

Оценка стоимости машин и оборудования для залога

Что учесть на начальном этапе оценки, во время осмотра, какие методы расчета применимы при определении стоимости машин и оборудования для залога

Рo2-7

Движимое имущество - весьма сложный актив, который далеко не все банки готовы принимать в залог. Особенностью движимого имущества как предмета залога является сочетание в нем риска ликвидности, идентификации, различных юридических рисков и пр. Столь же сложным и неоднозначным движимое имущество представляется и в качестве предмета оценки. Роль независимого оценщика при определении стоимости движимого имущества особенно высока. Ведь можно с уверенностью сказать, что в случае оценки стоимости недвижимого имущества всем сторонам сделки изначально примерно ясна стоимость оцениваемого квадратного метра, при оценке же движимого имущества зачастую изначально реальную стоимость не может знать ни оценщик, ни потенциальный конечный потребитель отчета (например, банк). Особенно последнее актуально для специализированного, штучного, уникального оборудования. В условиях кризиса особенно повышается ответственность и роль оценщика в целом и в частности при определении стоимости движимого имущества в силу того, что рискованность рассматриваемого

типа активов в условиях кризиса повышается еще больше.

Рo. Что сейчас структурно изменилось во внутренней банковской оценке?

Среди общих тенденций на рынке оценочных услуг в условиях разыгравшегося кризиса, помимо прочего, можно отметить: появление во многих кредитных организациях залоговых управлений, занимающихся проверкой представляемых в банк отчетов, жесткий демпинг на рынке, появление у банков новых специфических требований. Важно отметить, что многие банки предъявляют все новые требования к отчетам об оценке. Зачастую эти требования кардинально отличаются при переходе от банка к банку. Последнее крайне затрудняет положение клиента: может оказаться так, что отчет, подготовленный для одного банка в случае отказа в предоставлении кредита, может быть не принят другим банком. Безусловно, это только приводит к повышению расходов клиента на проведение работ по оценке и в целом к затягиванию все процедуры оценки. Также среди прочего необходимо отметить, что доля заказов по оценке движимого имущества в условиях кризиса

снижается »(в силу, как было отмечено выше, рискованности анализируемого типа активов). Однако, последнее не снижает актуальность поднятой нами темы: в текущих условиях банки все-таки готовы принимать в залог движимое имущество, но незначительно изношенное, идентифицируемое и, что важно, стоимость которого определена компетентным оценщиком, а отчет об оценке содержит достаточную аргументацию и доказательный расчет. Именно по причине последнего с целью повышения компетенции оценочного сообщества считаю крайне важным изложить практические рекомендации по оценке стоимости машин и оборудования в рамках настоящей статьи. Ро. На что обратить внимание до подписания договора на оценку?

При первичном обращении клиента оценщик сразу должен определить риски, которые несет за собой предлагаемое к оценке имущество. Последнее особенно актуально в условиях кризиса. Во-первых, оценщиком должна быть определена ликвидность предлагаемого к оценке оборудования. В том случае, когда ликвидность имущества невелика или, вообще, стремиться к нулю, оценщику следует поставить в известность об этом банк и при необходимости отказаться от подобной оценки. Известны случаи, когда банк не может реализовать принятое в залог движимое имущество в силу его узкой специализации, крайне ограниченного круга потенциальных потребителей.

Ро. Как идентифицировать объект оценки и права на него?

Особое внимание оценщику следует уделять анализу правоустанавливающих документов. При этом важно помнить о том, что оценщик не может проводить юридическую экспертизу прав собственности. Последнее делает необходимым приводить соответствующую оговорку в отчете, где речь идет об оцениваемых правах.

Анализ документов в рамках отчета крайне важен еще и потому, что, как мы помним, сделки с движимым имуществом, в том числе и залоговые сделки не регистрируются государством. Последнее, кстати, порождает и мошенничество в рассматриваемой сфере: известны случаи, когда одно и то же движимое имущество по поддельным документам было заложено одновременно в нескольких банках. Справедливости ради, правда, стоит оговориться, что последнее - пример некачественной работы соответствующих служб самих банков и оценщик здесь совершенно ни при чем.

Оценщику рекомендуется запрашивать следующие документы для проведения оценки оборудования:

- инвентарные карточки на текущую дату на каждый объект оценки или выписку с 01 счета на дату оценки,
- акты ввода в эксплуатацию,
- все правоустанавливающие документы, на основании которых оцениваемые объекты были поставлены бухгалтером на баланс (договоры купли-продажи, монтажа, грузовые таможенные декларации, платежные поручения, счета-фактуры, товарные накладные и пр.).

Ро. Стоит ли обращать внимание на первоначальную стоимость?

В рамках отчета об оценке важно проводить анализ полноты предоставленных оценщику документов, в том числе и проводить проверку полной оплаты оцениваемого имущества, формирование первоначальной стоимости. В том случае, когда были предоставлены не все документы, оценщику следует делать

соответствующую оговорку: этим он обезопасит себя и обратит внимание соответствующих служб банка. В том случае, когда из всех документов есть только выписка с 01 счета или инвентарная карточка, оценщику следует отказаться от проведения оценки или, по крайней мере, согласовать свои действия с банком. Вообще, к слову сказать, работая над определением стоимости залогового обеспечения кредита, оценщик должен постоянно контактировать, помимо клиента, с банком.

Ро. Обязательна ли идентификация-фотофиксация оборудования при оценке для залога?

Крайне важным этапом при определении стоимости залогового обеспечения кредита вообще и в условиях кризиса особенно является этап осмотра и фотофиксации объектов оценки. На данном этапе оценщик, если мы говорим об оборудовании, должен зафиксировать и визуально определить состояние оцениваемого имущества, понять, возможен ли его демонтаж и монтаж на новом месте. Важным является этап идентификации оцениваемого оборудования: поиск и фотофиксации заводских шильд, считывание информации о заводских номерах, марках, моделях и годах выпуска оцениваемого имущества. Именно информация о заводских номерах является той крайне важной информацией, позволяющей банку в будущем в случае ареста имущества идентифицировать именно те объекты, которые заложены в банке. При этом важно помнить и о том, что зачастую полностью идентифицировать оцениваемые объекты по заводским номерам не представляется возможным. Последнее, например, невыполнимо, когда сам производитель просто не маркирует объект, не крепит на оборудование заводскую шильду, когда информация с шильды не

считываема в силу затертости, отсутствия технической возможности считать шильду (например, в случае, когда оцениваемый объект смонтирован на значительной высоте или заводская шильда скрыта не снимаемыми на момент осмотра панелями и т.д.). Отдельно необходимо отметить, что в требованиях отдельных банков прописано о том, что в одном отчете как минимум 60% оцениваемого имущества должны быть идентифицируемыми по заводским номерам. В условиях кризиса проблема идентификации, безусловно, обостряется в силу того, что банки сегодня стремятся максимально минимизировать свои риски, в том числе и риски невозможности ареста оцененного и принятого в залог имущества. По. Чем грозит не точная идентификация?

Известны случаи, когда банк не смог наложить арест на заложенное имущество в силу того, что им не были обнаружены заводские номера, отраженные оценщиком в отчете об оценке (принятые в рамках отчета на основании информации, отраженной в задании на оценку). По. Какие подходы предпочтительны?

Приступая непосредственно к определению стоимости оцениваемого оборудования, важно помнить о том, что для целей определения стоимости движимого имущества для дальнейшего залога доходный подход малоприменим или неприменим вообще. В требованиях отдельных банков содержится прямая рекомендация отказываться от расчета рыночной стоимости оборудования с помощью доходного подхода. Особенно актуальным является отказ от определения стоимости доходным подходом в условиях кризиса. Во-первых, в силу того, что в условиях неопределенности крайне сложно, например, спрогнозировать денежные потоки. Во-вторых, в соответствии с теорией, выделить доход, ассоциируемый именно с оцениваемым активом, из совокупного дохода собственника практически не представляется возможным. Сам объем оценочных работ при этом становится неадекватным решаемым задачам. Кроме того, зачастую расходные и доходные потоки во многом определяются спецификой ведения бизнеса собственником активов, предлагаемых к оценке.

Отдельно необходимо отметить, что наиболее показательным для банков является результат, полученный в рамках сравнительного подхода в силу того, что рассматриваемый подход позволяет понять развитость вторичного рынка оцениваемого движимого имущества. Зачастую в сведениях результатов расчетов рекомендуется присваивать больший вес именно сравнительному подходу. В требованиях отдельных банков существуют требования по количеству объектов сравнения, используемых в расчетах. При этом в любом случае

стоит помнить о том, что минимально допустимое количество объектов сравнения в расчете - три. По. Применять ли скидку на уторгование? Если да, то в каком размере?

При расчете стоимости объекта в обязательном порядке к ценам предложения (не сделок!) следует применять скидку на уторгование, так как цены предложений, как правило, завышены по сравнению с ценами реальных сделок (такого снижения обычно удается добиться в результате торга), а также в них учитывается дилерское вознаграждение. Средняя величина скидок на уторгование на вторичном рынке в текущих кризисных условиях может достигать величины 10...30% в зависимости от типа оцениваемого актива. При этом важно отметить, что комитет по оценочной деятельности Ассоциации российских банков во главе с В.Ю. Рословым рекомендовал использовать скидку на уторгование в 30% и в докризисных условиях.

По. Какой размер корректировок выводит схожий объект из числа аналогов?

Отдельное внимание стоит обращать на обоснование проводимых корректировок в рамках сравнительного подхода. У отдельных банков (например, ВТБ) существуют требования о размере абсолютных валовых корректировок, максимальная величина которых не может быть, как правило, выше 30%.

Следует обратить внимание на то, что банки зачастую рекомендуют использовать метод последовательных корректировок и иногда отрицают возможность применения регрессионного анализа.

По. Насколько логичен для данного направления метод последовательных корректировок?

Стоит согласиться с тем, что именно метод последовательных корректировок делает отчет об оценке хорошо воспринимаемым сторонним читателем: расчет логичен, обоснован, а полученный результат может быть легко проверен.

При реализации метода последовательных корректировок стоит использовать метод парных продаж как рыночный метод обоснования корректировок. Для выведения соответствующей корректировки со вторичного рынка следует использовать информацию о ценах предложения на объекты (как минимум два), полностью идентичные друг другу по всем параметрам, за исключением одного, на который и планируется вывести корректировку. Также можно использовать и экспертный метод корректировок, но злоупотреблять им не стоит. Кроме того, рекомендуется проводить незначительные (до 5%) экспертные корректировки. При более значительных размерах корректировок

рекомендуется их обосновывать не только экспертным мнением.

Р_о. Как обосновать, что объект оценки вообще ликвиден?

Справедливости ради важно отметить, что на вторичном рынке оценщику не всегда удастся найти достаточного количества объявлений по продаже аналогичных объектов на вторичном рынке, содержащих достаточную информацию, необходимую для проведения корректного расчета (данные о годах выпуска объектов, состоянии, производителе и пр.). При этом в отчете в любом случае должен быть приведен анализ развитости вторичного рынка оцениваемого движимого имущества: приведен обзор целевого рынка с анализом сегмента вторичного рынка, произведен поиск объявлений о сделке купли-продажи. В противном случае перед банком встает вопрос о незначительной ликвидности оцененного оборудования и невозможности реализации его на вторичном рынке (а именно это и интересно банку). Также среди общих рекомендаций по оценке оборудования следует отметить, что более изношенное оборудование рекомендуется оценивать именно сравнительным подходом, достаточно старое - затратным. Р_о. Как поступить с затратным подходом?

При определении рыночной стоимости залогового оборудования затратным подходом не рекомендуется использовать индексный метод, программные продукты, используемые для расчета полной стоимости воспроизводства/замещения (далее - ПСВ/ПСЗ). Все выводы о ПСВ/ПСЗ следует делать на основании представленной на первичном рынке информации: путем запросов коммерческих предложений от заводов-изготовителей и их дилеров, поиска рыночной информации в специализированных базах и в сети Интернет.

При переходе от цены предложения к ПСВ/ПСЗ не следует забывать и о применении скидки на уторгование (в текущ.эс экономических условиях - 10...30%). Р_о. Что делать с износом?

Отдельное внимание стоит обратить на обоснование физического износа, функционального и экономического устаревания объектов оценки.

Наиболее распространенными методами расчета физического износа являются:

- метод эффективного срока жизни: $ФИ = T_f/T_э * 100\%$;
- метод нормативного срока жизни: $ФИ = T_f/T_n * 100\%$;
- модифицированный метод срока жизни (рекомендованный АРБ) $фy[— _e^{MTxp(Tce)}$
- через логарифмическую функцию;
- экспертный метод.

Р_о. Как на примере рассчитать износ по формуле, рекомендованной АРБ?

В рассматриваемой формуле¹⁰ T_{xp} хронологический срок жизни оцениваемого оборудования (разница между годом оценки и годом выпуска объекта оценки), T_{cc} - нормативный срок жизни оцениваемого оборудования (может быть принят на основании опроса экспертов, исследования рынка или на основании нормативной документации), e - основание натурального логарифма.

К примеру, нам необходимо рассчитать рассматриваемым методом физический износ профилигобчного станка 2008 года выпуска.

$$T_{xp} = 2010 - 2008 = 2 \text{ года}$$

В соответствии с Постановлением Правительства ПФ №1 от 01.01.2002 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», оцениваемый станок можно отнести к позиции 14 2923520-14 2923526 «Агрегаты и машины для обработки поверхности профилей и нанесения защитных покрытий», которая, в свою очередь, включена в седьмую группу ОС со сроком полезного использования свыше 15 лет до 20 лет включительно. Оценщик, с учетом назначения оценки (залоговое обеспечение кредита), может принять T_{cc} равным 15 годам (как нижнюю границу указанного выше диапазона). Таким образом,

$$ФИ = _e^{-16(T_{xp}/T_{cc})} = _e^{-16 \cdot 2/15} = 0.1909 * 100\% = 19.09\%$$

Обратите внимание на то, что при определении величины износа методом нормативного срока жизни получается величина физического износа в 13,33% ($=2/15 * 100\%$). Объясняется это, в том числе, и тем, что износ, рассчитанный по методу модифицированного срока жизни, включает в себя не только величину непосредственно физического износа, но и частичное функциональное устаревание.

При определении физического износа следует помнить, что физический износ в оценке - это стоимостная категория. При этом применительно к движимому имуществу справедлива закономерность, в соответствии с которой в первые годы жизни движимое имущество теряет большую часть своей стоимости, а при дальнейшей жизни оборудования темп прироста физического износа замедляется. Именно

Страница 180 издания М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации / М.: Финансы и статистика, 2008.

последним объясняется необходимость внедрения в практику оценки движимого имущества логарифмических функций, определяющих величину физического износа. Ро. Что делать с экономическим устареванием?

В текущих экономических условиях у большей части движимого имущества появилось или увеличилось экономическое устаревание, размер которого на разных целевых рынках может достигать величины 10-30%. Последнее объясняется падением емкости соответствующих рынков, резким сужением числа потенциальных покупателей оцененного имущества и прочими факторами.

Ро. Какие существуют особенности расчета рыночной стоимости оборудования?

Особенностью определения обоснованной рыночной стоимости (Fair Market Value) в теории оценки машин и оборудования является то, что в зависимости от состава полных затрат, обусловленных целью оценки, этот вид стоимости определяется в одном из трех вариантов:

- Обоснованная рыночная стоимость при продолжающемся использовании (Fair Market Value in Continued Use) - рыночная стоимость, включающая затраты на перемещение и установку, расчет которой основан на предположении о том, что будущие прибыли достаточны для поддержания полученной величины стоимости;
- Обоснованная рыночная стоимость оборудования как установленного (Fair Market Value - Installed) - рыночная стоимость, включающая затраты на перемещение и установку;
- Обоснованная рыночная стоимость оборудования при перемещении (Fair Market Value - Removal) - рыночная стоимость, включающая затраты на перемещение собственности на местоположение, определяемое инвестором.

Как правило, банку интересна именно стоимость оборудования при перемещении, хотя бывают и исключения. Поэтому при определении

рыночной стоимости залогового обеспечения кредита, как правило, оценщик на завершающем этапе расчета должен учесть затраты на демонтаж (если этого не было сделано ранее). Ро. Что делать с затратами на демонтаж?

Как правило, величина затрат на демонтаж оборудования равна 5% от величины его стоимости, с учетом того, что согласно рекомендациям Минстроя РФ от 23.05.1995 «0 введении в действие ресурсных сметных норм на монтаж оборудования», затраты на демонтаж оборудования, предназначенного для дальнейшего использования, с укладкой деталей оборудования в ящики, со смазкой антикоррозийным слоем, рекомендуется принимать в размере 50% от затрат на монтаж данного оборудования (которые, как правило, составляют примерно 10% от стоимости оцениваемого объекта). Также важно помнить и том, что в случае определения стоимости оборудования при перемещении ПСВ/ПСЗ оцениваемого имущества изначально должна быть очищена от затрат на монтаж.

Возможен случай отсутствия необходимости расчета затрат на демонтаж при определении рыночной стоимости оборудования при перемещении. Последнее возможно, когда затраты на монтаж и демонтаж оборудования ничтожно малы или же оцениваемое имущество не требует монтажа/демонтажа вообще. Ро. Каким принять ограниченный срок экспозиции при расчёте ликвидационной стоимости?

При определении стоимости залогового обеспечения кредита вообще и движимого имущества в частности, оценщик должен рассчитать ликвидационную стоимость объектов оценки, то есть стоимость, определяемую с учетом ограниченного срока экспозиции (как правило 6 месяцев). Ограниченный срок экспозиции в требованиях различных банков может быть изменен, например, на 2 или 3 месяца. Важно отметить, что в текущих кризисных условиях ликвидационная скидка у движимого имущества выросла в силу резкого снижения ликвидности оборудования.