**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «М-КОНСАЛТИНГ»**, ИНН 7727096435, ОГРН 1157746287027, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Коммерческого директора Шингаркина Дмитрия Викторовича, действующего на основании Доверенности № 08/02/18 от 08.02.2018 г., с другой стороны, далее вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Исполнитель обязуется по поручению Заказчика за вознаграждение, в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором оказать услуги - подготовить Отчет об оценке предприятия (бизнеса) (далее – Отчет) в соответствии с Приложением №1 - Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью Договора.
	2. Сроки проведения работ: 20 (двадцать) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора и с момента получения Исполнителем всех исходных данных и исполнения условия, предусмотренного п. 3.1.1. Договора.
	3. Услуги по Договору оказываются в письменной форме в виде Отчета об оценке, в соответствии с перечнем в п. 1.1. настоящего договора, по состоянию на «01» августа 2019 г. далее – «Отчет об оценке».
	4. Результатом оказанных услуг, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, является отчёт об оценке. Оценка стоимости Объектов оценки производится на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:
* Конституция РФ.
* Гражданский кодекс РФ.
* Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности».
* ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;
* ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;
* ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
* ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
* Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов оценщиков.
1. **Сведения об оценщике**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Значение** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ**
	1. Исполнитель имеет право:
		1. Самостоятельно определять методы оказания услуг.
		2. Требовать от Заказчика обеспечения доступа к документации, необходимой для осуществления Исследования, предусмотренного настоящим Договором.
		3. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления Исследования.
		4. Запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для оказания услуг. В случаях, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность результатов Исследования, Исполнитель указывает на это Заказчику.
		5. Требовать в установленные сроки оплаты услуг.
	2. Исполнитель обязуется:
		1. Предоставлять необходимое количество специалистов для составления Отчета и по требованию привлекать субподрядные организации.
		2. Соблюдать при оказании услуг требования федерального законодательства, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.
		3. Не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оказания услуг.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА**
	1. Заказчик обязуется:
		1. Предоставить документы и необходимые исходные данные для проведения услуг, и обеспечить доступ Исполнителя ко всем объектам, в отношении которых необходимо произвести Исследование, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.
		2. Подписать при получении Отчета акт оказанных услуг или мотивированный письменный отказ от его подписания.
		3. Осуществлять оплату услуг Исполнителя в соответствии с п.п. 4.1. – 4.3. настоящего Договора.
		4. Способствовать в получении Исполнителем дополнительной информации, которая ему может потребоваться в ходе оказания услуг.
	2. Заказчик имеет право:
		1. Требовать от Исполнителя в установленные сроки предоставления результатов услуг.
3. **ОПЛАТА УСЛУГ**
	* 1. Стоимость услуг по данному Договору составляет \_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 00 копеек).
		2. Оплата осуществляется в следующем порядке:

Аванс 30% рублей – в течение 5 (пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора; 30% рублей – в течение 5 (пять) рабочих дней с даты предоставления предварительных результатов оценки; Итоговый расчет: 40% рублей – после подписания Акта приема-передачи работ.

* + 1. Прочие финансовые отношения сторон могут быть урегулированы дополнительным соглашением.
1. **ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ**
	1. По завершении оказания услуг Заказчик забирает у Исполнителя Отчет на бумажном носителе. Если Заказчик не принимает работу, то он подписывает мотивированный отказ с перечнем необходимых доработок и иных причин непринятия Отчета (сроки выполнения доработок согласуются сторонами).
	2. В случае непоступления к Исполнителю подписанного Акта о сдаче-приемке оказанных услуг, либо мотивированного отказа Заказчика от приемки услуг и подписания Акта, по истечении одного дня со дня передачи Заказчику Отчета и Акта о сдаче-приемке оказанных услуг, услуги считаются принятыми.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
3. **ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
	1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнения явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, и определяемых в соответствии с п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации.
4. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
	1. Стороны обязуются разрешать все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, путем переговоров и консультаций.
	2. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров, они подлежат урегулированию в арбитражном суде города Москва.
5. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до прекращения Сторонами обязательств по настоящему Договору.
	2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.
	3. По истечении срока действия Договора, его пролонгация возможна лишь при наличии желания Сторон и положительных результатов работы Исполнителя. Пролонгация оформляется дополнительным соглашением.
	4. Во всех вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр Договора хранится у Заказчика, другой у Исполнителя.
6. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЗАКАЗЧИК:** | **ИСПОЛНИТЕЛЬ:** |  |
|  | **ООО «М-Консалтинг»** Место нахождения:117209, город Москва, Нахимовский проспект, дом 23, корпус 1, оф.81Почтовый адрес:Ярославль, Которосльная набережная, д. 22/10[www.mceconsult.ru](http://www.mceconsult.ru), info@mceconsult.ru8 (4852) 909-111/ 8(916)-807-88-99ОГРН 1157746287027 ИНН 7727096435 КПП 772701001Банковские Реквизиты в ОАО «Альфа-банк» г. Ярославль (ул. Свободы, дом 2):Р/С 40702810702910000985К/С 30101810200000000593БИК 044525593                                                          |  |
|  | **Коммерческий директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Д.В. Шингаркин |  |

**Приложение №1 к**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

**комплекса имущества**

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «М-КОНСАЛТИНГ»**, ИНН 7727096435, ОГРН 1157746287027, именуемое в дальнейшем

1. **Объект оценки**
2. **Имущественные права на объект оценки**
3. **Цель оценки**

Определение **рыночной и ликвидационной** стоимости Объектов оценки*.*

Стоимость объекта должна быть определена в рублях.

1. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**

Для принятия управленческих решений

1. **Вид определяемой стоимости**

**Рыночная стоимость –** 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[[1]](#footnote-1).

**Ликвидационная стоимость** **–** стоимость объекта в случае, если он должен быть отчужден в срок меньше обычного срока реализации аналогичных объектов. Определение ликвидационной стоимости объекта(-ов) оценки осуществляется при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270 календарных дней, для принятия Банком управленческих решений.

1. **Дата определения стоимости (дата оценки)**

Оценка проводится на дату:

1. **Срок проведения оценки**

Оценка проводится в сроки, оговоренные в п. 1.2 настоящего Договора № 01-Б/082019

1. **Допущения и ограничения, на которых должна**  **основываться оценка**
	1. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень основных документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
	2. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается с Банком дополнительно.
	3. Прочие 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 написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с ПАО Сбербанк.
2. **Требования к проведению оценки**
	1. Оценка должна быть проведена с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов. Отказ от использования того или иного подхода должен быть аргументирован в соответствии с требованиями ФСО. Выбор методов в рамках подходов осуществляется оценщиком исходя из специфики объекта и перспектив его дальнейшего наиболее эффективного использования.
	2. Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:
* Действующим законодательством РФ в области оценочной деятельности, в частности Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки, а также Федеральными стандартами оценки ФСО, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ;
* Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик;
* Заданием на оценку, выданным Заказчиком/Банком или согласованным с Банком.
	1. Оценщику необходимо провести осмотр основных наиболее дорогостоящих объектов оценки, входящих в комплекс имущества, и их идентификацию.

В процессе внешнего осмотра Оценщику необходимо:

* удостовериться, что основное наиболее дорогостоящее имущество физически присутствует на предприятии путем его идентификации; в случае, если однозначная идентификация Объекта невозможна, то об этом необходимо отметить в Отчете;
* произвести фотофиксацию объектов оценки[[2]](#footnote-2);
* определить: какие активы из оцениваемого имущества в настоящее время не задействованы в производственном процессе: находятся в стадии строительства, на консервации, в ремонте и т.д. Определить перспективы данных активов.

Результаты осмотра необходимо оформить в виде фотографий, актов осмотра, справок и прочих документов, в которых должна быть отражена основная идентификационная информация, общая оценка технического состояния основных производственных активов и приведены основные факторы, выявленные в процессе осмотра и учитываемые в дальнейшем при оценке.

При проведении осмотра объектов недвижимости также должны быть выполнены следующие действия:

* осуществлена сверка параметров объектов недвижимости, указанных в технических и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра;
* осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку (сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку);
* произведена сверка основных объектов с генпланом производственной площадки, при выявлении наличия на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), должно быть указано какие конкретно объекты были выявлены.
	1. По результатам работы Оценщика Заказчику представляется Отчет в бумажном и электронном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности, а также настоящим Заданием. Предварительно Заказчику для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде, а также расчетные таблицы в формате MS Excel с сохранением формул и исходные отсканированные рабочие документы, перечень которых согласовывается с представителями Заказчика.

Реестры основных средств с итогами оценки предоставляются в табличном виде в формате MS Excel с указанием:

* инв. №, заводской № (при наличии);
* наименования;
* марки/модели;
* даты выпуска и даты постановки на баланс;
* первоначальной и остаточной стоимости;
* адреса местонахождения актива;
* наименования технологического участка/передела, в котором задействовано имущество;
* общей площади и объема зданий;
* кадастрового или условного номера объекта недвижимости;
* полной стоимости воспроизводства/замещения (для активов, оцененных по первичному рынку);
* источника используемой ценовой информации;
* величин физического, функционального и внешнего износа; общей величины накопленного износа;
* рыночной стоимости по каждому из используемых подходов; итоговой рыночной стоимости.

Перечень отсканированных рабочих документов согласовывается с представителями Банка по результатам предварительного ознакомления с электронной версией Отчета.

1. **Требования к отчету об оценке**
	1. Отчет об оценке, который должен быть оформлен в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности, а также в соответствии с настоящим Заданием на оценку.
	2. В разделе НЭИ должен быть проведен анализ и сделаны выводы относительно перспектив по дальнейшему использованию оцениваемых активов: продолжение эксплуатации в рамках существующего имущественного комплекса или распродажа активов на рынке. В отчете должна быть развернутая информация, позволяющая понять: насколько оцениваемый актив является полноценно завершенным технологическим комплексом, насколько оцениваемые объекты недвижимости являются узкоспециализированными, какой инфраструктурой обеспечена площадка, имеет ли ценность данная площадка с оцениваемыми объектами с позиции альтернативного использования и т.д.
	3. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки, в том числе (при наличии):
* реестры основных средств (с указанием на какую дату);
* выписка из ЕГРП на дату оценки для объектов недвижимого имущества (допускается электронная версия);
* свидетельств о государственной регистрации прав на объекты недвижимости. В случае если имеются обременения – подробную информацию о виде и/или величине данных обременений;
* действующие технические паспорта БТИ, включая экспликации, поэтажные планы.
* зарегистрированный договор аренды земельного участка или другой документ, подтверждающий права на земельный участок;
* кадастровый план земельного участка;
* при наличии арендаторов - реестр с описанием условий и параметров договора: арендная плата с учетом или без учета НДС, с учетом или без учета эксплуатационных расходов, площадь, занимаемая арендатором, срок договора аренды (дата заключения и дата окончания договора), предполагаемый рост арендной ставки в определенный период, условия расторжения договора;
* копии контрактов на поставку оборудования и коммерческих предложений, используемых в расчетах;
* копии прочих документов, использованных при выполнении оценки.
	1. Документы, предоставляемые Собственником, должны быть оформлены надлежащим образом: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации, либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями и скреплена печатью данного юридического лица постранично.

В случае не предоставления Оценщику документов и информации, существенным образом влияющих на расчеты в рамках проведения оценки, факт отсутствия таких сведений, а также характер их влияния на итоговый результат оценки нужно указать в разделе «Особые допущения» в Отчете об оценке. Данные допущения необходимо согласовать с ПАО Сбербанк.

* 1. 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.
1. **Специальные требования к отчету об оценке**

При описании Объектов оценки в Отчете должна быть приведена следующая информация:

*Общее описание Компании (Группы компаний), владеющей объектом оценки:*

* история создания и развития Компании, организационная структура; (если Объект оценки является составным элементом финансовой/операционной и/или иной структуры) место Компании в составе Группы (операционные и финансовые взаимозависимости и их влияние на формирование фактических денежных потоков Компании);
* виды и объем производимой продукции в стоимостных и натуральных единицах по каждому из видов (за период не менее 5 последних лет);
* стратегия, структура и направления сбыта продукции, как внутри Группы так и сторонним потребителям (указать отдельно);
* описание производственного цикла, краткое описание технологических процессов, информация о производственных мощностях и их фактической загрузке; анализ баланса мощностей основных технологических участков/переделов, выявление участков с недостаточной или избыточной мощностью; сопоставление используемых мощностей со среднеотраслевыми показателями; динамика среднегодового использования производственных мощностей Компании в разрезе основных видов выпускаемой продукции в ретроспективе, сезонные колебания степени загрузки мощностей;
* ожидаемые изменения по использованию установленных мощностей в связи с предполагаемым/фактическим вводом новых объектов;
* ценообразование (структура себестоимости) по каждому из направлений сбыта (за период не менее 5 последних лет);
* численность сотрудников в компании;
* позиция и перспективы Компании на российском и региональном рынках;
* налоговые и таможенные режимы, в которых работает Компания;
* основные риски, связанные с деятельностью производственного комплекса имущества;
* основные сильные и слабые стороны производственного комплекса имущества.

*Описание оцениваемых материальных активов:*

* общее описание производственной площадки, местонахождение, карта местности с указанием местоположения Объекта оценки, позволяющая получить представление о конфигурации границ земельных участков и пространственном расположении оцениваемого комплекса относительно основных ориентиров (улиц, дорог, населенных пунктов); схема площадки с указанием расположения основных объектов недвижимости;
* информация о земельном участке: площадь участка, кадастровый номер, функциональное назначение, право пользования (собственность, аренда), условия аренды (для арендованных участков) и т.д.;
* организация тепло-, энерго-, газо- и водоснабжения;
* описание зданий в разбивке по типам: административно-бытовые, производственные, складские, вспомогательного назначения и пр. с указанием основных технических характеристик зданий и их местонахождения (для зданий, располагаемых за пределами производственной площадки);
* суммарные площади и объемы производственных, административных, складских и вспомогательных площадей;
* описание сооружений и передаточных устройств с указанием основных технических характеристик (площади, протяженности, материала и т.д.);
* состав движимого имущества с указанием основных групп и их качественных и количественных характеристик; описание основного технологического оборудования с указанием основных технических характеристик, фирмы-изготовителя и технического состояния;
* возрастная характеристика оцениваемых активов, общее техническое состояние активов в целом и отдельных наиболее дорогостоящих позиций в частности;
* наличие активов, задействованных в производственном процессе, но принадлежащих другому лицу;
* описание неоперационных и непрофильных активов (в случае их наличия); возможность их реализации стороннему инвестору отдельно от ИК и без ущерба для основного производства;
* описание объектов незавершенного строительства и перспектив по их вводу в эксплуатацию, анализ их влияния на деятельность Предприятия после завершения их строительства;
* описание активов, предполагаемых к реализации, консервации или списанию в ближайшее время.

*В разделе «Финансовый анализ»:*

* должен быть проведен анализ основных факторов, влияющих на выручку, затраты и рентабельность деятельности;
* анализ ретроспективной и текущей финансово-хозяйственной деятельности;
* для новых компаний необходимо провести анализ среднеотраслевых и/или целевых показателей, к которым Компания должна прийти по мере своего развития;
* необходимо провести сопоставление финансовых показателей, в том числе EBITDA margin, доля капитальных затрат в выручке, доля собственного оборотного капитала в выручке, с отраслевыми аналогами.

*В разделе «Анализ рынка» должна быть представлена следующая информация:*

* анализ рынка сырья, в том числе риски, связанные с обеспечением предприятия основным сырьем;
* историческая динамика цен на сырье и готовую продукцию Компании (по видам продукции);
* современное состояние и прогноз развития каждого сегмента рынка, в котором работает или планирует работать Компания;
* прогнозы объемов потребления продукции по данным аналитических агентств;
* анализ исторической динамики производства/потребления и прогнозы цен по данным аналитических агентств на сырье и готовую продукцию;
* конкурентная среда и доли рынка Компании и основных игроков в разрезе сегментов, показатели выручки, рентабельности, использования мощностей основных конкурентов;
* анализ рынка офисной и складской недвижимости в регионе;
* анализ аналогичных инвестиционных проектов, осуществленных в России и за рубежом в последнее время или планируемых к осуществлению с указанием даты опубликования информации, общего размера инвестиций, удельного показателя величины инвестиций на единицу мощности;
* обзор рынка основного технологического оборудования, установленного на Предприятии; основные производители подобного оборудования, наличие в регионе потенциальных покупателей на оцениваемое оборудование в случае его распродажи.

В Отчете должны быть приведены прямые ссылки на источники информации, используемые в обзоре с указанием дат опубликования информации.

Результаты оценки активов должны быть представлены в разбивке по каждому объекту движимого и недвижимого имущества, согласно реестру основных средств с обязательной «привязкой» к инвентарному номеру объекта по данным бухгалтерского учета.

1. **Специальные требования к расчетам**
	1. В рамках доходного подхода:
* оценка проводится на допущении самостоятельного функционирования хозяйствующего субъекта (stand alone basis);
* в доходном подходе ограничивающими факторами роста объемов продаж компании должны являться:
* темпы роста рынка, емкость рынка;
* динамика доли Компании на этом рынке;
* установленные мощности и ограничивающие их использование технологические факторы.

Кроме того, при прогнозировании цен и объемов реализации должен учитываться ожидаемый ввод новых мощностей конкурентами/Компанией, в частности, будут учтены:

* риски по снижению объемов/цен реализации Компании;
* проанализированы цены реализации и рентабельность конкурентов, а также сделаны обоснованные выводы о рентабельности Компании в прогнозном и постпрогнозном периоде;
* длительность прогнозного периода должна быть определена с учетом экономических циклов отрасли/отраслей основных потребителей (прогнозный период должен быть не менее одного полного цикла), а также определяться наличием обоснованных прогнозов и временем выхода Компании на устойчивые темпы развития;
* при построении макроэкономических прогнозов необходимо руководствоваться прогнозами макроэкономических показателей ведущих аналитических агентств. При этом будет обоснован выбор прогноза и способа расчета в периоде, не покрываемом этими прогнозами;
* цены на сырье и реализуемую продукцию должны прогнозироваться с учетом существующих механизмов ценообразования:
* используемые допущения по прогнозу цен на сырье и материалы должны быть обоснованы, в Отчете оценки приведены ссылки на соответствующие источники прогнозов. В случае расхождения прогнозов различных источников следует провести их сравнительный анализ. При использовании консенсус-прогноза аналитических агентств, должна быть приведена информация обо всех имеющихся в распоряжении Оценщика прогнозах;
* допущения по прогнозу цен должны быть обоснованы историческими данными, а так же не должны противоречить прогнозам независимых аналитиков;
* уровень капитальных вложений в прогнозном периоде должен быть достаточным для осуществления текущих программ по поддержанию основных фондов предприятий в рабочем состоянии с учетом замены по окончании срока полезного использования и проведения необходимых капитальных ремонтов;
* полученные в результате построения прогнозной модели показатели использования мощности и рентабельности должны быть сопоставлены со среднеотраслевыми показателями; при наличии расхождений, в Отчетах об оценке должны быть приведены комментарии;
* динамика роста в постпрогнозном периоде должна быть обоснована прогнозом динамики потребления и цен, при этом обоснование загрузки в терминальный период должно быть основано на анализе среднеотраслевых показателей, перспектив развития отрасли и конкурентной среды. В денежном потоке постпрогнозного периода необходимо учесть капитальные вложения в поддержание основных фондов. Их величина должна соответствовать требованию достаточности капитальных затрат с учетом уровня износа;
* при расчете стоимости на основании потока на инвестированный капитал, расчет ставки дисконтирования по методу средневзвешенной стоимости капитала (WACC) должен опираться на среднеотраслевые показатели структуры капитала и стоимости заемного капитала;
* при построении финансовой модели в рамках доходного подхода не должна учитываться реализация проектов (инвестиционных проектов), существенно влияющих на операционную эффективность компании;
* инвестиционные проекты, реализация которых находится на завершающих стадиях и есть подтверждение намерений и перспектив их завершения, могут быть учтены в оценке, однако их стоимость должны быть выделена в структуре стоимости бизнеса Объекта оценки, а так же приведен необходимый объем капитальных вложений для их завершения
* расчет потребности в оборотном капитале должен учитывать внутригодовые производственные циклы; в отчете об оценке должно быть приведено сравнение полученных показателей со среднеотраслевыми и историческими значениями;
* стоимость активов, полученную доходным подходом необходимо скорректировать на стоимость оцениваемого имущества, не участвующего в формировании прогнозируемых денежных потоков;
* по результатам оценки следует провести анализ чувствительности стоимости Объектов оценки к основным факторам, влияющим на стоимость (ценам реализации, использованию мощности, ставке дисконтирования, затратам, и к другим факторам, которые Оценщик сочтет необходимым включить в анализ);
* в анализ чувствительности необходимо включить сценарии, основанные на объемах и ценах соответствующих ретроспективному уровню за предыдущие 5 лет.
	1. В рамках сравнительного подхода:

В случае оценки типовых производственно-складских комплексов универсального назначения, годных для перепрофилирования, а также объектов, имеющих развитый вторичный рынок, необходимо использовать сравнительных подход на основании цен предложений и сделок с аналогичными комплексами недвижимости в регионе.

Для оценки узкоспециализированных производственных комплексов, перепрофилирование которых маловероятно из-за конструктивных и технических особенностей зданий, сооружений и производственной площадки в целом:

* необходимо использовать как метод рынка капитала, так и метод сделок;
* если Компания имеет собственные котировки на открытых торговых площадках, необходимо определить стоимость Компании на основании собственных данных по рынку капитала и объяснить различия в оценках на этапе согласования результата;
* отбор компаний-аналогов должен быть осуществлен путем сопоставления Объектов оценки с компаниями-аналогами по виду деятельности, модели бизнеса, положению компании в отрасли, рентабельности, стадии развития бизнеса, размеру компании;
* при описании компаний-аналогов должны быть приведены показатели выручки, долга, доли оборотного капитала в выручке, отношения чистого долга к EBITDA, рентабельности по EBITDA;
* при формировании вывода о стоимости в рамках сравнительного подхода должен быть приведен спектр финансовых (в том числе стоимость/выручка, стоимость/EBITDA), и производственных мультипликаторов (в том числе стоимость/мощность, стоимость/объем производства). При этом в анализе мультипликаторов должны быть исключены кратковременные колебания рыночных цен акций;
* при выборе и расчете мультипликаторов, используемых для формирования стоимости, должно быть соблюдено правило соответствия знаменателя временному периоду, единому для всех аналогов, которые используются в оценке.
	1. В рамках затратного подхода:
* оценку недавно построенных объектов недвижимости рекомендуется производить на основании исходно-сметной документации на данные объекты или актов приема путем приведения фактических затрат на строительство к Дате оценки; тем не менее, полученные в виде полной стоимости воспроизводства затраты на строительство в обязательном порядке должны быть проверены на соответствие среднерыночным данным;
* оценка зданий и сооружений может быть осуществлена на основании метода удельных показателей, в качестве которых может выступать стоимость строительства 1 кв., куб. или погонного метра. В отчете в обязательном порядке должны быть приведены источники получения ценовой информации;
* оценка административно-бытовых зданий и складских помещений, функциональное замещение которых возможно технологически другими объектами, находящимися за периметром производственного комплекса, должна осуществляться с учетом текущих среднерыночных цен на данные виды недвижимости в регионе;
* 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 в рамках массовой оценки;
* при расчете стоимости движимого имущества методом индексации необходимо учитывать страну, где оно производится и применять соответствующие индексы и, если необходимо, курсы валют;
* для наиболее дорогих позиций основного технологического оборудования необходимо получить текущую ценовую информацию от фирм-изготовителей; желательно, чтобы это информация была подтверждена в виде писем или коммерческих предложений на поставку от фирм-изготовителей или официальных дилеров;
* использование фактических контрактов на поставку допускается только при оценке недавно приобретенного оборудования (не более 5 лет) при условии, что:
* контракт/договор на поставку заключался напрямую с компанией-изготовителем или ее официальным дилером/представителем в регионе;
* компания специализируется в производстве подобного оборудования и существует на рынке не менее 5 лет;
* при оценке движимого имущества 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 Инкотермс 2010: EXW, CIP и пр. При необходимости контрактные цены необходимо скорректировать на условия поставки
* при расчете затрат на воспроизводство/замещение активов не следует учитывать затраты, связанные с уплатой процентов по банковским кредитам или платежи по договорам лизинга (если такие имелись);
* используемая в расчетах величина прибыли предпринимателя (или ее отсутствие) должна быть обоснована; не допускается при оценке специализированных комплексов имущества использовать, например, прибыль предпринимателя на основании данных по коммерческой недвижимости;
* полученные данные о затратах на воспроизводство/замещение всего комплекса целесообразно проверить на соответствие рыночным данным путем анализа информации о реализации аналогичных инвестиционных проектов, заявленных или осуществленных в последнее время (если такие имелись); необходимо индикативно рассчитать полученные удельные показатели на единицу мощности;
* при расчете физического износа, функционального и внешнего устаревания:
* требуется провести анализ структуры активов, в том числе на предмет наличия на Предприятии технологических участков/переделов с избыточной или недостаточной мощностью - как одного из факторов функционального износа; указать перспективы по устранению дисбаланса мощностей (при его наличии);
* величина физического износа не может определяться только экспертно (на основе шкалы экспертных оценок) и на основании данных, предоставленных техническими специалистами Клиента. 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;
* величина функционального и внешнего устаревания должна быть обоснована;
* оценка земельных участков и прав аренды земельных участков проводится методами сравнительного подхода;
* неоперационные активы необходимо оценивать при условии их реализации в отрыве от основного имущественного комплекса;
* в случае рассмотрения варианта распродажи активов требуется учет расходов, связанных с демонтажем оборудования, его предпродажной подготовкой, поиском потенциальных покупателей и т.д.

В Отчете должны быть приведены попозиционные результаты оценки основных средств Предприятия, с указанием признаков обременения (залог в Сбербанке, залог в иных банках, нет обременения).

* 1. Согласование результатов

При согласовании результатов необходимо придерживаться следующих правил:

1. в процессе согласования результатов должен быть проведен анализ расхождения результатов, полученных различными подходами (при наличии расхождения). В случае существенного расхождения, в Отчетах об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения. Анализ расхождений следует связать с анализом чувствительности;
2. целесообразность применения/неприменения подхода к оценке и процедура взвешивания полученных результатов различными подходами должны быть раскрыты в Отчете об оценке;
3. результаты сравнительного подхода используются индикативно для верификации результатов затратного подхода;
4. доходный подход используется для определения величины внешнего износа; при выводе итоговой стоимости не учитывать результаты доходного подхода в случае его превышения над результатами затратного подхода, то есть использовать их только индикативно для подтверждения отсутствия внешнего износа. В противном случае стоимость, полученная в рамках затратного подхода, уменьшается на величину внешнего износа.
5. **Заключительные положения**

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЗАКАЗЧИК:** | **ИСПОЛНИТЕЛЬ:** |  |
|  | **ООО «М-Консалтинг»** Место нахождения:117209, город Москва, Нахимовский проспект, дом 23, корпус 1, оф.81Почтовый адрес:Ярославль, Которосльная набережная, д. 22/10[www.mceconsult.ru](http://www.mceconsult.ru), info@mceconsult.ru8 (4852) 909-111/ 8(916)-807-88-99ОГРН 1157746287027 ИНН 7727096435 КПП 772701001Банковские Реквизиты в ОАО «Альфа-банк» г. Ярославль (ул. Свободы, дом 2):Р/С 40702810702910000985К/С 30101810200000000593БИК 044525593                                                          |  |
|  | **Коммерческий директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Д.В. Шингаркин |  |

1. Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №257. [↑](#footnote-ref-1)
2. Приложенных фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. В Отчете необходимо привести следующие основные фотографии: общий вид каждого здания, внутренней отделки, наиболее дорогостоящего оборудования, существующие дефекты имущества, влияющие на его стоимость и учтенные в дальнейшем в процессе оценки. Фотографии должны быть подписаны с указанием инвентарного номера и содержать пояснения относительно отраженного на фото объекта. [↑](#footnote-ref-2)