

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1. Объект оценки

- 1.1. Объектом¹ оценки является².
- 1.2. Место расположения (нахождения) объекта (объектов) оценки.
- 1.3. Сведения о правах, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения³ (обременения) этих прав.
- 1.4. Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации (точное наименование, тип, марка, модель, модификация, год изготовления, инвентарный номер, заводской или серийный номер).

2. Цель оценки

Определение рыночной стоимости.

3. Предполагаемое использование результатов оценки

Результат оценки используется для определения цены объекта оценки для последующего залога объекта при кредитовании в АО «Россельхозбанк».

4. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

5. Дата оценки

« » _____ 2020 г.

6. Допущения, на которых должна основываться оценка

Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении активов обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды, проводится оценка с учетом этих обременений.

Определение рыночной стоимости имущества производится исходя из условия его реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ.

Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию с Банком. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

7. Нормативные акты и стандарты, используемые при проведении оценки

Оценка должна быть выполнена в соответствии с:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;

¹ В случае большого количества объектов, прилагается список, заверенный Заказчиком.

² Приводится подробное описание объекта со всеми характеристиками, которые учитывались и должны быть учтены при проведении оценки. Описывается роль объекта оценки в бизнесе или производственном процессе собственника, его значимость.

³ Если на дату заключения договора ограничения (обременения) прав не установлено, в случае выявления наличия таковых, в ходе выполнения оценочных мероприятий, в отчете об оценке приводится соответствующее описание.

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик;
- Настоящим Заданием на оценку.

8. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

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

Осмотр имущества должен быть произведен Оценщиком либо уполномоченным от его имени лицом, также участвующим в оценке совместно с представителями собственника/Заказчика.

Оценщик совместно с Заказчиком устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра.

9. Требования к отчету об оценке

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

Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит оценщик.

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

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

10. Отдельные требования к Отчету об оценке

Физическая и правовая идентификация объекта

Осмотр объекта оценки должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий⁴ и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.

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

В процессе осмотра Оценщику необходимо:

- удостовериться в фактическом наличии объекта и провести его идентификацию; в случае, если однозначная идентификация объекта оценки невозможна, это необходимо указать в Отчете;
- произвести фотосъемку объекта оценки;
- осуществить: сверку параметров объекта, указанных в техническом паспорте, с данными, явившимися результатом осмотра.

Описание объекта

При описании объектов движимого имущества в Отчете об оценке указывается следующая информация:

- полное наименование и марка/модель оборудования;
- назначение оборудования;
- инвентарный и заводской/серийный номер;
- первоначальная и остаточная балансовая стоимость;
- наименование завода изготовителя, страны изготовителя;
- год выпуска и дата ввода в эксплуатацию;
- координаты местонахождения (адрес, цех, участок);
- комплектность (указать, если оборудование разукomплектовано, либо на нем установлены дополнительные устройства);
- основные технические и эксплуатационные характеристики оборудования, используемые в процессе оценки, с указанием единицы измерения (например, производительность, масса, грузоподъемность, размеры обрабатываемых деталей, номенклатура выпускаемой продукции, фактическая наработка, нормативный ресурс и т.п.);
- уровень готовности оборудования для его использования;
- возможность демонтажа оборудования и вывоза с предприятия (экспертное мнение Оценщика либо на основании данных специалистов Компании или сторонних организаций).

Анализ рынка объекта

Для оценки машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.

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

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

Формирование вывода о степени ликвидности объекта оценки

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

⁴ Приложенных к Отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. Фотографии должны быть подписаны, при необходимости содержать пояснения.

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

По срокам реализации ликвидность может быть градирована следующим образом:

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

Специальные требования

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

Невозможность применения того или иного подхода к оценке должна быть обоснована.

Затратный подход к оценке

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

В рамках затратного подхода необходимо уделить внимание следующим аспектам:

- при расчете стоимости воспроизводства/замещения актива Оценщик должен избегать метода индексации балансовой стоимости, как приводящего к существенным погрешностям. Данный метод допускается для оценки недавно приобретенного вспомогательного и прочего оборудования (при массовой оценке);
- для наиболее дорогих позиций основного технологического оборудования необходимо получить текущую ценовую информацию от фирм-изготовителей; желательно, чтобы эта информация была подтверждена в виде писем или коммерческих предложений на поставку от фирм-изготовителей или официальных дилеров;
- при расчете методом индексации отечественного оборудования необходимо использовать индексы Федеральной службы государственной статистики (ФСГС) цен производителей основных видов промышленной продукции в разбивке по основным группам товаров. При оценке недавно приобретенного импортного оборудования необходимо использовать индексы цен производителей промышленной продукции страны-изготовителя в разбивке по основным группам продукции с учетом изменения курса рубля к валюте страны-изготовителя за соответствующий период;
- при использовании метода индексации балансовой стоимости, необходимо учитывать, что часть оборудования могла быть передана с баланса другого юридического лица по остаточной стоимости или рыночной стоимости с привлечением оценочной организации. Кроме того, необходимо учитывать проведение переоценок;
- при использовании метода индексации балансовой стоимости необходимо учитывать, что балансовая стоимость, кроме затрат на приобретение оборудования, может содержать в себе также затраты на монтаж и пуско-наладочные работы.
- при расчете физического, функционального и внешнего износа Оценщик должен придерживаться следующих правил:
 - величина физического износа не может определяться только на основании данных, предоставленных техническими специалистами Собственника. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо использоваться как один из методов расчета физического износа только наряду с другими. Допустимо использовать такую информацию в исключительных случаях, прокомментированных отдельно: если оборудование фактически не эксплуатировалось и хранилось на складе или напротив, использовалось в нетипичных условиях, вызывающих повышенный износ, а также в случае, если оборудование фактически сломано;
 - отказ от расчета функционального износа должен быть обоснован.
 - отсутствие при расчетах внешнего износа должно быть аргументировано.

Сравнительный подход к оценке

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

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

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

При отказе от использования сравнительного подхода из-за того, что оцениваемые объекты не представлены на рынке, недопустимо указывать срок экспозиции объекта по рыночной стоимости менее 12 месяцев, если иное не доказано при анализе ликвидности оцениваемого объекта.

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

Доходный подход к оценке

Доходный подход при оценке машин и оборудования не используется.

Согласование результатов

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