

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ)

(рекомендуемая форма)

1. Объект оценки.

Права (требования) _____ (ИНН _____)¹ к
_____)ИНН _____)² на основании:

- Договора № _____ от _____;
- Договора № _____ от _____;³

далее (Кредитные договоры), в редакции всех дополнительных соглашений к ним, а также все права (требования) на основании действующих договоров, заключенных в обеспечение исполнения обязательств по Кредитным договорам (указаны в Приложении № 1 к заданию на оценку), с учетом всех дополнительных соглашений к ним

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Права (требования)

3. Цель оценки

Для целей заключения договора уступки (цессии)

4. Нормативные акты, используемые при проведении оценки

Оценка должна быть выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Оценка должна быть выполнена в соответствии с:

- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от №200 от 14.04.2022.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 25.09.2014 г. № 611.

¹Указывается наименование /ИНН организации-кредитора

² Указывается наименование/ИНН организации -должника

³ Указывается все кредитные договоры, права по которым подлежат оценке

- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.
- Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик

5. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

6. Предпосылки оценки

- 1) предполагается сделка с объектом оценки;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) предполагаемое использование объекта для целей залога – текущее использование;
- 4) предполагаемое использование объекта для целей купли-продажи – наиболее эффективное использование;
- 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

7. Дата оценки _____

8. Особенности проведения осмотра

Проведение процедуры осмотра имущества организации-должника с фотофиксацией является обязательным условием проведения оценки

9. Специальные допущения

- Рыночная стоимость прав (требований) должна быть определена для каждого Кредитного договора, исходя из состава соответствующих обеспечительных договоров.
- Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив дальнейшего развития организации-должника, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями;
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условия владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу;
- Отступления от базовых предпосылок должны быть отражены в задании на оценку и соответствовать предполагаемому использованию результатов оценки;
- Введение допущений, не соответствующих рынку, – специальных допущений – допустимо исключительно при согласовании с банком, если имеются достаточные основания для этого, исходя из предполагаемого использования результатов оценки;
- Допущения, связанные с наличием долгосрочных договоров с нерыночными условиями, а также допущения, связанные с наличием противоречий в документах и информации, предоставленных Заказчиком, обнаруженных оценщиком во внешних источниках, должны быть согласованы с Банком.

10. Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

Все особые допущения должны быть вынесены в соответствующий раздел отчета об оценке. Не допускается отсылка на прочие допущения и ограничения, изложенные по тексту в иных разделах отчета об оценке.

11. Ограничения оценки

Рекомендации по заполнению раздела:

Ограничения оценки представляют собой отказ от выполнения тех или иных действий в процессе оценки. Введение ограничений и связанных с ними допущений должно быть согласовано с Банком при наличии достаточных оснований. Ограничения не должны противоречить ФСО. Наличие ограничений должно в обязательном порядке быть отражено в разделе отчёта об оценке «Основные факты и выводы». Примеры ограничений:

А) В случае объективной невозможности проведения осмотров: оценщик не производит осмотр объекта, основывается на данных, предоставленных заказчиком, и доступной открытой информации. Степень влияния невозможности осмотра на достоверность результатов оценки анализируется оценщиком и указывается в настоящем разделе.

Б) Ограничения в источниках информации, если необходимая информация из некоторых видов надежных источников недоступна оценщику (использование внешней информации об объекте оценки; использование среднерыночных показателей при отсутствии информации по объекту оценки; использование неактуальной по состоянию на дату оценки информации и предположение об отсутствии изменений на дату оценки по сравнению с датой предоставления информации).

12. Ограничения на использование, распространение публикацию отчета об оценке объекта оценки

Рекомендации по заполнению раздела:

Пример 1. Отсутствуют.

Пример 2. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

Пример 3. Иное (указать).

13. Форма составления отчета об оценке

Отчет должен быть представлен Заказчику в двух экземплярах в виде надлежащим образом заверенного письменного Отчета об оценке Объекта оценки и Банку в виде заверенной копии Отчета. Вместе с Отчетом в Банк должны быть предоставлены все итоговые расчетные файлы с сохранением формул и связей.

14. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

- a) Справка о величине задолженности по состоянию на дату оценки в разбивке на виды задолженности (основной долг, просроченный основной долг, пени, и т.д.);
- b) кредитные договора, договора поручительств; договора залога, заключенные в обеспечение кредитных договоров и др.);
- c) Бухгалтерская отчетность компании должника и поручителей юр.лиц за три года предшествующих дате оценки и последний отчетный период ф 1,2.
- d) Расшифровки статей активов и пассивов баланса ф. 1 компании-должника и поручителей юр. лиц за последний отчетный период по отношению к дате оценки.
- e) Сведения о доходах и имуществе поручителей физических лиц.

По объектам залога

- f) Выписка из ЕГРН
- g) Свидетельство о собственности
- h) Договор аренды земельного участка
- i) Кадастровый паспорт на ОКС и з/у
- j) Технический паспорт ОКС
- k) Справка о произведенных ремонтах и капитальных вложениях за последние 3 года до даты оценки

- l) Справка о составе и величине операционных расходов по объекту недвижимости за последние 3 года до даты оценки
- m) Копии договоров поставки, контрактов, спецификаций, счетов фактур и т.д. на оборудование и ТС
- n) Техническая документация (паспорт и т.д.) на оборудование и ТС
- o) Справка о произведенных ремонтах за последние 3 года до даты оценки на оборудование.
- p) Иные документы/информация по запросу оценщика

15. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

При необходимости проведения при оценке исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов

16. Дополнительные исследования и иные расчетные величины, которые не являются результатами оценки

Указываются при необходимости

17. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

Банк

18. Формы представления итоговой стоимости

Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

19. Специфические требования к отчету об оценке

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки, принтскрины аналогов из сети Интернет (не более 1-го на страницу горизонтальной ориентации формата А4), информации по факту совершившихся сделок купли-продажи объектов (при наличии) с указанием электронного адреса объявления и дополнительной информации, полученной в результате интервьюирования представителя продавца.

В приложении к Отчету приводятся копии документов, предоставленных Заказчиком. Документы, предоставляемые Заказчиком, должны быть заверены надлежащим образом. Копии документов заверяются печатью балансодержателя (собственника), документы объемом более 1 (одного) листа прошиваются и скрепляются печатью. Бухгалтерские справки подписываются главным бухгалтером или руководителем и скрепляются печатью.

Дата составления отчета не позднее 3-х месяцев с даты оценки.

20. Специальные требования к содержанию отчета об оценке.

20.1 Описание объекта оценки

- описание организации, которой принадлежит объект оценки;
- информацию по кредитной сделке (кредитные договора, договора поручительств; договора залога, заключенные в обеспечение кредитных договоров и др.);
- информацию о величине задолженности по состоянию на дату оценки в разбивке на виды задолженности (основной долг, просроченный основной долг, пени, и т.д.);
- описание структуры уступаемой кредитной сделки с отражением всех участников сделки (заемщик/залогодатель/гаранты/поручители, в т.ч. физические лица);
- описание заемщиков, поручителей, гарантов, залогодателей, которое позволит в дальнейшем провести анализ вероятности возврата суммы задолженности за счет доходов от хозяйственной деятельности и/или за счет реализации имущества;

- информация о предметах залога (права залогодателя на предметы залога, данные о технических характеристиках, фактическом состоянии; информация об обременениях);
- описание структуры уступаемой кредитной сделки с отражением всех участников сделки (заемщик/залогодатель/гаранты/поручители, в т.ч. физические лица);
- сведения о сценарии и сроках урегулирования задолженности, предполагаемых кредитором (при наличии данных сведений);
- прочие существенные сведения.

Описание компаний-должников

- описание деятельности компаний-должников (информация о бизнесе, выпускаемой продукции, о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, финансовая информация);
- описание основных средств (анализ комплекса имущества компании с указанием объектов залога по долгу, права (требования) по которому являются объектом оценки, незалогового имущества, а также имущества, заложенного перед третьими лицами);
- анализ прочих активов (дебиторская задолженность, запасы, финансовые вложения и т.д.);
- анализ задолженности перед кредиторами;
- анализ прочей информации, доступной оценщику, с использованием сайтов федеральных ресурсов, СПАРК и т.д.

Описание поручителей

В случае наличия в структуре кредитной сделки поручителя-юридического лица/индивидуального предпринимателя отчет должен содержать оценку финансового состояния поручителей (за исключением поручителей, признанных банкротами). В отчете также приводится информация о возможности погашения задолженности поручителями-физическими лицами (в расчет принимаются возможные поступления от физически лиц-поручителей за срок 5 лет).

Описание объектов залога

При описании объектов недвижимого имущества в отчете об оценке указывается следующая информация:

- земельный участок: вид права, разрешенное и текущее использование, адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка, площадь застройки, описание местоположения расположения объекта, сведения об обременениях, наличие документов на строительство;
- объект недвижимости: здание/помещение, функциональное назначение, адрес, кадастровый номер, общая/полезная площадь, материал стен, перекрытий, окон, конструктивная система здания, год постройки, этаж/этажность, наличие подземных этажей, состав инженерных коммуникаций, систем безопасности, высота потолков, состояние и материалы отделки, общее состояние объекта, разрешенное и текущее использование объекта оценки;
- местоположение – карта с указанием местоположения Объекта оценки;
- основные факторы, влияющие на стоимость и учитываемые при оценке;
- технические документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта, план земельного участка (ситуационный, кадастровый), карта (схема) месторасположения объекта оценки в рамках населенного пункта и квартала застройки.

При описании объектов движимого имущества в отчете об оценке указывается следующая информация:

- полное наименование и марка/модель оборудования;
- назначение оборудования;
- инвентарный и заводской/серийный номер;
- первоначальная и остаточная балансовая стоимость;
- наименование завода изготовителя, страны изготовителя;
- год выпуска и дата ввода в эксплуатацию;
- координаты местонахождения (адрес, цех, участок);
- комплектность (указать, если оборудование разуконплектовано, либо на нем установлены 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.);

- уровень готовности оборудования для его использования;
- возможность демонтажа оборудования и вывоза с предприятия (экспертное мнение Оценщика либо на основании данных специалистов компании или сторонних организаций).

Описание незалогового имущества

В случае, если отчет содержит вывод о невозможности полного погашения задолженности за счет хозяйственной деятельности заемщика и поручителей, а также за счет заложенного имущества, то в отчете приводится информация об имуществе заемщиков и поручителей (в т.ч. физических лиц), незаложенного по кредитным договорам с Банком и договорам с третьими лицами.

Описание незалогового имущества проводится с учетом требований настоящего задания на оценку.

20.2 Проведение осмотра имущества

Осмотр объекта оценки должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий⁴ и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.

Оценщику необходимо осуществить сбор и анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта недвижимости, используемые в дальнейших расчетах.

По результатам анализа перечня документов формируется вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

В процессе осмотра Оценщику необходимо:

- удостовериться в фактическом наличии объекта и провести его идентификацию; в случае, если однозначная идентификация объекта оценки невозможна, это необходимо указать в Отчете⁵;
- произвести фотосъемку объекта оценки;
- осуществить: сверку параметров объекта, указанных в кадастровых и правоустанавливающих документах (либо в технических паспортах на движимое имущество) с данными, явившимися результатом осмотра.

20.3 Требования к проведению расчетов

При расчете рыночной стоимости прав (требований) используется доходный подход.

В рамках доходного подхода оценка прав (требования) проводится путем расчета текущей стоимости сумм, которые возможно получить от должника, поручителей, гарантов, в том числе при реализации их имущества, а также от реализации предмета залога с учетом процедуры, сроков взыскания и реализации и сопутствующих расходов.

Формула оценки предварительной стоимости права (требования):

⁴ Приложенных к Отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. В Отчете об оценке необходимо привести следующие основные фотографии: адресный указатель на доме, вид с улицы (фасад), окружение объекта оценки, внутреннее состояние помещений, внутреннее состояние подвалов/коммуникаций. Фотографии должны быть подписаны, при необходимости содержать пояснения.

⁵ В случае если невозможно сопоставить данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку необходимо обозначить данный момент как ограничение/допущение, в данном случае требуется дополнительное согласование с Банком

$$C_{np} = \frac{C_z}{(1+R)^n} + \frac{C_{ид}}{(1+R)^n} + \overbrace{\frac{ДП_{пор}}{(1+R)^n}}^{\text{в случае наличия поручителя}} + \frac{C_{ин}}{(1+R)^n}$$

в случае недостаточности стоимости залога
в случае недостаточности денежных средств поручителя

Спр – стоимость права требования;

Сз – стоимость заложенного имущества, с учетом затрат на охрану и продажу

Сид – стоимость прочего имущества должника, с учетом текущих расходов;

ДПпор – денежные потоки поручителей в счет погашения долга, учитываются в случае недостаточной стоимости залога;

Син – стоимость имущества поручителей, учитывается в случае недостаточно стоимости залога и денежных средств поручителей;

n – период, в течение которого будут получены денежные потоки в счет погашения долга;

Общий алгоритм расчета стоимости прав (требований)

- Анализ финансового состояния заёмщика и возможности погасить долг (определение суммы задолженности). Если заемщик имеет в целом устойчивое финансовое положение, то проводится анализ возможности погашения задолженности за счет ожидаемых дисконтированных денежных потоков от хозяйственной деятельности заемщика. Если финансовое состояние заемщика неудовлетворительное, то рассматривается возможность истребования задолженности в рамках исполнительного производства, во внесудебном порядке, либо в процедурах банкротства за счет активов заемщика и/или поручителей.
- Анализ обеспечения (предметы залога, поручительства и пр.).
- Определение процедуры взыскания и ее сроков (внесудебное, исполнительное производство, банкротство).
- Определение рыночной стоимости предметов залога (анализ НЭИ с позиции возможности реализации, с учетом затрат на реализацию и охрану залога).
- Анализ достаточности доходов от реализации предметов залога для погашения долга.
- Определение доходов от реализации прочего имущества должника.
- Определение общей суммы обязательств должника и очередности их погашения.
- Определение расходов, связанных с процедурой.
- Анализ достаточности чистых доходов от реализации имущества должника для погашения задолженности.
- Анализ поручителей.

Конкретный алгоритм расчета стоимости в рамках оценки прав (требований), в первую очередь, определяется сценарием урегулирования задолженности.

В случае, если сценарий урегулирования задолженности прогнозируется заказчиком, данные сведения предоставляются оценщику в процессе предоставления всех запрошенной им информации для оценки. В таком случае рекомендуется рассматривать сценарий, предполагаемый заказчиком.

В случае реализации сценария банкротства (конкурсного производства) анализ проводится в том числе с учетом требований ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Поток денежных средств в момент времени (n) учитывает положительные и отрицательные денежные потоки.

Положительные денежные потоки:

- суммы, ожидаемые к получению от финансово – хозяйственной деятельности должника в счет погашения основного долга, просроченных и начисленных процентов, комиссий, штрафов, пеней, неустоек;

- суммы, ожидаемые к получению от реализации залогового имущества с учетом уровня ликвидности и качества видов обеспечения;
- суммы, ожидаемые к получению от реализации прочего имущества должника, в случае недостаточной стоимости залога или при его отсутствии;
- суммы, ожидаемые к получению в счет погашения долга от поручителей (юридических лиц), гарантов.

Отрицательные денежные потоки – ожидаемые расходы, связанные с передачей прав требования: налоги (налог на имущество, НДС), затраты на содержание объектов, оплата услуг сервисных компаний, расходы по реализации имущества, возможные судебные и прочие издержки и т.д.

Период времени, определяемый с учетом сроков обращения взыскания на заложенное имущество, может составлять:

- при обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке – 114-144 дня;
- при обращении взыскания на заложенное имущество в судебном порядке – 290-327 дней;
- при реализации имущества в ходе процедуры банкротства – 37 месяцев и 28 дней.

Перечень договоров, заключенных в обеспечение исполнения обязательств по
Кредитным договорам

№ п/п	Наименование документа
1.	
2.	
3.	
4.	