15.12.2020
6. Балансовая стоимость на 17.12.2020 Владимир Лиманов
7. Статистическая стоимость на январь 2021

Источников много, но достоверность разная.

Оценщик должен анализировать и описывать процесс в отчете!

С уважением,

А.Локтионов

+7(911)940-24-23



ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ

53

