

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. 6 ФСО № 3)

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.

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 рекомендуется указать в днях.

В части «Описание объекта оценки»

В общем случае 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, состоящий из земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем, следует описывать все строения, расположенные на земельном участке, даже если они не входят в состав объекта оценки.

Описание объекта оценки проводится на основе его личного осмотра, а также на основании 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;
 - 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);
- текущем состоянии.

В части «Анализ ликвидности объекта оценки»

При оценке закладываемого имущества, определение его ликвидности является обязательным на основании ФСО № 9.

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 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.

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.

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.

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 с п. 15 ПБУ 6/01.

При оценке грузоподъёмного 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.

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 выведением 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 представлен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, выполнившего оценку, и руководителем юридического лица, с которым оценщиком заключен трудовой договор.

В случае предоставления 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 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, подготовленное Исполнителем, осуществлявшим оценку рыночной стоимости рассматриваемого имущества.

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

- краткую информацию об оценочном 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.).

Информационное письмо также предоставляется в форме электронного документа.