

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ОЦЕНКЕ ЗАЛОГА В АО «АБ «РОССИЯ»,
А ТАКЖЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ИНФОРМАЦИИ В ОТЧЕТАХ**

ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА В КОРПОРАТИВНОМ СЕКТОРЕ КРЕДИТОВАНИЯ

Настоящие требования и рекомендации по информации, содержащейся в отчете об оценке имущества для целей залога, дополняют требования, сформулированные в федеральных стандартах оценки с учётом специфики работы Банка и относятся к оценке движимого и недвижимого имущества, пакетов акций (долей) в уставном капитале обществ.

Оценка объекта, являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам, должна быть проведена в соответствии с ФСО № 9.

Обращаем внимание на то, что отчет об оценке должен быть подготовлен в форме электронного документа (п. 5 ФСО VI).

До подписания, Задание на оценку согласовывается с работником Залогового подразделения Банка. В ходе согласования, при необходимости, оценщику могут быть выданы дополнительные рекомендации, учитывающие специфику конкретного объекта оценки.

Для целей залога определяется:

- рыночная стоимость в рублях, как с учётом НДС, так и без учёта НДС;
- ликвидационная стоимость, как с учётом НДС, так и без учёта НДС, со сроком экспозиции объекта оценки 11 месяцев;

При согласовании с Заказчиком Задания на оценку, в нём указывается использование настоящих специальных требований АО «АБ «РОССИЯ», а также предоставление в Банк отчета в форме электронного документа.

В части «Краткое изложение результатов и выводов»

Представляя итоговые стоимости объекта оценки, указывать их значения без учёта НДС, округляя значения до тысяч, а также значения с учётом НДС. При этом, если объект оценки представляет собой комплекс имущества, необходимо указать стоимости всех его составляющих.

Ликвидность объекта оценки следует указывать в днях.

В части «Описание объекта оценки»

Не рекомендуется проведение оценки для целей залога в ситуации, когда осмотр объекта невозможен, а также использование при описании объекта оценки исходной информации, представленной только Заказчиком.

Результаты визуального осмотра должны быть представлены в отчете в виде фотоматериалов и акта осмотра. **Скан-копию акта осмотра рекомендуется размещать в приложениях к отчету об оценке.**

В случае, если объект оценки представляет собой имущественный комплекс / комплекс зданий, состоящий из земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем, следует описывать все строения и сооружения, расположенные на земельном участке, обнаруженные оценщиком в ходе визуального осмотра, даже если они не входят в состав объекта оценки (не указаны в задании на оценку).

Описание объекта оценки проводится на основании личного осмотра оценщика, а также анализа следующих документов:

- в случае если предметом залога является здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок – выписки из Единого государственного реестра недвижимости.
- в случае если предметом залога являются:
 - воздушное судно – копии сертификата летной годности (удостоверения о годности к полетам);

- морское судно, судно внутреннего плавания, судно смешанного (река-море) плавания – копии свидетельства о годности судна к плаванию (при наличии), судового билета;
- ж/д подвижной состав – технический паспорт, справка ГВЦ РЖД о тех. состоянии;
- автотранспортное средство – копии паспорта транспортного средства, диагностической карты (за исключением автотранспортных средств, в отношении которых не требуется проведение технического осмотра);
- машины и оборудование – копии паспорта самоходной машины, технического паспорта оборудования, акта технического осмотра (при наличии), документов, подтверждающих соответствие объекта оценки обязательным требованиям технических регламентов, государственных стандартов (ГОСТ) и иных нормативных документов в зависимости от вида имущества, к которому относится предмет залога, в случае если наличие указанных документов предусмотрено законодательством Российской Федерации.

На основе полученной информации и проведенного анализа сделать выводы, которые следует описать в отчёте:

- о правовом статусе объекта (особое внимание необходимо уделить юридической правомочности передачи оцениваемого имущества в залог);
- о текущем состоянии.

В части «Анализ ликвидности объекта оценки»

При оценке закладываемого имущества, определение его ликвидности является обязательным на основании ФСО № 9. При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

На основе анализа показателей ликвидности делается общий (итоговый) вывод о ликвидности объекта оценки и наиболее вероятном **сроке его реализации в днях** по рыночной стоимости.

В случае, если срок рыночной экспозиции определен в размере равном 365 дней, следует указать, что его реализация предполагается за срок «более 365» или «менее 365» дней.

В части «Расчёт стоимости объекта оценки»

При расчете стоимости объекта оценки рекомендуем применять следующие подходы к оценке предмета залога в зависимости от вида имущества:

- недвижимое имущество – сравнительный и (или) доходный подходы;
- ценные бумаги – доходный, и (или) затратный, и (или) сравнительный подходы;
- движимое имущество – сравнительный и (или) затратный подходы.

Запрещено при определении стоимости использовать собственные, не принятые в общей оценочной практике корректировки, любые ссылки на собственные аналитические сборники и справочники, таблицы и пр., не подтвержденные использованием сторонними оценочными компаниями / оценщиками.

Определение стоимости объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению не допускается. Оценка объекта в предположении использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со стороны Банка.

При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки, при отсутствии допущения об изменении использования объекта, может в соответствии с условиями договора, дополнительно определяться рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки - **подлежит обязательному согласованию со стороны Банка.**

Расчёт показателей доходности объекта (-ов) оценки в прогнозный период предпочтительнее проводить на ретроспективных (за прошедшие 1 – 2 года до даты оценки) и текущих показателях его деятельности. **Не допускается использование в расчётах показателей перспективной (планируемой руководством) доходности без проверки её осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным.**

При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются, бесспорно, при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.

В части «Согласование результатов и итоговый вывод о рыночной стоимости объекта»

Взвешивание результатов, полученных различными подходами, производится только тогда, когда между результатами нет существенного расхождения (в пределах 30%).

При наличии значительного расхождения между результатами расчётов, полученными различными подходами (30% и более), оценщик должен провести дополнительное исследование с целью объяснить, чем вызваны данные отличия. В этом случае в качестве окончательного результата рыночной стоимости может выбираться наиболее достоверный и соответствующий цели оценки, по мнению оценщика, результат расчётов.

В части «Приложения»

Необходимым условием при предоставлении в Банк электронной версии отчёта об оценке является её соответствие печатному варианту отчёта, в том числе, в части материалов, размещаемых оценщиком в Приложении, т.е. все материалы, включая акт осмотра объекта оценки, которые оценщик размещает в печатном варианте оценочного отчёта, должны быть приведены и в его электронной версии.

Дополнительные рекомендации при оценке объектов недвижимости (земельные участки, здания, сооружения)

При оценке стоимости права аренды (долгосрочной аренды) земельного участка необходимо учитывать, что Банк (в случае приёма такого объекта на свой баланс) является плательщиком НДС при его реализации. Т.е. стоимость права аренды земельного участка (долгосрочной аренды), рассчитанная на основе права собственности, в итоговом результате должна быть уменьшена на величину НДС.

При оценке АЗС, предпочтение необходимо отдавать затратному подходу, при низком уровне всех видов износа.

При оценке гостиниц, общежитий, объектов временного размещения, расчеты следует производить без учета стоимости оборудования, мебели и пр.

При оценке сооружений, механизмов, не имеющих самостоятельной коммерческой ценности, а также объектов собственного производства / постройки, следует использовать только затратный подход с учетом максимальных уровней износа, либо определять их стоимость как часть стоимости объектов оценки, для функционирования которых указанные сооружения и механизмы используются, с соответствующим уменьшением их стоимости.

Дополнительные рекомендации при оценке движимого имущества (оборудование, автотранспорт)

Учитывая цель оценки, при наличии информации, в общем случае, необходимо исключить из первоначальной балансовой стоимости имущества стоимость его транспортировки (стоимость транспортировки учитывается только при первой поставке имущества из-за границы РФ), монтажа, пуско-наладочных работ и других сопутствующих расходов.

По согласованию с Банком, оценка отдельных образцов смонтированного оборудования, демонтаж и перемещение которого на другое место использования связаны со значительными финансовыми затратами, либо представляется невозможным, производится с учётом затрат на монтаж и пуско-наладку такого оборудования.

Применяя индексный метод в рамках затратного подхода, в отчете необходимо привести информацию о переоценках основных средств собственником имущества в соответствии ФСБУ 6/2020.

При оценке грузоподъемного оборудования, сосудов высокого давления, энергетического оборудования и т.д., расчёт его рыночной стоимости при текущем использовании возможен только при наличии полного комплекта разрешительной документации на его эксплуатацию.

Дополнительные рекомендации при оценке бизнеса

Оценка стоимости действующего предприятия (бизнеса) осуществляется исходя из предпосылки сохранения деятельности организации, при этом состав имущественного комплекса должен быть точно идентифицирован.

При оценке стоимости действующего предприятия (бизнеса), акций, доли в уставном (складочном) капитале организации, пая в паевом фонде производственного кооператива, предпочтение следует отдать затратному подходу.

В целях повышения оперативности процесса оценки, по предварительному согласованию, в Банк представляются краткие материалы, позволяющие сотруднику Банка понять достоверность результата оценки до получения основного отчета.

1. Предоставление в Банк предварительных результатов оценки

Такая информация должна включать в себя:

- описание объекта оценки;
- краткий анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки;
- акт осмотра и фотографии объекта оценки;
- расчетный материал (Excel) с выводением итогового результата.

2. Предоставление в Банк окончательных результатов оценки

Подготовленный отчет может представляться в Банк, как заказчиком оценки, так и с согласия последнего непосредственно оценщиком.

Обращаем Ваше внимание на то, передаваемый в Банк экземпляр отчета об оценке должен быть предоставлен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, выполнившего оценку и руководителем юридического лица, с которым оценщиком заключен трудовой договор (п. 5 ФСО VI).

В исключительных случаях, при предоставлении в Банк отчета в бумажном виде, обязательным является предоставление его в электронном виде со всеми приложениями.

3. Предоставление в Банк актуализированных результатов оценки

Актуализация результатов оценки проводится оценщиком, подготовившим отчет об оценке, по запросу Управления по залоговому обеспечению / Управления по залоговому сопровождению Банка и осуществляется суммарно не более 3 (трех) раз в течение 3 (трех) лет с даты составления отчета. Результаты актуализации проведенной ранее оценки предоставляются в Банк не позднее 10 рабочих дней с момента получения соответствующего запроса.

Результатом проведенной актуализации рыночной стоимости принятого в залог имущества является Информационное письмо (**предоставляется в форме электронного документа**), подготовленное Исполнителем, осуществлявшим оценку рыночной стоимости рассматриваемого имущества.

В общем случае, направленное в Банк Информационное письмо, должно содержать:

- краткую информацию об отчёте, в котором проводилась оценка рыночной стоимости имущества (порядковый номер, наименование, дату оценки, дату составления, сведения о рыночной стоимости оцениваемых объектов (без НДС и с НДС) и их ликвидности);
- информацию об общих тенденциях рынка объекта оценки за прошедший после оценки период, (спроса/предложения, стоимостных) и, в связи с ними, об изменении (сохранении) ликвидности объекта оценки;
- информацию об изменении (сохранении) рыночной стоимости рассматриваемого имущества в процентном отношении от рассчитанной в Отчёте (выросла на ___ %, осталась без изменений и т.д.).