

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ)

1. Объект оценки

Права (Требования).

2. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

3. Предполагаемое использование результатов оценки

Для совершения сделки купли-продажи, принятия управленческих решений.

4. Вид определяемой стоимости

Рыночная 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.

5. Дата оценки

« » _____ 2020 г.

6. Допущения, на которых должна основываться оценка

Оценка проводится на основании информации, предоставленной заказчиком оценки, собственником активов, а также лично собранной оценщиком информации.

Все допущения оценки должны быть отражены в отчете об оценке.

Введение специальных допущений допустимо исключительно при согласовании с АО «Россельхозбанк».

7. Нормативные акты и стандарты, используемые при проведении оценки

Оценка должна быть выполнена в соответствии с:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 01.06.2015 г. № 326.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик;
- Настоящим заданием на оценку.

8. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Итоговое значение стоимости должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

Осмотр имущества должен быть произведен оценщиком либо уполномоченным от его имени лицом, также участвующим в оценке совместно с представителями собственника/заказчика.

9. Требования к отчету об оценке

Итоговые результаты оценки должны быть представлены заказчику в двух экземплярах в виде надлежащим образом заверенного письменного отчета об оценке (далее – Отчет) и Банку в виде заверенной копии Отчета. Вместе с Отчетом в Банк должны быть предоставлены все итоговые расчетные файлы по проекту с сохранением формул и связей.

Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит оценщик.

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.

10. Отдельные требования к отчету об оценке

10.1. Требования к описанию объекта оценки

Описание объекта оценки должно включать:

- 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;
- информацию 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.

10.2. 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.

10.3. 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).

10.4. 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 разукomплектовано, 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).

10.5. 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 пункта 10.4 настоящего задания на оценку.

10.6. Проведение осмотра имущества

Осмотр объекта оценки должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий¹ 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 Отчете²;
- 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.

10.7. 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):

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

в случае недостаточности стоимости залога
в случае недостаточности денежных средств поручителя

C_{np} – стоимость права требования;

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

$C_{ид}$ – стоимость прочего имущества должника, с учетом текущих расходов;

$ДП_{пор}$ – денежные потоки поручителей в счет погашения долга, учитываются в случае недостаточной стоимости залога;

C_{un} – стоимость имущества поручителей, учитывается в случае недостаточности стоимости залога и денежных средств поручителей;

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

¹ 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.

² 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

Общий алгоритм расчета стоимости прав (требований)

1. 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.
2. Анализ обеспечения (предметы залога, поручительства и пр.).
3. Определение процедуры взыскания и ее сроков (внесудебное, исполнительное производство, банкротство).
4. Определение рыночной стоимости предметов залога (анализ НЭИ с позиции возможности реализации, с учетом затрат на реализацию и охрану залога).
5. Анализ достаточности доходов от реализации предметов залога для погашения долга.
6. Определение доходов от реализации прочего имущества должника.
7. Определение общей суммы обязательств должника и очередности их погашения.
8. Определение расходов, связанных с процедурой.
9. Анализ достаточности чистых доходов от реализации имущества должника для погашения задолженности.
10. 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.