

Требования, предъявляемые ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» к отчетам об оценке движимого имущества для целей залога

Общие требования, предъявляемые к отчету:

Отчет об оценке должен быть оформлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (со всеми изменениями на дату оценки), ФСО 1, 2, 3, 9, стандартами СРО, членом которой является(ются) оценщик(и), а также в соответствии с настоящими Требованиями.

№ п/п	Требования
1.	Цель оценки – определение рыночной и ликвидационной стоимостей как стоимостей в обмене для целей залога в Банке, исходя из предположения текущего использования объекта на дату оценки.
2.	Рыночную и ликвидационную стоимости указывать как с учетом НДС, так и без учета НДС
3.	Если в состав оцениваемого имущества входят несколько объектов, в итоговой стоимости должна быть выделена стоимость каждого объекта в отдельности
4.	Удостовериться в фактическом наличии имущества и провести его идентификацию (произвести сверку представленных собственником / эксплуатантом имущества заводских номеров и дат выпуска с информацией на ярлыке (шильдике) оборудования, для автотранспортных средств произвести сверку VIN-номеров на кузове автомобиля с данными ПТС/ПСМ) (если однозначная идентификация объекта оценки невозможна, это необходимо обосновать в отчете)
5.	При проведении фотосъемки объекта оценки зафиксировать: общий вид цеха, технологической цепочки, производственной линии, к которой относится оцениваемое оборудование, общий вид каждой оцениваемой единицы оборудования (при массовой оценке – наиболее крупного и дорогостоящего оборудования), отдельные узлы и агрегаты, если они устанавливались дополнительно к базовой комплектации оборудования, существующие дефекты имущества, влияющие на его стоимость и учтенные в дальнейшем в процессе оценки. Фотографии должны быть подписаны с указанием инвентарного номера, при необходимости должны быть даны пояснения. При проведении фотосъемки автотранспортных средств зафиксировать: внешний вид объекта с каждой стороны, проблемные зоны (повреждения и т.п.) при их наличии, пробег (моточасы)
6.	Определить работоспособность имущества, задействовано ли оцениваемое имущество в настоящее время в производственном процессе или находится на консервации, в ремонте и т.д. Если в ходе осмотра было установлено, что объект оценки не эксплуатируется, указать это в отчете
7.	Определить, может ли оборудование в случае необходимости быть демонтировано и перемещено в другое место
8.	Проанализировать техническое состояние имущества и осуществить проверку соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра
9.	Указать обременения в виде аренды (в том числе лизинг), залога, безвозмездного пользования, ареста имущества (в случае их наличия)
10.	Обязательно использовать сравнительный или затратный подход, при этом затратный подход должен основываться на информации о контрактных ценах и/или ценах предложения на аналогичные новые позиции. При применении двух подходов удельный вес результата, полученного по сравнительному подходу, должен составлять не менее 50%

Требования, предъявляемые к разделу «Описание объекта оценки»:

№ п/п	Требования
1.	Отразить наименование, местоположение и описание оборудования, входящего в состав объекта оценки, с обязательным указанием:
1.1.	полного наименования в соответствии с технической документацией и маркировкой на корпусе (заводском ярлыке) оборудования
1.2.	инвентарного и заводского / серийного номеров
1.3.	года выпуска и даты ввода в эксплуатацию
1.4.	комплектности (указать, если оборудование разукomплектовано либо если на нем установлены дополнительные устройства)
1.5.	наименования завода-изготовителя, страны-изготовителя
1.6.	уровня готовности оборудования для его использования: полностью смонтировано и установлено, требует монтажа, не требует монтажа и эксплуатируется в соответствии с назначением, оборудование установлено, однако не запущено в эксплуатацию, оборудование демонтировано, разобрано, неисправно, перемещено на склад / в мастерские и т.д.
1.7.	пробега, наработки моточасов и т.п. в соответствии с видом оцениваемого имущества
1.8.	типа оборудования с точки зрения производственного процесса: основное технологическое оборудование; вспомогательное оборудование; прочее оборудование
2.	Указать, 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
3.	Указать характер имущественных прав на объект оценки

Требования, предъявляемые к разделу «Анализ рынка»:

№ п/п	Требования
1.	Отразить основные тенденции в отрасли, к которой относится оцениваемое имущество
2.	Выявить и проанализировать вторичный рынок оцениваемого имущества, установить основных участников рынка купли-продажи подержанного имущества и потенциальных покупателей оцениваемого оборудования
3.	Отразить динамику и уровень цен, анализ спроса и предложения на оцениваемое имущество
4.	Провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами движимого имущества из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен
5.	Провести анализ сроков экспозиции объектов, подобных оцениваемым, с целью определения степени ликвидности имущества в дальнейшем
6.	Указать перспективы развития сегмента рынка оцениваемого имущества на основании мнений экспертов и аналитических агентств (в случае наличия информации)
7.	Дать общую характеристику рынка имущества

Затратный подход:

№ п/п	Требования
1.	При расчете затрат на воспроизводство / замещение объекта оценки использование метода индексации балансовой стоимости допустимо, только в случае подтверждения ее рынком/контрактной документацией на приобретение этого имущества у официальных поставщиков (производителей) сметной документацией на его постройку
2.	Для наиболее дорогих позиций основного технологического оборудования получить текущую ценовую информацию от фирм-изготовителей; эта информация должна быть подтверждена в виде писем или коммерческих предложений на поставку от фирм-изготовителей или официальных дилеров
3.	При расчете затрат на воспроизводство / замещение оборудования на основании контрактов на поставку или коммерческих предложений в исходной документации или расчетных таблицах должны быть в обязательном порядке указаны условия поставки оборудования в соответствии с Инкотермс-2000: EXW, CIF, DDU, DDP и пр. При необходимости контрактные цены необходимо скорректировать с учетом условий поставки. Затраты на монтажные работы при определении стоимости не учитываются
4	При расчете физического износа, функционального и экономического (внешнего) устаревания должны учитываться следующие условия:
4.1.	величина физического износа не может определяться только на основании данных, предоставленных техническими специалистами клиента. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо использоваться как один из методов расчета физического износа только наряду с другими. Допустимо использовать такую информацию в исключительных случаях, прокомментированных отдельно: если оборудование фактически не эксплуатировалось и хранилось на складе или, напротив, использовалось в нетипичных условиях, вызывающих повышенный износ, а также в случае, если оборудование неисправно
4.2.	отказ от расчета функционального износа должен быть обоснован. Существенная недозагрузка отдельных участков и цехов может являться признаком функционального устаревания и должна быть учтена в рамках оценки. Прекращение выпуска оцениваемого оборудования вследствие его устаревания либо использование при расчетах стоимости замещения (цены нового функционального аналога) также может являться признаком наличия функционального износа
4.3.	отсутствие при расчетах внешнего износа должно быть аргументировано. При этом косвенными признаками наличия внешнего износа могут являться низкая загрузка производственных мощностей, отрицательная динамика рынка в последнее время, низкая рентабельность производства, отсутствие строительства новых аналогичных производств. Данная информация должна быть проанализирована оценщиком и приведена в отчете об оценке либо в обзоре рынка, либо в разделе анализа и расчета внешнего износа

Сравнительный подход:

№ п/п	Требования
1.	В расчетах использовать не менее трех объектов-аналогов с обязательным указанием их основных технических характеристик, которые должны удовлетворять следующим условиям:
1.1.	иметь одинаковую модель (в случае ее наличия), завод и страну-изготовитель с объектом оценки
1.2.	желательно, чтобы аналог и объект оценки имели примерно одинаковый хронологический возраст и несущественно отличались техническим состоянием. В случае существенного отличия технического состояния объекта оценки и объекта аналога необходимо введение соответствующих корректировок, учитывающих данное различие. В случае невозможности достоверного учета различий в техническом состоянии оцениваемого объекта и аналога результаты расчетов должны быть приведены в отчете об оценке только индикативно для понимания адекватности результатов, полученных другими методами, либо данному результату должен быть присвоен минимальный вес
1.3.	желательно, чтобы расхождение между скорректированными стоимостями аналогов не превышало 30%
1.4.	для транспортных средств: аналог и объект оценки должны иметь одинаковую марку, тип транспортного средства, пробег и наработку (для спецтехники), а также сопоставимые основные технические характеристики
1.5.	желательно, чтобы аналог и объект оценки имели одинаковый объем и мощность двигателя, тип КПП, тип кузова (в случае недостаточности на рынке ценовой информации допускаются отдельные корректировки по типу КПП, мощности, объему двигателя и типу кузова)
1.6.	привести цену сделки, предложения или спроса

1.7.	указать источник информации (электронные ссылки непосредственно на объекты аналоги, скриншоты объектов-аналогов)
2.	Обосновать корректировки стоимостных показателей аналогов
	корректировка на местоположение
	корректировка на дату предложения
	корректировка на торг. Должна составлять не менее 5%
	корректировка на отличия технических параметров
	корректировка на износ

Доходный подход:

№ п/п	Требования
1.	Использование доходного подхода для целей залога не рекомендуется и может носить только справочный характер, за исключением проведения оценки оборудования в составе имущественного комплекса

Согласование результатов:

№ п/п	Требования
1.	Обоснование весовых коэффициентов при определении итоговой величины стоимости, учитывающее в том числе: возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца; качество и обширность данных, на основе которых проводится оценка. Взвешивание подходов к оценке при их расхождении более чем на 30% (относительно меньшей суммы) недопустимо