



ФОНД РАЗВИТИЯ
ПРОМЫШЛЕННОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОСТАВЛЕНИЮ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	3
1.1. Общие положения	3
1.2. Термины и определения	3
РАЗДЕЛ 2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	5
2.1. Основные этапы проведения оценки	5
2.2. Общие рекомендации по подготовке Отчета об оценке	8
2.3. Общие рекомендации по содержанию разделов Отчета об оценке	8
РАЗДЕЛ 3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	12
3.1. Общие рекомендации	12
3.2. Затратный подход	12
3.3. Сравнительный подход	13
3.4. Доходный подход	14
Приложение №1.	15

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Общие положения

Настоящие Рекомендации по подготовке Отчетов об оценке движимого имущества, принимаемых Некоммерческой унитарной организацией «Фонд развития промышленности Санкт-Петербурга» в качестве обоснования стоимости залогов (далее по тексту – Рекомендации), разработаны с целью повышения качества услуг по оценке активов для целей залога Оценщиками.

1.2. Термины и определения

Фонд – Некоммерческая унитарная организация «Фонд развития промышленности Санкт-Петербурга».

Клиент – юридическое лицо, участвующее в сделке по получению займа в качестве Заемщика или Залогодателя, или физическое лицо, участвующее в сделке по получению займа в качестве Залогодателя.

Отчет об оценке (Отчет) – документ, составленный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки (ФСО N 1,2,3,9,10, 12), утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ N 256, 255, 254, 327, 328, 721.

Оценщик – для целей настоящих рекомендаций физическое или юридическое лицо, оказывающее услуги в области оценки в соответствии с законодательством РФ.

Рыночная стоимость – 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, то есть когда:

1. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
2. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.
4. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
5. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ФСО – Федеральные стандарты оценки.

ФСО № 1 – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256).

ФСО № 2 – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255).

ФСО № 3 – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254).

ФСО № 5 - Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. №328).

ФСО № 9 - Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327)

ФСО №12 - Федеральный стандарт оценки «Оценка ликвидационной стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721)

ФСО №10 - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328)

ФСО №12 - Федеральный стандарт оценки «Оценка ликвидационной стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721)

СРО – саморегулируемая организация оценщиков.

РАЗДЕЛ 2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

2.1. Основные этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. **Согласование Задания на оценку¹ (Клиент – Оценщик).**
2. **В рамках Задания на оценку** до момента проведения оценки Оценщику **необходимо согласовать допущения/ограничения** на которых будет основываться оценка с представителями Клиента. Состав допущений/ограничений может быть уточнен после более детального ознакомления с объектом оценки и информацией, характеризующей объект оценки, предметную область, рынки присутствия объекта и прочее.
3. Основные этапы работ по оценке:
 - 3.1. **Оценщик осуществляет сбор и анализ информации**, необходимой для проведения оценки, **уведомляет Клиента при наличии затруднений** с получением необходимой для оценки информации; **осуществляет согласование с Клиентом дополнительных допущений и ограничений**, вызванных отсутствием той или иной информации².
 - 3.2. Оценщик осуществляет **применение подходов к оценке**, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов, обоснование выбора методов оценки и отказа от использования какого-либо подхода к оценке.
 - 3.3. Оценщик осуществляет **согласование (обобщение) результатов, полученных с применением различных подходов к оценке** с помощью аналитического обоснования, и определение итоговой величины стоимости объекта.
 - 3.4. Оценщик осуществляет **представление предварительных результатов оценки** в редактируемом формате Клиенту.
 - 3.5. Оценщик составляет **Отчет об оценке**. Итоговый Отчет об оценке, предоставляется в двух оригинальных экземплярах Клиенту: один - для Клиента, второй – для передачи Клиентом Фонду.

При проведении оценки Оценщик:

1. Осуществляет идентификацию и личный осмотр оцениваемого движимого имущества.
2. Проводит сбор и анализ правоустанавливающих документов, технической документации и прочей информации, позволяющей установить качественные и количественные характеристики оцениваемого имущества и используемой Оценщиком при проведении оценки.
3. Проводит оценку рыночной и ликвидационной стоимости, которая определена Клиентом в задании на оценку. Рыночная и ликвидационная стоимости указываются с учетом НДС, в разбивке по каждому объекту оценки (если их несколько) и в совокупности по всем вместе взятым объектам оценки.

Осмотр имущества, его правовая и физическая идентификация

Осмотр объекта проводится лично Оценщиком, либо уполномоченным им лицом³, также участвующим в подготовке Отчета об оценке, совместно с представителями Клиента.

В процессе внешнего осмотра Оценщику необходимо:

¹ Механизм согласования Задания на оценку может быть реализован в следующем формате: получение предварительного Задания на оценку от Оценщика, внесение дополнений со стороны Клиента, согласование Задания на оценку в режиме электронной переписки Оценщик - Клиент, либо в режиме очной встречи Оценщик-Клиент.

² В случае выявления параметров, требующих введение специальных ограничений/допущений, согласование с Клиентом возможности включения данных допущений в ранее согласованный перечень производится в режиме электронной переписки Оценщик - Клиент, либо в режиме очной встречи Оценщик-Клиент.

³ В Отчете об оценке должна быть указана информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки (ФСО №3, п.8).

1. Удостовериться в фактическом наличии имущества и провести его идентификацию (произвести сверку представленных Клиентом заводских номеров и дат выпуска с информацией на ярлыке (шильдике) оборудования); в случае, если идентификация объекта оценки была невозможна, то это необходимо указать в Отчете.
2. Провести фотосъемку объекта оценки.
3. Определить, задействовано ли оцениваемое имущество в настоящее время в производственном процессе или находится на консервации, в ремонте и т.д.; если в ходе осмотра было установлено, что объект оценки не эксплуатируется, должны быть описаны причины, по которым объект не эксплуатируется.
4. Определить условия эксплуатации оцениваемого имущества (отапливаемые или неотапливаемые помещения, химически агрессивные среды и т.д.) и соответствие условий эксплуатации требуемым условиям в соответствии с технической документацией на имущество.
5. Установить, охраняется ли оцениваемое имущество, имеются ли средства противопожарной защиты.
6. Определить, может ли оборудование в случае необходимости быть демонтировано и перемещено в другое место.

В процессе осмотра Оценщик совместно с представителями Клиента, представляющим к осмотру оцениваемое имущество, определяет общее техническое состояние имущества. При определении общего технического состояния могут быть использованы специальные средства диагностики (если имеется подобная необходимость и данная работа входит в состав услуг по оценке), данные представленной документации, информация от лиц, эксплуатирующих и обслуживающих осматриваемые объекты.

При определении общего технического состояния имущества рекомендуется использовать следующую градацию:

1. Отличное (новое или почти новое).
2. Хорошее (не требует ремонта).
3. Удовлетворительное (требует мелкого ремонта).
4. Неудовлетворительное (требует капитального ремонта).
5. Непригодное для дальнейшего использования по прямому назначению, рекомендована утилизация.

Результаты осмотра необходимо оформить в виде актов осмотра, подписанных лицами, проводившими осмотр, справок и прочих документов, в которых должна быть отражена основная идентификационная информация, дана общая оценка технического состояния оборудования и приведены основные факторы, выявленные в процессе осмотра и учитываемые в дальнейшем при оценке.

В случае массовой оценки (если количество оцениваемых позиций превышает 100 единиц) допускается осмотр и идентификация только основного технологического и наиболее дорогостоящего имущества суммарной стоимостью не менее 70% от стоимости всего оцениваемого движимого имущества. Акты осмотра в этом случае также могут быть составлены только на наиболее дорогостоящие позиции движимого имущества.

Отчет об оценке должен содержать фотографии объектов оценки⁴.

Сбор и анализ документов

Согласно требованиям ФСО, Оценщику необходимо провести сбор и анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта оценки, используемые в дальнейших расчетах.

⁴ Приложенных фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. В Отчете необходимо привести следующие основные фотографии: общий вид цеха, технологической цепочки, производственной линии, к которой относится оцениваемое оборудование, общий вид каждой оцениваемой единицы оборудования (при массовой оценке – наиболее крупного и дорогостоящего оборудования), отдельные узлы и агрегаты, если они устанавливались дополнительно к базовой комплектации оборудования, существующие дефекты имущества, влияющие на его стоимость и учтенные в дальнейшем в процессе оценки. Фотографии должны быть подписаны с указанием инвентарного номера, при необходимости должны быть даны пояснения.

К анализируемым правоустанавливающим документам относятся:

1. Документы, подтверждающие нахождение имущества на балансе Клиента (собственника (если собственник – юридическое лицо)): выписки по учету основных средств по счету 01 (или 07 и 08) с указанием инвентарного номера, первоначальной и остаточной стоимости, дат выпуска и постановки имущества на баланс, а также даты последней переоценки.
2. Документы, подтверждающие, что имущество приобреталось залогодателем⁵: договор купли-продажи, счета-фактуры, платежные документы, таможенные декларации с отметкой о прохождении таможенного оформления (в случае импорта оборудования)⁶.

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

Технические характеристики движимого имущества устанавливаются на основании копий соответствующих страниц техпаспортов, инструкций либо на основании справки, подписанной техническими специалистами Клиента (собственника)⁷.

Информация о техническом состоянии имущества может быть оформлена в виде справки, подписанной техническими специалистами Клиента либо сервисной организации, занимающейся проведением ремонта оцениваемого оборудования.

Оценщику рекомендуется запросить и осуществить анализ документов, подтверждающих проведение капитального ремонта, реконструкций, модернизаций, содержащих результаты технической экспертизы состояния оборудования (если таковые проводились) и т.д.

Если имущество относится к объектам повышенной опасности (например, грузоподъемное оборудование, энергетическое оборудование, сосуды высокого давления и т.д.), то рекомендуется провести анализ документов, выданных органами Ростехнадзора и разрешающих его эксплуатацию. В случае отсутствия такого разрешения необходимо указать возможность прохождения аттестации на годность в Ростехнадзоре. В случае невозможности анализа каких-либо документов необходимо сделать соответствующую ссылку в Отчете об оценке.

Наличие обременений

Оценщику необходимо запросить у Клиента информацию о наличии обременений в отношении объекта оценки. В качестве обременений могут выступать: арест имущества, аренда (в том числе лизинг), залог, безвозмездное пользование и т.п.⁸

По результатам анализа предоставленной информации в Отчете об оценке делается соответствующая ссылка на наличие/отсутствие обременений и необходимость их учета в оценке.

В Отчете об оценке Оценщик приводит перечень всех использовавшихся им документов, а также делает вывод о достаточности полученного им объема информации.

Документы заверяются специалистами⁹ или руководителями Клиента, эксплуатирующей данное оборудование, и являются неотъемлемой частью Отчета об оценке.

⁵ Для случаев массовой оценки целесообразность анализа данных документов может быть дополнительно согласована с Клиентом.

⁶ Данные документы целесообразно запрашивать только в отношении активов, числящихся на балансе Клиента (собственника) менее 5 лет.

⁷ Если о технических характеристиках объекта можно судить на основании установленной марки (модели), то копии техпаспортов запрашиваются по усмотрению Оценщика.

⁸ В случае если договор аренды оборудования заключен на рыночных условиях, с возможностью расторжения договора в одностороннем порядке по требованию Клиента (собственника движимого имущества) без каких-либо негативных последствий для него, то данная аренда к обременению не относится.

⁹ Уполномоченным от Клиента лицом, обладающим правом осуществлять данные действия.

2.2. Общие рекомендации по подготовке Отчета об оценке

Отчет об оценке должен быть оформлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. (со всеми изменениями на дату оценки), ФСО 1,2,3,9,10, стандартами СРО, членом которой является Оценщик(и).

2.3. Общие рекомендации по содержанию разделов Отчета об оценке

Помимо общих требований, установленных действующим законодательством в области оценки, рекомендуется учесть следующее:

Раздел: «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки» (см. Приложение №1 «Ограничения/допущения в рамках оценки движимого имущества»)

Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и составлении Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с Клиентом.

2.3.1. Раздел «Описание объекта оценки»

В разделе «Описание объекта оценки» должно быть приведено описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Общая информация

При описании имущества в Отчете об оценке указывается следующая информация:

1. Полное наименование и модель оборудования в соответствии с инвентарной ведомостью Клиента (собственника имущества). В том случае, если в инвентарной ведомости дается неверное или некорректное наименование объекта, необходимо дать соответствующие комментарии. Для этого дополнительно указывается наименование в соответствии с технической документацией или маркировкой на корпусе (заводском ярлыке) оборудования¹⁰.
2. Назначение оборудования.
3. Инвентарный и заводской / серийный номер.
4. Первоначальная и остаточная балансовая стоимость.
5. Наименование завода-изготовителя, страны-изготовителя.
6. Год выпуска и дата ввода в эксплуатацию.
7. Место нахождения (адрес, цех, участок).
8. Комплектность (указать, если оборудование разукomплектовано либо если на нем установлены дополнительные устройства).
9. 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.).
10. Каким образом приобреталось оборудование (если известно): у производителя, у официального дилера, через третьих лиц или иной способ.
11. Уровень готовности оборудования для его использования:
 - 11.1. Оборудование полностью смонтировано, установлено на фундаменты (если это требуется), подключено к энерго- и другим сетям и в настоящее время используется по своему назначению.

¹⁰ Для случаев массовой оценки проверка на соответствие наименования проводится только для основного технологического и наиболее дорогостоящего имущества.

- 11.2. Оборудование не требует монтажа и эксплуатируется в соответствии с назначением.
- 11.3. Оборудование установлено, однако не запущено в эксплуатацию в силу каких-либо обстоятельств (например, проводится пусконаладка, оборудование законсервировано, не используется из-за невостребованности выпускаемой продукции на рынке и т.д.).
- 11.4. Оборудование не установлено, требует монтажа и подключения к сетям.
- 11.5. Оборудование демонтировано, разобрано, неисправно, перемещено на склад/в мастерские и т.д.
- 11.6. Техническое состояние имущества, оцененное техническими специалистами эксплуатирующей организации, с указанием расхождений, обнаруженных Оценщиком.

Роль оборудования в производственном процессе и его уникальность:

1. Тип оборудования с точки зрения производственного процесса:
 - 1.1. Основное технологическое оборудование.
 - 1.2. Вспомогательное оборудование.
 - 1.3. Прочее оборудование.
2. Насколько существенным является оборудование для Клиента (собственника):
 - 2.1. Имеет определяющее значение (основное производственное оборудование, изъятие которого повлечет за собой остановку всего производственного процесса).
 - 2.2. Имеет существенное значение (основное технологическое и вспомогательное оборудование, изъятие которого повлечет за собой необходимость существенной перестройки производственного процесса или снижение объемов выпуска продукции).
 - 2.3. Имеет несущественное значение (изъятие оборудования не окажет существенного влияния на производственный процесс, оно может быть легко заменено на аналогичное другое оборудование без существенных затрат).
 - 2.4. Выставлено на продажу, или имеются другие сведения о незаинтересованности Клиента (собственника) в использовании оборудования.
3. Уникальность оборудования:
 - 3.1. Оборудование является стандартным, массово или серийно выпускаемым.
 - 3.2. Оборудование выпускается на базе универсальной модели, однако в силу своей узкой специализации и существенной стоимости изготавливается только под заказ.
 - 3.3. Уникальное оборудование, изготовленное под заказ по конкретному проекту с учетом пожеланий Клиента.
4. Является ли оборудование комплексным (состоящим из технологически тесно взаимосвязанных и в то же время функционально автономных агрегатов и установок). Возможно ли функционирование отдельных установок вне рамок существующего комплекса.
5. Возможность демонтажа оборудования и вывоза с предприятия Клиента (экспертное мнение Оценщика либо на основании данных специалистов Клиента или сторонних организаций).

Режим и условия эксплуатации

При оценке отдельных единиц оборудования указывается сменность работы оборудования, сезонность, коэффициент загрузки, условия эксплуатации и т.д.

Например: оборудование эксплуатируется в двухсменном режиме по 16 часов в сутки в период с апреля по ноябрь. В период с декабря по март оборудование простаивает в силу сезонности спроса на продукцию. Общий коэффициент загрузки оборудования составляет 44%. Оборудование эксплуатируется в отапливаемом охраняемом помещении.

В случае оценки движимого имущества в рамках имущественных комплексов рекомендуется указывать загрузку по технологическим участкам, цехам и т.д. В случае массовой оценки разрозненных позиций загрузка указывается для наиболее дорогостоящих единиц оборудования.

При невозможности выполнения перечисленных пунктов указываются причины, по которым такое описание объекта было невозможно.

В случае если в представленных документах выявлены разночтения в характеристиках объекта, влияющих на стоимость, данный момент необходимо указать в Отчете об оценке.

В данном разделе может присутствовать первичный анализ приемлемости объекта оценки в качестве предмета залога, заканчивающийся рекомендациями Фонду, включая вопросы соответствия объекта его параметрам по документам.

2.3.2. Раздел «Анализ рынка объекта оценки»

В анализе рынка приводится вся информация, которая была использована Оценщиком при расчетах и формировании мнения о ликвидности объекта оценки.

В случае массовой оценки рекомендуется провести анализ сегмента рынка, к которому относится основное технологическое оборудование.

Анализ рынка должен включать в себя информацию, касающуюся сегмента рынка, к которому относится объект оценки:

1. Основные тенденции в отрасли, к которой относится оцениваемое имущество¹¹.
2. Основные производители оцениваемого оборудования.
3. Наличие представительств и/или официальных дилеров фирм-производителей, с указанием адресов и контактных телефонов.
4. Наиболее типичные способы приобретения оборудования (со склада завода или поставщика, изготовление под заказ), сроки поставки оборудования.
5. Описание аналогичного оборудования, предлагаемого на рынке различными торговыми компаниями.
6. Динамика и уровень цен, анализ спроса и предложения на оборудование.
7. Наличие вторичного рынка оборудования, основные участники рынка купли-продажи поддержанного оборудования.
8. Основные потенциальные покупатели оцениваемого оборудования.
9. Прогнозы перспектив развития сегмента рынка оцениваемого оборудования на основании мнений экспертов и аналитических агентств (в случае наличия информации), а также собственное представление оценщика о динамике данного сегмента рынка.
10. Прочие значимые факторы, влияющие на оцениваемый объект.

В выводах по данному разделу Отчета об оценке рекомендуется привести:

1. Результаты анализа спроса и предложения.
2. Вывод Оценщика о степени ликвидности оцениваемого имущества.
3. Степень развития рынка аналогичного имущества.
4. Круг потенциальных покупателей.

Формирование вывода о степени ликвидности объекта

В Отчете об оценке для целей залога рекомендуется привести обоснование уровня ликвидности оцениваемого объекта и указать факторы, влияющие на ликвидность объекта.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹² ликвидность имеет следующие градации:

¹¹ Приводится краткий анализ рынка продукции, производимой на оцениваемом оборудовании, перечень основных участников рынка – производителей подобной продукции, динамика производства продукции в предыдущие периоды и перспектива на ближайшие годы, анализ осуществленных и планируемых инвестиционных проектов по приобретению подобного оборудования и т.д.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарные дни	Менее 61	61-270	271-545

** - если срок реализации более 545 календарных дней, данный факт необходимо указать в Отчете об оценке, при этом, ликвидность по вышеприведенной шкале оценивается как низкая*

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

1. Техническое состояние объекта оценки.
2. Наличие рынка бывшего в эксплуатации оборудования.
3. Наличие и количество потенциальных покупателей оборудования.
4. Наличие организаций, осуществляющих продажу нового и поддержанного оборудования.
5. Наличие открытой ценовой информации.
6. Уникальность оборудования.
7. Примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом.
8. Возможность демонтажа и т.д.

Ликвидность оцениваемого оборудования может быть определена как на основании проведенного анализа рынка, так и путем экспертного опроса организаций, занимающихся реализацией аналогичного имущества.

При оценке большого количества движимого имущества ликвидность указывается либо по позициям, либо по группам. При этом из всего списка имущества необходимо выделить позиции, реализация которых, по мнению Оценщика, невозможна или весьма затруднительна в силу неликвидности имущества или невозможности его демонтажа.

Если оборудование является узкоспециализированным, рекомендуется для справки привести перечень основных потенциальных покупателей данного оборудования.

При невозможности выполнения перечисленных пунктов указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

2.3.3.Раздел: «Описание процесса оценки объекта оценки»

Согласно требованиям ФСО в разделе «Описание процесса оценки объекта оценки» должно быть приведено описание используемых подходов, методов и процедур расчетов внутри каждого подхода, а также должен быть обоснован выбор используемых подходов и применяемых методов внутри каждого подхода.

Невозможность применения того или иного подхода должна быть обоснована.

2.3.4.Раздел «Согласование результатов»

При формировании итогового вывода о стоимости важно убедиться в том, что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга. В случае если результаты, полученные в рамках каждого из подходов, различаются более чем на 30%, оценщику следует привести аргументированное обоснование данного отклонения.

Общая рекомендация к формированию итогового вывода о стоимости: согласование осуществляется аналитическим методом, который заключается в обосновании разницы результатов примененных подходов и выбора результата (подхода), соответствующего целям проведения оценки.

¹² Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

РАЗДЕЛ 3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Общие рекомендации

Отказ от использования того или иного подхода должен быть аргументирован и обоснован в соответствии с требованиями ФСО¹³.

3.2. Затратный подход

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:

1. При расчете затрат на воспроизводство/замещение актива Оценщик должен избегать метода индексации балансовой стоимости как приводящего к существенным погрешностям. Данный метод допускается для оценки недавно приобретенного вспомогательного и прочего оборудования (при массовой оценке и при оценке в рамках имущественного комплекса).
2. 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.
3. При расчете методом индексации отечественного оборудования необходимо использовать применяемые Федеральной службой государственной статистики (ФГС) индексы 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.
4. 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.
5. 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 пусконаладочные работы. В случае если проводится оценка отдельных единиц движимого имущества при условии их реализации отдельно от имущественного комплекса, при использовании метода индексации затраты на монтаж и пусконаладочные работы должны быть исключены при проведении расчетов.
6. При расчете затрат на воспроизводство/замещение оборудования на основании контрактов на поставку или коммерческих предложений в исходной документации или расчетных таблицах должны быть в обязательном порядке указаны условия поставки оборудования в соответствии с Инкотермс-2000: EXW, CIP, DDU, DDP и пр. При необходимости контрактные цены необходимо скорректировать с учетом условий поставки.
7. При расчете физического износа, функционального и экономического (внешнего) устареваний Оценщик должен придерживаться следующих правил:
 - 7.1. Величина физического износа не может определяться только на основании данных, предоставленных техническими специалистами Клиента. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо

¹³ Использование корреляционно-регрессионного анализа требует рассмотрение качества полученных регрессий и исходных данных, лежащих в их основе, а также обоснование допустимости и применимости такого вида анализа для целей прогнозирования конкретных величин.

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 неисправно.

7.2. отказ от расчета функционального износа должен быть обоснован¹⁴. Существенная недогрузка отдельных участков и цехов может являться признаком функционального устаревания и должна быть учтена в рамках оценки. Прекращение выпуска оцениваемого оборудования вследствие его устаревания либо использование при расчетах стоимости замещения (цены нового функционального аналога) также может являться признаком наличия функционального износа.

7.3. отсутствие при расчетах внешнего износа должно быть аргументировано. При этом косвенными признаками наличия внешнего износа могут являться низкая загрузка производственных мощностей, отрицательная динамика рынка в последнее время, низкая рентабельность производства, отсутствие строительства новых аналогичных производств. Данная информация должна быть проанализирована Оценщиком и приведена в Отчете об оценке либо в обзоре рынка, либо в разделе анализа и расчета внешнего износа.

8. При оценке установленного оборудования при условии его реализации отдельно от имущественного комплекса должны быть учтены затраты на демонтаж. Нижней границей стоимости при этом будет являться скраповая¹⁵ стоимость имущества за вычетом затрат на разделку, сортировку, доставку и т.д.

При определении износа необходимо учитывать скидку, связанную с переходом объекта на вторичный рынок.

Нижней границей стоимости оборудования будет являться рыночная стоимость узлов, блоков, составных частей и вторичных материалов, получаемых при его утилизации с учетом затрат на разделку, сортировку, доставку и т.д.

9. При оценке движимого имущества в рамках имущественного комплекса учитываются сопутствующие расходы, необходимые для монтажа и запуска оборудования в эксплуатацию.

При невозможности выполнения перечисленных пунктов указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

3.3. Сравнительный подход

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

При оценке для целей залога данный подход является приоритетным.

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.

Аналоги должны удовлетворять следующим условиям:

1. Желательно, чтобы аналог и объект оценки имели одинаковую модель (в случае ее наличия), завод и страну-изготовитель.
2. По наиболее дорогостоящим позициям движимого имущества желательно, чтобы количество аналогов, используемых при расчетах, было не менее трех¹⁶.

¹⁴ При оценке оборудования в составе имущественного комплекса необходимо провести анализ наличия избыточных капитальных вложений в активы вследствие нерациональной структуры основных фондов или дисбаланса мощностей по отдельным цехам и участкам.

¹⁵ Скраповая стоимость – частный случай утилизационной стоимости, рассматривающий ситуацию, когда все части объекта идут на переработку на металллом.

¹⁶ Количество аналогов может меняться в зависимости от сложившейся ситуации на рынке, уникальности оборудования, а также количества позиций оцениваемого оборудования. В случае неразвитости вторичного рынка Оценщик вправе скорректировать

3. Желательно, чтобы аналог и объект имели примерно одинаковый хронологический возраст и несущественно отличались техническим состоянием. В случае существенного отличия технического состояния объекта оценки и объекта аналога необходимо введение соответствующих корректировок, учитывающих данное различие. В случае невозможности достоверного учета различий в техническом состоянии оцениваемого объекта и аналога, результаты расчетов должны быть приведены в Отчете об оценке только индикативно для понимания адекватности результатов, полученных другими методами, либо данному результату должен быть присвоен минимальный вес.
4. В качестве аналогов рекомендуется использовать объекты как «старше», так и «моложе» возраста объекта оценки.
5. В случае значительного количества предложений на продажу подержанного оборудования необходимо придерживаться правила, согласно которому аналоги одного года выпуска не должны отличаться друг от друга более чем на 30%, либо должны быть приведены комментарии относительно причин такого расхождения стоимости.
6. Желательно, чтобы расхождение между скорректированными стоимостями аналогов не превышало 50%.

При невозможности выполнения перечисленных пунктов указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

ДЛЯ СПРАВКИ:

Часто при проведении оценки используется скидка на торг. Для ее определения необходимо проанализировать степень ликвидности объектов, используемых в качестве аналогов, а также степень ликвидности объекта оценки. Для объектов с высокой ликвидностью, имеющих развитый вторичный рынок, возможно экспертное применение скидки на торг в размере 5-10 %. В остальных случаях все поправки должны быть обоснованы и подтверждены рынком.

Согласно требованиям ФСО в Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц, в приложении должны быть представлены 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.

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 объекты оценки не представлены на рынке, не рекомендуется указывать срок экспозиции объекта по рыночной стоимости менее 12 месяцев, если иное не доказано при анализе ликвидности объекта оценки.

3.4. Доходный подход

Использование доходного подхода к оценке отдельных единиц оборудования для целей залога не рекомендуется и может носить только «справочный» характер.

Исключения может составлять имущество, у которого весьма развит рынок аренды, а ценовая информация первичного и вторичного рынка по данным активам весьма неоднозначна или отсутствует. В этом случае применение доходного подхода желательно.

При оценке оборудования в рамках имущественного комплекса необходимо применять доходный подход для определения величины внешнего износа.

Расчеты потока доходов и расходов должны быть обоснованными и подтверждаться рынком.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

Ограничения/допущения в рамках оценки движимого имущества.

При оценке для целей залога движимого имущества рекомендуется использовать следующие предположения/предпосылки:

1. Оценка отдельных единиц движимого имущества для целей залога производится исходя из предположения о его возможной реализации отдельно от имущественного комплекса, в составе которого оно эксплуатируется, то есть при условии его дальнейшего перемещения.
2. 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.
3. Оценка движимого имущества в рамках имущественного комплекса определяется при условии реализации всего имущественного комплекса в целом или отдельных функционально и экономически автономных технологических участков, за исключением случаев, когда в рамках анализа наиболее эффективного использования и по результатам оценки Оценщиком сделан вывод о необходимости распродажи активов. В этом случае движимое имущество оценивается отдельно от объектов недвижимости, то есть при условии его дальнейшего перемещения.
4. Оценка отдельных позиций смонтированного узкоспециализированного движимого имущества, демонтаж и реализация которого отдельно от объектов недвижимости не представляются возможными в силу конструктивной специфики объекта либо отсутствия ликвидности на вторичном рынке, производится с учетом затрат на монтаж и пусконаладку и без учета затрат на демонтаж. В этом случае в Отчете об оценке должно быть приведено обоснование такого подхода и сделаны соответствующие выводы о невозможности реализации оцениваемого имущества отдельно от имущественного комплекса.

Исключается проведение оценки для целей залога в ситуации, когда осмотр объекта невозможен либо Оценщик намерен использовать в качестве исходной информации исключительно описание объекта, представленное Клиентом.

При оценке для целей залога не рекомендуется использовать следующие допущения/ограничения:

Ограничения/допущения, относящиеся к **отсутствию идентификации объекта оценки и/или при отсутствии полного комплекта правоустанавливающей/технической документации**, например:

1. Оценщик не проводил осмотр и/или идентификацию оцениваемого имущества¹⁷.
2. Оценщик не осуществлял сбор и анализ правоустанавливающих документов на объект оценки.
3. Оценщик не проводил анализ существующих обременений в отношении объекта оценки и не учитывал влияние данных обременений на итоговую стоимость имущества.

¹⁷ Оценщик обязан провести идентификацию хотя бы наиболее крупного и дорогостоящего оборудования в виде сверки инвентарных и заводских номеров; указанное допущение может быть принято в качестве допущения/ограничения, если осмотр объекта был невозможен в силу каких-либо не зависящих от Оценщика причин, например, если объектом оценки является движимое имущество оборонного предприятия, шахтное оборудование и т.п. В этом случае необходимо предварительное согласование указанных допущений с Клиентом.