

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

«Оценка имущественных активов для целей залога»

I. Общие положения

1. Настоящие Методические рекомендации (далее - Рекомендации) определяют состав информации, которая должна быть отражена в Отчете об оценке (далее - Отчет), представляемом в Фонд развития промышленности Московской области (далее - Фонд) в целях оценки имущественных активов, принимаемых Фондом в качестве обеспечения возврата средств, предоставленных в соответствии с договорами Займа по проектам, отобранным для финансовой поддержки в соответствии с целями Фонда. Рекомендации также применяются при оценке имущественных активов, принятых в залог Фондом, в течение срока действия договора займа до его погашения.

2. Рекомендации предназначены для лиц, оказывающих услуги в области оценки в соответствии с законодательством РФ (далее - Оценщики) и сотрудников Фонда, участвующих в процессе оценки принимаемых/принятых Фондом в залог имущественных активов.

3. Рекомендации разработаны на основе материалов Комитета по оценочной деятельности Ассоциации российских банков с учетом требований федеральных стандартов оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», вместе именуемые Федеральные стандарты оценки.

4. Термины, определения и сокращения, используемые в Рекомендациях, соответствуют Федеральным стандартам оценки, а также Положение о порядке обеспечения возврата займов и осуществления контроля за возвратностью денежных средств, предоставленных в рамках финансовой поддержки проектов некоммерческой организацией «Государственный фонд развития промышленности Московской области» в действующей редакции (далее - Положение Фонда), если в тексте Рекомендаций прямо не оговорено иное.

5. Представляемый в Фонд Отчет должен быть выполнен с учетом всех

действующих требований законодательства в сфере оценочной деятельности, в том числе Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, в том числе ФСО № 9 и ФСО № 12, а также настоящих Рекомендаций.

6. В Отчете следует указать, что результат оценки будет использоваться для целей залога.

7. Дата оценки по состоянию, на которую был выполнен отчет об оценке, не должна отличаться от даты осмотра оцениваемого имущества (движимое и недвижимое имущество).

8. Отчет должен содержать фотографии каждого оцениваемого объекта, все фотографии должны быть подписаны. При производстве фотосъемки оценщику рекомендуется делать: ориентирующие, панорамные снимки, на которых зафиксирована общая обстановка места нахождения объекта; обзорные, показывающие положение и состояние каждого оцениваемого объекта; узловые и детальные с изображением отдельных повреждений, при их наличии, целью которых является последующая идентификация объекта оценки в случае возникновения спора о его принадлежности.

9. В случае, если залогодателем выступает юридическое лицо, в Отчете необходимо отразить первоначальную балансовую стоимость оцениваемых объектов, а также остаточную стоимость на дату оценки.

10. В Отчете должны быть определены рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемых объектов с выделением суммы НДС.

11. В Отчете рекомендуется провести анализ ликвидности оцениваемых объектов с указанием факторов, влияющих на ликвидность объекта, и сделать выводы о степени ликвидности оцениваемого объекта.

12. В Отчете Оценщику следует привести перечень всех использовавшихся им документов¹ и сделать выводы о достаточности

¹ Данные документы должны быть включены в приложение к Отчету

полученного им объема информации.

13. Залоговая стоимость имущественных активов определяется на основе их рыночной стоимости (без учета НДС), определенной на основании Отчета, с учетом требований п. 3.2 Положения Фонда с применением шкалы залоговых дисконтов.

14. Настоящие Рекомендации в части требований к Отчету об оценке не распространяются на ценные бумаги, имеющие биржевое обращение и драгоценные металлы. Оценка рыночной стоимости таких объектов залога осуществляется Фондом на основе рыночных котировок, публикуемых в общедоступных источниках.

II. Рекомендации в отношении подходов к оценке

15. При выборе используемых при проведении оценки подходов Оценщик в соответствии с ФСО № 1 должен учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Оценщику следует принимать во внимание, что целью оценки является принятие оцениваемого имущества в залог. Основными показателями для объектов залога, принимаемых Фондом в качестве обеспечения Займа, являются их ликвидность, которая характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке, и значимость для Заемщика/Залогодателя.

К значимым активам Фонд относит (п. 3.4. Положения Фонда):

- профильные ключевые активы Заемщика/Залогодателя, изъятие которых приведет к прекращению его деятельности или деятельности независимых бизнес-единиц, приносящих доход;
- профильные не ключевые активы производственного назначения, участвующие в формировании существенной доли в общем объеме получаемого дохода, либо используемые в деятельности, от которой в будущем ожидается получение дохода;

- непрофильные активы, являющиеся автономными структурными единицами, способными самостоятельно приносить доход;
- для Залогодателей-физических лиц значимыми могут быть признаны активы в виде жилой недвижимости и автотранспорта.

16. На основе анализа указанных в п. 15 факторов в Отчете обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком, и/или отказ от использования того или иного подхода.

17. В случае применения сравнительного подхода валовая коррекция аналогов не должна превышать 30% (без учета скидки на торг). При превышении данного значения должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также обоснование возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов объекта оценки.

18. Не рекомендуется, чтобы разница результатов оценки в рамках отдельных подходов, которые учитываются при согласовании итоговой рыночной стоимости, превышала 40%.

III. Рекомендации по содержанию отчета об оценке движимого имущества для целей залога

19. В Отчете должны быть указаны следующие сведения об объекте оценки:

- полное наименование и модель оборудования в соответствии с инвентарной ведомостью предприятия ² (в случае, если залогодателем является юридическое лицо). Дополнительно указывается наименование в соответствии с технической документацией или маркировкой на корпусе (заводском ярлыке) оборудования. Заводские шильды должны быть зафиксированы на фото;
- назначение оборудования;
- инвентарный;

² Если в инвентарной ведомости предприятия допущены ошибки (приведено неверное или некорректное наименование объекта), в Отчете должны присутствовать соответствующие комментарии.

- заводской/серийный номер;
- первоначальная и остаточная балансовая стоимость (в случае, если залогодателем является юридическое лицо);
- наименование завода-изготовителя, страны-изготовителя;
- год выпуска и дата ввода в эксплуатацию;
- координаты местонахождения (адрес, цех, участок), а также основания для нахождения объектов оценки по указанному адресу (право собственности на помещение, договор аренды, другое);
- комплектность (необходимо указывать состав - основные узлы, составные части, ВАЖНО - указывать заводские номера основных составных частей, дорогостоящих агрегатов; установлены ли какие-то дополнительные устройства);
- основные технические и эксплуатационные характеристики оборудования, используемые в процессе оценки, с указанием единицы измерения (например, производительность, масса, грузоподъемность, размеры обрабатываемых деталей, номенклатура выпускаемой продукции, фактическая наработка, нормативный ресурс и т.п.);
- канал приобретения оборудования (если известно): у производителя, у официального дилера, через третьих лиц, или иной способ; новое или бывшее в употреблении;
- степень готовности оборудования для его использования (возможные варианты):
 - оборудование полностью смонтировано, установлено на фундаменты (если это требуется), подключено к энерго- и другим сетям и в настоящее время используется по своему назначению;
 - оборудование не требует монтажа и эксплуатируется в соответствии с назначением;
 - оборудование установлено, однако не запущено в эксплуатацию в силу каких-либо обстоятельств (например, проводится пуско-наладка, оборудование законсервировано, не используется вследствие не

- востребованности выпускаемой продукции на рынке и т.д.);
- оборудование не установлено, требует монтажа и подключения к сетям;
- оборудование демонтировано, разобрано, неисправно, перемещено на склад/в мастерские и т.д.
- техническое состояние имущества, оцененное техническими специалистами эксплуатирующей организации (с указанием в Отчете контактных данных и ФИО специалистов), с указанием расхождений, обнаруженных Оценщиком;
- возможность демонтажа оборудования и вывоза с предприятия (экспертное мнение оценщика либо на основании данных специалистов предприятия 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 с пожарной сигнализацией.

20. При невозможности указания в Отчете каких-либо сведений, перечисленных в п.19, указываются причины, по которым такое описание объекта было невозможно.

21. В случае если в представленных документах выявлены разночтения в характеристиках объекта, влияющих на стоимость, это должно быть отражено в Отчете.

22. Отчет должен содержать раздел «Анализ приемлемости объекта оценки в качестве предмета залога», включающий:

- правовой анализ (к анализируемым документам относятся: документы,

подтверждающие нахождение имущества на балансе залогодателя (если собственник - юридическое лицо): выписки со счетов бухгалтерского учета по учету основных средств с указанием инвентарного номера, первоначальной и остаточной стоимости, дат выпуска и постановки имущества на баланс, а также даты последней переоценки; инвентарные карточки ОС-1 или ОС-6, документы, подтверждающие, что имущество приобреталось залогодателем: договора купли-продажи, контракты, акты приемки-передачи, счета-фактуры, инвойсы, платежные документы, товарные накладные, транспортные документы (в т.ч. авто-, авиа-, железнодорожные накладные, багажные квитанции, коносамент), таможенные декларации с отметкой о выпуске для внутреннего потребления (в случае импорта оборудования). Копии данных документов должны быть представлены в приложении к Отчету;

- анализ ликвидности объекта (согласно ФСО №9);
- анализ значимости объекта. Необходимо отразить информацию о роли оборудования в производственном процессе, значимости (существенности) его для бизнеса собственника, а также его уникальность (при наличии):
 - тип оборудования с точки зрения производственного процесса:
 - основное технологическое оборудование;
 - вспомогательное оборудование;
 - прочее оборудование;
 - насколько существенным является оборудование для собственника:
 - имеет определяющее значение (основное производственное оборудование, изъятие которого повлечет за собой остановку всего производственного процесса);
 - имеет существенное значение (основное технологическое и вспомогательное оборудование, изъятие которого повлечет за собой необходимость существенной перестройки производственного процесса или снижение объемов выпуска продукции);
 - имеет несущественное значение (изъятие оборудования не окажет

существенного влияния на производственный процесс, оно может быть легко заменено на аналогичное другое оборудование без существенных затрат);

- выставлено на продажу, или имеются другие сведения о незаинтересованности собственника в использовании оборудования;

○ уникальность оборудования:

- оборудование является стандартным, массово или серийно выпускаемым;

- оборудование выпускается на базе универсальной модели, однако в силу своей узкой специализации и существенной стоимости изготавливается только под заказ;

- уникальное оборудование, изготовленное под заказ по конкретному проекту с учетом пожеланий Клиента;

- иное - должны быть приведены комментарии;

○ 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.

Вывод данного раздела должен содержать информацию о приемлемости объекта оценки в качестве предмета залога (приемлем/не приемлем), значимости объекта (значимое/не значимое) и ликвидности (с указанием возможного срока реализации).

23. В разделе «Анализ рынка» в Отчете следует провести анализ развитости вторичного рынка оцениваемого движимого имущества, обзор целевого рынка с анализом сегмента вторичного рынка; произвести поиск объявлений о предложениях сделок купли-продажи, анализ потенциальных покупателей оцениваемого имущества и т.д.

IV. Рекомендации по содержанию отчета об оценке

недвижимого имущества для целей залога

24. Отчет должен содержать внутренние и внешние фотографии каждого оцениваемого объекта. При производстве фотосъемки оценщику рекомендуется фиксировать внешний вид объекта с каждой стороны, внутренние помещения с различным уровнем качества отделки, проблемные зоны (трещины, повреждения и т.п.) при их наличии.

25. При проведении осмотра технического состояния объекта необходимо получить информацию относительно даты последнего ремонта, проведенного в здании, обратить внимание на наличие протечек, трещин и других дефектов, которые могут свидетельствовать о необходимости текущего или капитального ремонта здания. Данная информация отражается в Отчете.

26. Важную роль играет информация о состоянии систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличии и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи. Детальное техническое описание объекта оценки должно присутствовать в Отчете.

27. В Отчете должна содержаться информация о текущем использовании объекта. Если в ходе осмотра было установлено, что объект оценки не эксплуатируется, должны быть описаны причины, из-за которых объект не эксплуатируется и приведены соответствующие пояснения собственника объекта/заказчика, а также произведен анализ возможности использования объекта на момент оценки.

28. При наличии на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемых), необходимо указать в Отчете перечень данных объектов. Если иных объектов на земельном участке нет, данная информация также должна быть отображена в Отчете. При наличии большого количества оцениваемых объектов важно, чтобы в отчете содержалась информация - на каком земельном участке какие расположены объекты.

29. В Отчете должно быть проанализировано техническое состояние объекта и осуществлена проверка соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра (проверить наличие перепланировок, снос литер, изменения внешних границ объекта и др., наличия перепланировок/модернизаций/реконструкций). В случае выявления несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкции необходимо запросить письменное объяснение собственника здания/помещения по данному вопросу.

30. При наличии несанкционированных перепланировок/модернизаций/реконструкций в Отчете должно быть указано, какие именно несанкционированные перепланировки/модернизации/реконструкции были произведены и как данные действия влияют на ликвидность объекта, проведен анализ на предмет возможности их узаконивания, при возможности указан примерный объем затрат, необходимых на приведение объекта в исходное состояние, указана стоимость улучшений, явившихся результатом перепланировки.

31. Отчет должен содержать раздел «Анализ приемлемости объекта оценки в качестве предмета залога», содержащий:

- правовой анализ (по результатам анализа всех документов и информации полученной в рамках проведения оценки Оценщиком формируется вывод об отсутствии выявленных юридических препятствий к принятию в залог оцениваемого имущества);
- анализ ликвидности объекта (согласно ФСО №9);
- анализ значимости объекта (в анализе значимости необходимо отразить информацию о значимости его для собственника - участии объекта в производственном процессе либо о способности объекта самостоятельно приносить доход от сдачи в аренду).

Вывод данного раздела должен содержать информацию о приемлемости объекта оценки в качестве предмета залога (приемлем/не приемлем),

значимости объекта (значимое/не значимое) и ликвидности (с указанием возможного срока реализации).

V. Рекомендации по содержанию отчета об оценке акций/долей уставного (собственного) капитала для целей залога

32. При подготовке отчета об оценке акций/долей уставного (собственного) капитала для целей залога Фонд предлагает руководствоваться Методическими рекомендациями «Оценка имущественных активов для целей залога» Оценка недвижимого, движимого имущества, акций/долей уставного (собственного) капитала для целей залога (раздел Рекомендации по оценке бизнеса для целей залога) рекомендованными к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

33. Особое внимание следует обратить на разделы «Согласование результатов» и «Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки»:

- не рекомендуется при согласовании учитывать результаты только доходного подхода;
- при определении итоговой рыночной стоимости Объекта оценки должен быть предоставлен анализ необходимости применения к полученному результату дополнительных скидок на недостаточную ликвидность и неконтрольный характер. При этом рекомендуется привести таблицу соответствия размера пакета акций/доли и величины применяемых скидок.

VI. Рекомендации по оформлению отчета об оценке

Предоставляемый Заемщиком в Фонд Отчет должен быть оформлен в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, ФСО № 3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет. При этом следует

обратить внимание на следующее.

34. Отчет на бумажном носителе должен быть **пронумерован постранично, прошит, подписан** оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

35. В приложении к Отчету должны содержаться копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии). Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и их **копии приложены к Отчету**.

36. Все фотографии, имеющиеся в отчете, прикладываются к отчету в виде файлов на электронном носителе (в формате jpg. или pdf.) каждый файл размером не менее 1 Мб.

Отчет, оформленный с нарушением требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральных стандартов оценки (в т. ч. не прошитый, без собственноручных подписей уполномоченных лиц, без приложений), не может быть принят Фондом в качестве документа, подтверждающего результаты оценки имущественных активов для целей принятия в залог.

VII. Оценка оборудования, приобретенного заемщиком в рамках Проекта

37. При принятии в залог оборудования, приобретенного в рамках Проекта полностью либо частично за счет средств займа, Заемщик предоставляет в Фонд реестр, в который включается следующая информация:

- Наименование оборудования (вид, марка, заводской номер);
- Год выпуска;
- Фирма производитель, страна;
- Основные технические характеристики (производительность, мощность, энергопотребление и т.п.);
- Местонахождение (адрес, цех, подразделение);
- Инвентарный номер по учёту на предприятии;
- Документ / основание права собственности (Договор купли-продажи №, дата);
- Поставщик;
- Наименование, номер и дата передаточного документа от поставщика;
- Документы, подтверждающие факт оплаты (№№, даты и суммы платежных поручений/документов);
- Контрактная стоимость оборудования (в валюте контракта);
- Балансовая стоимость основного средства по данным бухгалтерского учета (в рублях РФ) с выделением контрактной стоимости оборудования, стоимости услуг (работ) и иных затрат, включенных в стоимость основного средства;

Залоговая стоимость такого оборудования определяется Фондом на основе его контрактной стоимости (без учета НДС) с применением шкалы залоговых дисконтов. При этом из балансовой стоимости оборудования исключаются транспортные расходы, затраты на монтаж и пуско-наладку оборудования, обучение сотрудников, другие косвенные затраты. При определении залоговой стоимости оборудования, которое закупалось за пределами Российской Федерации, учитываются расходы по его доставке в случае, если они по условиям контракта включены в стоимость оборудования, а также уплаченные ввозные таможенные платежи.

38. При принятии в залог оборудования, приобретенного в рамках Проекта за счет средств софинансирования, залоговая стоимость такого оборудования определяется на основе его рыночной стоимости (без учета

НДС), определенной в предоставляемом Заемщиком в Фонд Отчете об оценке, за вычетом залогового дисконта. Отчет должен быть составлен согласно всем требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и настоящих Рекомендаций.