

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

(рекомендуемая форма)

1. Объект оценки

Указывается:

- a) 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).
- b) информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов).
- c) права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.
- d) без учета обременений в виде залога ¹.

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

Право собственности

3. Цель оценки

Указывается:

Для целей сделки купли-продажи или для целей залога

4. Нормативные акты, используемые при проведении оценки

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

Оценка должна быть выполнена в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки « Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
- Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик

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

5. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

6. Предпосылки оценки

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

7. Дата оценки _____

8. Особенности проведения осмотра

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

9. Специальные допущения.

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

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

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

11. Ограничения оценки

Рекомендации по заполнению раздела:

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

- a) Оценщик совместно с Заказчиком (Банком) устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае объективной невозможности проведения осмотров: оценщик не производит осмотр объекта, основывается на данных, предоставленных заказчиком, и доступной открытой информации. Степень влияния невозможности осмотра на достоверность результатов оценки анализируется оценщиком и указывается в настоящем разделе.
- b) Ограничения в источниках информации, если необходимая информация из некоторых видов надежных источников недоступна оценщику (использование внешней информации об объекте оценки; использование среднерыночных показателей при отсутствии информации по объекту оценки; использование неактуальной по состоянию на дату оценки информации и предположение об отсутствии изменений на дату оценки по сравнению с датой предоставления информации).

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

Рекомендации по заполнению раздела:

Пример 1. Отсутствуют.

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

Пример 3. Иное (указать).

13. Форма составления отчета об оценке

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

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

- a) Копии договоров поставки, контрактов, спецификаций, счетов фактур и т.д.
- b) Правоустанавливающая документация
- c) Техническая документация (паспорт и т.д.)
- d) Справка о произведенных ремонтах за последние 3 года до даты оценки.
- e) Иные документы/информация по запросу оценщика

15. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

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

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

Указываются при необходимости

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

Банк

18. Формы представления итоговой стоимости

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

19. Специфические требования к отчету об оценке

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

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

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

20. Специальные требования к содержанию отчета об оценке

20.1 Физическая и правовая идентификация объекта

Осмотр объекта оценки должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий² 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.

Оборудование возможно рассматривать как в качестве единого лота, так и в качестве отдельных единиц оборудования россыпью. В отчете об оценке обязательно должно быть сделано особое допущение о том, в каком качестве позиционируется объект оценки.

20.2 Описание объекта

Настоящий раздел должен включать информацию, исчерпывающе и однозначно характеризующую качественные и количественные характеристики объекта оценки и окружающей его среды, а также другие факторы, существенно влияющие на стоимость объекта оценки.

Конкретный перечень рассматриваемых показателей зависит от типа оцениваемого объекта (комплекса и его составных частей) и может быть дополнен Оценщиком.

Оценщику необходимо проанализировать «историю» оцениваемого имущества до постановки на бухгалтерский учет текущего собственника: был ли актив приобретен новым или бывшим в употреблении; передан на баланс предприятия-правопреемника по остаточной стоимости или по рыночной стоимости в результате оценки, проведенной независимым оценщиком и т.д.

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

² Приложенных к Отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. Фотографии должны быть подписаны, при необходимости содержать пояснения.

- полное наименование и марка/модель оборудования;
- назначение оборудования;
- инвентарный и заводской/серийный номер;
- первоначальная и остаточная балансовая стоимость;
- информация о дате последней переоценки;
- наименование завода изготовителя, страны изготовителя;
- год выпуска и дата ввода в эксплуатацию/постановки на баланс;
- 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);
- сведения о модернизации объектов (оборудования) с указанием даты проведения, изменения технических параметров и стоимости затрат (если проводилась).

При непредоставлении каких-либо необходимых существенных сведений об объекте оценки делается отметка об отсутствии в распоряжении Оценщика соответствующей информации, о чем делается соответствующее допущение в Отчете. При этом Оценщик обязан предпринять шаги по поиску наиболее полной информации об объекте оценки и компании, ведущей бизнес (при необходимости, для специализированного оборудования), в открытых источниках информации, а также специализированных ресурсах.

20.3 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.

Результаты анализа рынка должны содержать выводы о ликвидности и типичном сроке экспозиции объекта оценки.

Рекомендуется использование более одного источника информации. Используемая информация должна быть подтверждена и формализована (документ/публикация, имеющий/-ая название, авторство, дату составления).

Ссылки на источники информации должны содержать точные адреса и дату обращения и вести на страницы с данными об использованных величинах либо упоминаемых фактах. Недопустимы ссылки до доменных адресов. В случае использования информации, не обеспеченной свободным доступом либо возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

При ссылках на мнение экспертов должна быть представлена информация о профессиональном уровне и опыте привлеченных экспертов и их контактная информация.

Ссылки на «собственную базу данных оценщика» допустимы только в случае приведения количественных данных, на которых базируются сделанные аналитические выводы.

20.4 Затратный подход к оценке

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

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 в расчетах внешнего износа должно быть аргументировано.

20.5 Сравнительный подход к оценке

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) 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.

Подтверждение полученной из внешних источников информации, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);
- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое

раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

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.

20.6 Доходный подход к оценке

Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

20.7 Согласование.

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки (более 30%) оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.