

УТВЕРЖДЕНО

протоколом заседания Правления

АО АКБ «НОВИКОМБАНК»

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г. № \_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке отбора и взаимодействия с**

**оценочными компаниями**

**в АО АКБ «НОВИКОМБАНК»**

**Версия 2.0**

Москва

**СОДЕРЖАНИЕ**

I. Общие положения .....	3
II. Термины и определения.....	4
III. Принципы взаимодействия Банка с оценочными компаниями.....	6
IV. Условия проведения отбора Оценщиков-партнеров.....	8
V. Порядок взаимодействия Банка с Оценщиками-партнерами .....	11
Приложение №1. Критерии отбора оценочных компаний для целей сотрудничества .....	15
Приложение №2. Перечень документов, необходимых для проверки Оценочных компаний	17
Приложение № 3. Зачка на участие в отборе оценщиков .....	22
Приложение № 4. Требования к составлению Отчетов об оценке машин, оборудования и недвижимости .....	25
Приложение № 5. Требования к составлению Отчетов об оценке бизнеса.....	31
Лист регистрации изменений .....	41

## **I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» (далее – Положение) является внутренним нормативным документом АО АКБ «НОВИКОМБАНК» (далее – Банк), устанавливающим порядок и правила:

- взаимодействия Банка и оценочных компаний, с которыми установлены партнерские отношения при оказании услуг по оценке имущества и иных активов;
- проведения отбора оценочных компаний для долгосрочных партнерских отношений с Банком;
- действий Банка при рассмотрении отчетов об оценке, в т. ч. выполненных оценщиками, не являющимися партнерами Банка.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ);
- Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
- Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее – Федеральный закон № 315-ФЗ);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»);
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от

Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)

20.05.2015 №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)») (далее – Федеральные стандарты оценки);

- «Рекомендациями по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками», разработанными Комитетом Ассоциации Российских Банков по оценочной деятельности и согласованные Федеральной антимонопольной службой 06.05.2009 (далее – Рекомендации АРБ и ФАС России).

1.3. Действие Положения распространяется на порядок взаимодействия с оценщиками как головного офиса, так и региональных подразделений Банка.

1.4. Действие Положения не распространяется на порядок взаимодействия с оценщиками в случаях оценки имущества и иных активов для целей залога при кредитовании физических лиц.

1.5. Положение разработано на основе утвержденных в Банке внутренних нормативных документов.

1.6. Вопросы, не определенные настоящим Положением, регулируются внутренними документами Банка.

## **II. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ**

**Банк** – АО АКБ «НОВИКОМБАНК».

**Клиент, Заемщик** – юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, участвующее(ий) в кредитной сделке в качестве заемщика или залогодателя, или физическое лицо участвующее в кредитной сделке в качестве залогодателя.

**Отчет об оценке (Отчет)** – документ, составленный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

**Оценочная компания** - юридическое лицо, имеющее в штате не менее двух оценщиков, индивидуальный предприниматель или частнопрактикующий оценщик, оказывающий услуги по оценке в соответствии с требованиями законодательства РФ.

**Оценщик** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ, имеющее квалификационный аттестат по соответствующим направлениям оценочной деятельности.

**Оценочная компания–партнер** – Оценочная компания или Оценщик, которому решением Банка присвоен соответствующий статус.

**Реестр оценочных компаний-партнеров** – перечень Оценщиков-партнеров Банка, рекомендованных Банком к сотрудничеству в целях оценки залогового обеспечения Клиентов Банка.

**СРО** - Саморегулируемая организация оценщиков, созданная и функционирующая в соответствии с Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и иным законодательными актами РФ.

**Реестр СРО** - реестр членов саморегулируемой организации оценщиков.

Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)

### **III. ПРИНЦИПЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ БАНКА С ОЦЕНОЧНЫМИ КОМПАНИЯМИ**

3.1. Принципы взаимодействия Банка с оценщиками основаны на «Рекомендациях по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками», одобренных Национальным советом по оценочной деятельности.

3.2. Требования к оценочным компаниям, устанавливаемые настоящим Положением, обеспечивают отбор высокопрофессиональных участников рынка оценки, что способствует получению достоверной информации о стоимости объектов оценки в целях защиты от некачественной оценки, повышения эффективности процесса кредитования и минимизации рисков Банка.

Критерии отбора оценщиков для установления партнерских отношений носят публичный характер и базируются на объективных показателях.

3.3. Перечень оценщиков-партнеров формируется:

- для работы со стандартными активами (унифицированные машины, оборудование, оценка бизнеса и пр.) – из числа оценочных компаний, имеющих положительную деловую репутацию, оказывающих услуги высокого качества в соответствии с Федеральными стандартами оценки;
- для оценки специализированных активов (воздушные суда, морские суда и суда внутреннего и смешанного плавания) - из числа оценочных компаний, специализирующихся на оценке данных активов, имеющих длительный опыт оценки (не менее 3-х лет) и квалифицированных штатных специалистов-оценщиков в сегменте работы со специализированными активами, а также обладающих положительной деловой репутацией.

3.4. Долгосрочные партнерские отношения с конкретными оценщиками не ограничивают прав и возможностей Клиента по работе с Положением о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)

другими оценщиками. Для оценки своих активов потенциальный заемщик вправе обратиться в любую оценочную компанию, соответствующую требованиям законодательства Российской Федерации. Отсутствие оценочной компании в Реестре оценщиков-партнеров Банка не является достаточным основанием для отказа от рассмотрения Отчета об оценке. При получении отчета от оценочной компании, не включенной в Реестр оценщиков-партнеров Банка, в качестве меры защиты от некачественной оценки Банк вправе провести проверку:

- правоспособности и деловой репутации оценочной компании (деловая репутация – мнение, сложившееся о претенденте на основании отзывов и рекомендаций, участия в общероссийских и региональных рейтингах, результатов участия в судебных процессах);
- соответствия Отчета нормам законодательства и федеральным стандартам, достоверности информации, приведенной в Отчете и иных факторов, влияющих на достоверность результата оценки.

Отказ в использовании Банком Отчета об оценке должен быть мотивирован.

Банк вправе с согласия собственника отчета либо на основании договора на проведение оценки передать отчет на экспертизу в органы, наделенные полномочиями по проведению такой экспертизы.

3.5. Проверка правоспособности и деловой репутации рекомендованных к сотрудничеству оценщиков производится при проведении процедуры отбора. Критерии отбора оценочных компаний базируются на объективных показателях и являются публичными.

3.6. Количество оценщиков определяется потребностями подразделений Банка в оценочных услугах и должно быть достаточным для обеспечения требуемой оперативности бизнес-процессов.

3.7. Банком ведется Реестр оценщиков-партнеров. Сведения из Реестра оценщиков-партнеров, а также критерии отбора оценочных компаний, Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)

компаний могут быть предоставлены любому заинтересованному лицу по устному или письменному запросу в Банк. Также данная информация размещается на официальном сайте Банка в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Взаимодействие внутренних структурных подразделений Банка осуществляется в соответствии с Регламентом взаимодействия подразделений при организации отбора и взаимодействии с оценочными компаниями в АО АКБ «НОВИКОМБАНК».

3.8. Факт присвоения оценочной компании статуса партнера Банка подтверждается наличием оценочной компании в Реестре оценщиков – партнеров. Статус Оценщика-партнера присваивается на неограниченный срок, если со стороны Банка не будут выявлены негативные факторы в деятельности оценочной компании.

3.9. Денежное вознаграждение Оценщика-партнера за проведение оценки в рамках конкретного договора на оценку с заемщиком не может зависеть от размера определенной им стоимости объекта оценки и отраженной в Отчете об оценке. Банк не может оказывать влияние на формирование денежного вознаграждения Оценщика-партнера, если он не является непосредственным заказчиком по договору.

#### **IV. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОТБОРА ОЦЕНЩИКОВ-ПАРТНЕРОВ**

4.1. Информация об отборе и условиях проведения отбора оценочных компаний-партнеров размещается на официальном сайте Банка. В сообщении приводится информация о регионе, в котором проводится отбор, и сроках проведения отбора.

4.2. Основанием для рассмотрения кандидатуры оценочной компании на предмет предоставления статуса партнера Банка является заявка-анкета от оценочной компании. Содержание заявки на участие в отборе оценщика (далее – Заявка) приведено в Приложении №3 к настоящему Положению.

Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)



4.3. К участию в отборе допускаются оценочные компании, соответствующие предъявляемым Банком критериям отбора оценочных компаний для целей сотрудничества с Банком, изложенным в Приложении №1 к настоящему Положению.

4.4. Оценочная компания вправе подать Заявку в электронном виде и с электронного адреса, указанного в Заявке, по адресу, указанному в информационном сообщении, в установленные сроки.

4.5. Не принимаются к рассмотрению Заявки:

- заполненные не по установленной форме;
- поданные не в установленные сроки.

4.6. При отказе в принятии Заявки к рассмотрению Банк сообщает претенденту на электронный адрес, указанный в Заявке, о снятии её с рассмотрения.

4.7. Изначально неправильно поданные Заявки повторно не рассматриваются.

4.8. При отсутствии, указанных в п. 4.5 оснований, Банк проводит проверку достоверности сведений, указанных в Заявке. В случае выявления недостоверных сведений на любом этапе отбора Заявка снимается с рассмотрения. Сообщение о снятии Заявки с рассмотрения направляется оценочной компании по электронному адресу, указанному в Заявке.

4.9. Проведение отбора оценочных компаний для работы с имуществом Заемщиков Банка происходит в соответствии со следующими этапами:

- сбор, обработка и ранжирование Заявок Оценочных компаний. На данном этапе Банк проводит проверку содержания Заявок предъявляемым требованиям (Приложение №3 к Положению). Формируется перечень Оценочных компаний, допущенных к следующему этапу отбора;

- Банк направляет в адрес допущенных ко второму этапу отбора Оценочных компаний информационное сообщение о необходимости и Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)

порядке предоставления в Банк пакета документов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Положению. Срок предоставления документов – 10 (десять) рабочих дней с даты запроса Банка;

- по получению пакета документов Банк проводит анализ соответствия предоставленных документов перечню, указанному в Приложении №2. В случае предоставления оценочной компанией неполного пакета документов или несоответствия документов требованиям Банка к их оформлению, Банк запрашивает у оценочной компании недостающие документы. Срок предоставления недостающих документов - 3 (три) рабочих дня с даты повторного запроса. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения повторного запроса на предоставление документов в установленные сроки Банк сообщает оценочной компании-претенденту на электронный адрес, указанный в Заявке, об отстранении от участия в отборе в связи с отсутствием требуемых документов;

- после предоставления полного пакета документов Банк проводит анализ предоставленных документов;

- при необходимости Банком организуется встреча и проведение переговоров с руководителем или иным уполномоченным лицом Оценочной компании.

4.10. Срок отбора оценочных компаний составляет 40 (сорок) рабочих дней с даты предоставления полного пакета документов.

4.11. Подведение итогов отбора производится по результатам обработки и ранжирования Заявок, анализа документов оценочных компаний и проведенных переговоров с руководителем Оценочных компаний.

4.12. Оценочные компании, в отношении которых Банком принято решение о присвоении статуса Оценщика-партнера, включаются в Реестр оценщиков-партнеров.

## **V. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ БАНКА С ОЦЕНЩИКАМИ-ПАРТНЕРАМИ**

5.1. Заемщик Банка, обратившийся в Оценочную компанию, рекомендованную Банком, вправе согласовать с Банком задание на оценку и предварительные результаты оценки (проекта Отчета).

5.2. До передачи Отчета Заемщику проект Отчета передается на рассмотрение в Банк (в письменном и/или электронном виде).

5.3. В случае если участие Банка в согласовании задания на оценку и предварительном рассмотрении результатов Отчета не санкционируется Заемщиком, в Банк для проверки предоставляется финальная версия Отчета Оценщика-партнера.

5.4. Банк проводит проверку соответствия качества проекта Отчета/Отчета установленным в Банке требованиям к отчетам и, в частности на предмет:

- соответствия отчета нормам законодательства Российской Федерации и Федеральных стандартов оценки;
- достоверности информации, приведенной в отчете и иных факторов, влияющих на достоверность результата оценки: наличие грубых ошибок в расчетах, использование неправомерных допущений, учета существенных условий и обстоятельств при проведении оценки.

5.5. При обнаружении в ходе рассмотрения Банком проекта Отчета/Отчета ошибок, несоответствия заданию на оценку и иных несоответствий согласно п. 5.4. Положения, проект Отчета/Отчет направляется на доработку.

5.6. В случае, если по мнению Банка содержание и результаты проекта Отчета/Отчета не соответствуют предъявляемым требованиям и Оценщик-партнер не производит требуемых доработок, Отчет не используется Банком для формирования выводов относительно стоимости

оцениваемого имущества. Такая ситуация квалифицируется как непринятие Отчета Банком.

5.7. В случае признания Банком содержания и выводов проекта Отчета/Отчета соответствующими заданию на оценку, а также при отсутствии в проекте Отчета/Отчете недостатков, указанных в п. 5.4 Положения, проект Отчета/Отчет согласуется Банком.

5.8. При возникновении спорной ситуации Банк с согласия собственника Отчета либо на основании договора на проведение оценки либо сам Оценщик-партнер вправе передать Отчет на экспертизу в органы, наделенные полномочиями по проведению такой экспертизы. При этом подразумевается, что оплата экспертизы Отчета производится иницилирующей стороной.

5.9. Если Клиент обратился к оценочной компании, не являющейся Оценщиком-партнером Банка, в Банк предоставляется Отчет об оценке или его проект. По запросу Банка Оценочной компанией также предоставляется комплект документов Оценочной компании в соответствии с Приложением №2 к Положению. Банк имеет право произвести проверку правоспособности Оценочной компании, а также деловой репутации оценщика и соответствия Отчета об оценке нормам законодательства и федеральным стандартам, достоверность информации, приведенной в Отчете об оценке и иных факторов, влияющих на достоверность результатов оценки.

5.10. При отрицательном характере заключения Банка по результатам проверки Отчета и проверки документов Оценочной компании Отчет об оценке не принимается к использованию для формирования выводов Банка относительно стоимости оцениваемого имущества и подлежит возврату Клиенту. Отказ в использовании Банком Отчета об оценке должен быть мотивирован.

5.11. Банк вправе производить мониторинг правоспособности и деловой репутации Оценщиков-партнеров и по результатам оценки Банк Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)

вправе приостановить действие статуса Оценочной компании-партнера на срок до 6 месяцев, либо принять решение об исключении Оценочной компании из Реестра. По истечении 6 месяцев с момента приостановления действия статуса или в случае устранения выявленных нарушений Банк вправе возобновить действия статуса Оценочной компании-партнера. Мониторинг правоспособности и деловой репутации Оценщиков-партнеров осуществляется не реже, чем 1 раз в 3 года. В рамках мониторинга Оценщиком-партнером предоставляется заявка-анкета в соответствии с п. 4.2 Положения, а также документы в соответствии с пунктами 5-7 Приложения 2 к Положению.

5.12. Наличие в Отчете об оценке несоответствий нормам законодательства и федеральным стандартам, выявление фактов использования недостоверной информации при подготовке Отчета, а также наличие иных фактов, влияющих на достоверность результата оценки, а также информации негативного характера о деловой репутации Оценщика-партнера может являться основанием для исключения Оценочной компании из Реестра или приостановления статуса партнера с информированием об этом Оценочной компании посредством электронной почты.

5.13. При принятии решения о лишении статуса партнера информация об этом вносится в Реестр оценщиков-партнеров. Повторное рассмотрение на присвоение статуса партнера Оценочной компании, лишенной данного статуса, допускается не ранее, чем через 3 года с момента принятия решения о лишении статуса партнера.

## **VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

6.1. Настоящее Положение вступает в силу с даты его утверждения Правлением Банка и действует до утверждения его новой редакции.

Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)

6.2. С момента вступления в силу Положение отменяет действие Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» от 06.06.2013 рег. № 12-02-0021/2013.

6.3. В случае изменения законодательства Российской Федерации, внутренних нормативных документов Банка Положение действует в части, не противоречащей внесенным изменениям.

6.4. Изменение наименования подразделений, перечисленных в Положении, без существенного изменения фактического функционала подразделений не влечет необходимости актуализации Положения.

## **Критерии отбора оценочных компаний для целей сотрудничества с Банком**

**Для первичного отбора** используются следующие критерии:

- срок работы на оценочном рынке РФ не менее 3 лет и/или наличие в штате компании двух оценщиков с опытом работы не менее 3 лет работы в оценке. Для оценщика – индивидуального предпринимателя – не менее 3 лет;
- наличие опыта сотрудничества с кредитными организациями. Свидетельством наличия у оценщика опыта работы с кредитными организациями может являться публичное признание банком оценщика партнером в области оценки активов для целей залога, либо факт сотрудничества с банком, подтвержденный в письменной форме, либо перечень отчетов, выполненных оценщиком для целей залога;
- положительная динамика роста выручки за последние три года, либо отсутствие убытков за последний отчетный период (год);
- размер застрахованной ответственности оценщика не менее величины среднего предоставляемого Банком кредитного продукта в сегменте кредитования, где предполагается сотрудничество с оценщиком (в сегменте корпоративного кредитования) - не менее 200 млн. рублей;
- наличие квалификационных аттестатов по различным направлениям оценки рассматривается как преимущество;
- наличие специализации оценщика в разных отраслях рассматривается как преимущество;

- для оценки узкоспециализированных активов (воздушных и морских судов и пр.) привлекаются компании, непосредственно специализирующиеся в данном сегменте рынка.

Наличие положительной деловой репутации или положительного опыта сотрудничества с Банком может являться основанием для изменения критериев первичного отбора.

Выбор компаний, прошедших первичный отбор, осуществляется с учетом Рекомендаций по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками.



Приложение №2  
к Положению о порядке отбора  
и взаимодействия с оценочными  
компаниями  
в АО АКБ «НОВИКОМБАНК»

### **Перечень документов, необходимых для проверки Оценочных компаний**

1. Для участия в отборе по запросу Банка юридические лица и индивидуальные предприниматели представляют следующие документы (в одном экземпляре):

Юридическое лицо:

- 1) заверенную копию Листа записи ЕГРЮЛ (при наличии - Свидетельство о государственной регистрации юридического лица), Свидетельства о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года;
- 2) заверенную копию устава (в действующей редакции с изменениями и дополнениями на дату предоставления в Банк);
- 3) копию протокола/решения или другого документа о назначении должностных лиц (исполнительного органа, бухгалтерского работника), имеющих право действовать от имени организации, в том числе совершать в установленном порядке сделки от имени организации без доверенности;
- 4) копию страхового полиса о страховании ответственности Оценочной компании (как юридического лица);
- 5) копию документов, подтверждающих членство в СРО;
- 6) копию выписки из трудовой книжки специалиста-оценщика, являющегося работником Оценочной компании;
- 7) копии документов об образовании (базовое и оценочное) и документов, подтверждающих повышение квалификации в области

Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)

оценочной деятельности специалиста-оценщика, являющегося работником Оценочной компании;

8) копии документов, подтверждающих участие специалиста-оценщика, являющихся работниками Оценочной компании, в СРО;

9) копию сертификата международного уровня (RICS, TEGOVA, CCIM, CFA);

10) копии квалификационных аттестатов специалиста-оценщика, являющегося работником Оценочной компании, по направлениям оценки;

11) копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, заверенная нотариально;

12) выписка из реестра акционеров/сведения о составе участников, имеющих долю 5% и более уставного капитала в оценочной компании, с указанием:

– для юридических лиц - наименования организации, ИНН, адреса местонахождения, доли участия в уставном капитале оценочной компании;

– для физических лиц - Ф.И.О., даты рождения (число, месяц, год), паспортных данных (серия, номер паспорта, когда и кем выдан), адреса регистрации, ИНН, доли участия в уставном капитале компании;

13) сведения (в произвольной форме) о составе конечных бенефициаров<sup>1</sup> Оценочной компании, подписанные руководителем и заверенные печатью оценочной компании, с указанием:

– для юридического лица - полное наименование, организационно-правовая форма, ИНН (могут быть указаны государство, крупное акционерное общество с большим количеством акционеров - разводненным капиталом, являющееся основным обществом Группы / Холдинга);

---

<sup>1</sup> Конечный бенефициар - фактический выгодоприобретатель, получающий основной доход от бизнеса Оценочной компании – государство, физические лица, крупное акционерное общество с большим количеством акционеров (разводненным капиталом), являющееся основным обществом холдинга/группы компаний, юридически или экономически связанных с Оценочной компанией (в том числе не оформленная организационно).

– для физического лица (фактический выгодоприобретатель, получающий основной доход от бизнеса) - Ф.И.О., дата рождения (число, месяц, год), паспортные данные (серия, номер паспорта, когда и кем выдан), адрес регистрации, ИНН;

**Индивидуальный предприниматель:**

- 1) Документ, удостоверяющий личность физического лица;
- 2) копию Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- 3) копию Листа записи в ЕГРИП (при наличии - Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя);
- 4) копии документов об образовании, выписку из трудовой книжки специалиста-оценщика, являющегося работником индивидуального предпринимателя;

Копии документов, подтверждающих членство в СРО, и сертификатов международного уровня по программам подготовки и повышения квалификации оценщиков;

- 5) Копию страхового полиса о страховании ответственности как оценщика;

2. Для участия в отборе могут быть представлены копии дополнительных документов, наличие которых будет принято во внимание при проведении отбора:

- 1) Копии документов, подтверждающих наличие в штате Оценочной компании работников, повышавших квалификацию по программам международных организаций оценщиков;
- 2) Копии документов, подтверждающих добровольную аттестацию и сертификацию специалистов-оценщиков;
- 3) образцы отчетов об оценке стоимости тех активов, по оценке которых предполагается сотрудничество (возможно в электронном виде).

Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)

4) другие копии документов по усмотрению оценщика.

3. Для проверки финансового положения оценщика предоставляются следующие документы:

1) Копии бухгалтерских отчетов по формам, установленным Минфином России и другими министерствами и ведомствами, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России, заверенные руководителем и печатью организации/индивидуальным предпринимателям за последний завершённый финансовый год и последний отчетный квартал:

- Бухгалтерский баланс – форма №1,
- Отчет о финансовых результатах – форма №2;
- Отчет об изменениях капитала – форма №3;
- Налоговая декларация с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России и выписка из книги учета доходов и расходов за истекший календарный квартал, заверенные подписью и печатью (при наличии) оценщика (если оценщик применяет упрощенную систему налогообложения).

2) Справка из территориального подразделения ФНС России о состоянии расчетов с бюджетом или акт сверки расчетов с бюджетом. При наличии просроченной задолженности перед бюджетами какого-либо уровня – справка налогоплательщика с указанием сроков, объемов и причин возникновения долга.

Вышеуказанные документы (за исключением оригиналов и нотариально заверенных копий) должны быть заверены печатью (при наличии) оценщика и подписью руководителя.

К сведениям, указанным в п. 1 п.п. 6, п.п. 9, п.п. 10, п.п. 11 при подаче документов Индивидуальным предпринимателем должны быть получены согласия на обработку персональных данных от субъектов персональных данных, чьи персональные данные предоставляются в Банк по форме и в

порядке, предусмотренном законодательством РФ и Положением об обработке персональных данных клиентов АО АКБ "НОВИКОМБАНК".

Приложение № 3 к Положению о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями в АО АКБ «НОВИКОМБАНК»

### Заявка на участие в отборе оценщиков

В АО АКБ «НОВИКОМБАНК»

Заявитель (участник) \_\_\_\_\_  
(полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы)

в лице \_\_\_\_\_,  
(Ф.И.О.)

действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_,  
(наименование основания или документа)

заявляет о своем намерении участвовать в отборе на получение статуса Оценщика-партнера АО АКБ «НОВИКОМБАНК» для оказания услуг по оценке имущества и активов для целей залога, а также при необходимости принятия АО АКБ «НОВИКОМБАНК» решений о стоимости приобретения/отчуждения имущества и обязуется соблюдать требования и правила, установленные Положением о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями в АО АКБ «НОВИКОМБАНК».

К заявке прилагаются документы в соответствии с требованиями процедуры отбора, перечисленные в описи представляемых документов.

\_\_\_\_\_  
Подпись заявителя / ФИО руководителя организации или иного уполномоченного лица

Приложение: анкета оценочной компании на участие в отборе.

### Анкета на участие в отборе

<b>Общие сведения об Оценочной компании</b>		
Наименование компании/ИП		
Адрес местонахождения		
Телефоны, факсы		
Адрес электронной почты		
Официальный сайт		
ФИО руководителя компании/ИП		
ФИО и должность контактного лица		
Год образования компании/стаж работы ИП		
ИНН		
Сведения о филиалах компании (с указанием количества сотрудников и даты открытия) (при наличии филиальной сети)		
Наличие международной сертификации системы качества по ISO 9000 (есть/нет)		
Сведения о добровольном страховании ответственности компании (как юридического лица)/индивидуального предпринимателя	Страховая компания	
	Страховая сумма	
	Дата окончания действия полиса	
Сведения о выручке по сектору оценочных услуг (тыс. руб.)	20__	
	20__	
	20__	
Количество штатных сотрудников-оценщиков из них:		
членов СРО, застраховавших свою ответственность		
оценщиков с сертификацией международного уровня (RICS, CFA)		
оценщиков с опытом работы более 5 лет		
Количество оценок бизнеса (имущественных комплексов, активов), по объектам, балансовой стоимостью не менее 1 млрд. рублей, выполненных за последние 3 года (с приложением перечня)		

**Сведения о специалистах-оценщиках, работающих в Оценочной компании:**

<b>№ п/п</b>	<b>ФИО специалиста-оценщика</b>	<b>Должность, опыт работы, реквизиты трудового договора</b>	<b>Сведения об образовании (с указанием реквизитов в документе в)</b>	<b>Наименование СРО, реквизиты подтверждающих документов</b>	<b>Реквизиты сертификата в международном уровне (RICS, TEGOVA, CCIM, CFA)</b>	<b>Сведения о квалификационных аттестатов по направлениям оценки (с указанием их реквизитов)</b>

Руководитель Оценочной компании

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (ФИО руководителя)



## **Требования к составлению Отчетов об оценке машин, оборудования и недвижимости**

1.1. Отчет об оценке должен быть составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик и Договором об оказании услуг по оценке.

1.2. Принципы подготовки Отчета об оценке:

- принцип существенности: Оценщик приводит всю необходимую информацию, существенную с точки зрения определения стоимости объекта оценки;
- принцип обоснованности: вся информация, использованная или полученная в ходе расчетов при проведении оценки, должна быть подтверждена;
- принцип однозначности: содержание Отчета не должно вводить в заблуждение, а также не должно допускать неоднозначное толкование;
- принцип проверяемости: представленные в Отчете об оценке материалы и описание процесса оценки должны позволить любому пользователю полностью воспроизвести процесс определения стоимости;
- принцип достаточности: информация, не использованная Оценщиком при определении промежуточных и итоговых результатов, не должна быть представлена в Отчете, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и

правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

1.3. В Отчете указываются допущения, ограничения и обременения, влияющие на рыночную стоимость оцениваемого объекта (-ов) (в т.ч. невозможность их устранения Собственником Объекта оценки в одностороннем порядке). При этом должно быть указано, каким образом ограничение и обременение влияет на результат оценки.

1.4. Целью оценки, указанной в отчете, должно являться определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для целей залога. При этом исходя из кредитной политики Банка, данная цель оценки предполагает использование консервативных (в противовес оптимистичным — сдержанных) предпосылок и допущений при оценке рыночной и ликвидационной стоимости имущества.

1.5. Итоговый результат стоимости, определяемой в рамках Отчета, должен быть основан на рыночных данных и обоснованиях, подтверждающих результат.

1.6. Оценщик во всех промежуточных расчетах в рамках Отчета должен приводить информацию о наличии НДС или его отсутствии.

1.7. При определении рыночной стоимости имущества не учитываются затраты на доставку, установку, монтаж и прочие сопутствующие расходы. При определении рыночной стоимости машин и оборудования необходимо вычесть затраты на демонтаж объекта, которые могут быть определены по результатам консультаций с техническими специалистами (не менее 3-х независимых источников) с указанием контактной информации (наименование организации, контактное лицо и телефон, адрес в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (при наличии)).

1.8. Осмотр объекта оценки проводится лично Оценщиком. В отчете об оценке (в т. ч., в его электронной копии) или приложении к нему должны

содержаться следующие фотографии:

- общий вид объекта оценки;
- место установки, эксплуатации или хранения (фотографии помещения, в котором находится оцениваемое имущество, должны быть сделаны снаружи и изнутри);
- изображения имеющихся повреждений оцениваемого имущества (внешних и внутренних).
- изображения имеющихся инженерных коммуникаций (системы вентиляции, отопления, пожаротушения, сигнализации, видеонаблюдения и т.д.).

1.9. Оценщик не имеет право производить оценку, если права на объект оценки не зарегистрированы в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **2. Требования к содержанию расчетов в рамках определения стоимости имущества**

2.1. Определение рыночной стоимости объекта (-ов) сравнительным подходом.

Сравнительный подход используется при наличии достоверной и доступной информации по аналогам. Непосредственно в отчете приводятся прямые ссылки на информацию по объектам-аналогам (в т.ч., на интернет-сайты), а также контактная информация лиц, с которыми была установлена связь в целях уточнения информации по аналогам (риэлторы, менеджеры по продажам и т.д.) с указанием имени и телефона. В приложении к отчету приводятся скрин-шоты сайтов в сети интернет, на которых размещены предложения, ксерокопии коммерческих предложений, прайс-листы и другие документы, непосредственно подтверждающие факт наличия рыночного предложения по объекту-аналогу и указывающие условия данного предложения.

Количество объектов-аналогов при проведении оценки должно быть **не менее 4 (четыре)**. В случае меньшего количества аналогов обязательно развернутое обоснование.

В рамках сравнительного подхода Оценщик обязан:

- провести анализ объекта и аналогов по всем необходимым элементам сравнения, выбор единиц сравнения обосновывается Оценщиком;
- скорректировать цены аналогов. Все вводимые корректировки должны быть обоснованы (в отчете приводится либо расчет, либо ссылка на источник, позволяющая сделать вывод об авторстве). Если используемая в расчетах информация не обеспечена свободным доступом или использованная информация опубликована не в периодическом печатном издании, то к отчету прилагается копия соответствующих материалов, в т.ч. ксерокопии коммерческих предложений, прайс-листы, контактная информация агентов/менеджеров по продажам с указанием имени. Если в качестве источника информации используется экспертное мнение, в Отчете должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рыночной ситуации (ФСО № 3);
- согласовать результаты (Оценщик обосновывает схему согласования). Согласование производится, если разница между максимальным и минимальным значением скорректированной цены составляет не более 20%. В противном случае, Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных аналогов должно составлять **не более 30%** (без учета поправки на торг). В исключительных случаях превышения данной величины Оценщик обосновывает такое превышение.

2.2. Определение рыночной стоимости объекта(-ов) доходным подходом.

Использование доходного подхода возможно в следующих случаях:

Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями (версия 2.0)

- оцениваемое движимое имущество - комплекс основных средств, реализующих полный производственный цикл без вовлечения в процесс производства иных активов;
- наличие развитого рынка аренды идентичных или аналогичных объектов;
- в общедоступных источниках имеется информация о среднерыночных потоках доходов, постоянных и переменных расходах, типичном сроке окупаемости, среднерыночных ставках капитализации.

При использовании в расчетах информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик проводит анализ на соответствие рыночным данным. В случае значительного расхождения с рыночными данными, в качестве базы для расчета принимаются среднерыночные значения соответствующих величин, и приводится обоснованный отказ от принятия в качестве базы для расчета фактических доходов и расходов, связанных с эксплуатацией объектов их текущим собственником. В расчетах учитываются все налоговые платежи, которые обязано выплачивать в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации юридическое лицо, находящееся на общем режиме налогообложения.

2.3. Определение рыночной стоимости объекта(-ов) затратным подходом.

Расчет стоимости воспроизводства/замещения оцениваемого движимого имущества не допускается проводить с использованием в качестве объектов сравнения бывших в эксплуатации машин/оборудования.

Если оцениваемое имущество снято с производства, произведено хозяйственным способом или в единичном экземпляре, либо отсутствует информация о производителе оборудования, оценка проводится на основе определения стоимости замещения объекта сравнения, аналогичного оцениваемому объекту (максимально близкого оцениваемому объекту по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам).

В расчетах рыночной стоимости необходимо учесть все виды накопленного износа (физического, функционального, внешнего). Расчеты всех видов износа должны быть обоснованы.

2.4. **Согласование результатов расчетов.** Для получения итоговой стоимости объекта оценки, Оценщик осуществляет согласование результатов расчета стоимости при использовании различных подходов к оценке. При согласовании учитываются выводы Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный способ согласования, сделанные Оценщиком допущения, а также выбор использованных весов должны быть обоснованы. Согласование результатов по подходам производится, если разница между ними составляет не более 30%. Если разница между результатами по подходам составляет более 30%, Оценщик обоснованно отказывается от использования в согласовании результатов по тому или иному подходу. Исходя из кредитной политики Банка, при согласовании подходов наибольший вес рекомендуем придавать сравнительному подходу.

2.5. **Заключение об итоговой рыночной стоимости объекта(-ов) оценки.** Оценщик приводит итоговую величину рыночной стоимости с учетом правил округления (ФСО №3). Итоговая величина рыночной стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях), с учетом НДС и без его учета.

Приложение № 5  
к Положению о порядке отбора и  
взаимодействия с  
оценочными компаниями в  
АО АКБ «НОВИКОМБАНК»

### **Требования к составлению Отчетов об оценке бизнеса (долей участия, акций)**

Отчет об оценке должен быть составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

В случае санкционирования Клиентом, Оценщик осуществляет согласование Задания на оценку (Клиент – Оценщик - Банк) и Календарного плана выполнения работ с Банком. Календарный план определяет сроки выполнения работ и представления отчета об оценке. В рамках Задания на оценку до момента проведения оценки Оценщику необходимо согласовать допущения/ограничения, на которых будет основываться оценка, с представителями Банка и Клиента. Состав допущений/ограничений может быть уточнен после более детального ознакомления с объектом оценки и информацией, характеризующей объект оценки, предметную область, рынки присутствия объекта и прочее.

#### **Оценщик осуществляет:**

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- осуществляет согласование с Банком дополнительных допущений и ограничений, вызванных отсутствием той или иной информации;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов, обоснование выбора методов оценки и отказа от использования какого-либо подхода к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных с применением различных подходов к оценке с помощью аналитического обоснования, и определение итоговой величины стоимости.

Оценщик представляет предварительные результаты оценки в Банк, составляет итоговый Отчет об оценке. Помимо Отчета об оценке, в Банк рекомендуется предоставлять расчетные таблицы (финансовые модели), которые использовались при определении стоимости и лежали в основе представленного Отчета об оценке.

**При проведении оценки Оценщику необходимо:**

- Осуществить идентификацию объекта оценки и внешний осмотр объектов движимого и недвижимого имущества, принадлежащего Компании. При этом Оценщик не обязан проводить инвентаризацию имущества компании и аудит наличия и полноты отражения имущества компании в документах, предоставленных руководством компании, если данная задача не является предметом договора в рамках проведения работ по оценке.
- Провести сбор и анализ правоустанавливающих документов, технической документации и прочей информации, позволяющих установить качественные и количественные характеристики объекта оценки и активов, принимающих участие в операционной деятельности, а также непрофильных активов.

**1. Общие рекомендации по содержанию разделов Отчета об оценке.**

Помимо общих требований, установленных действующим законодательством в области оценки, рекомендуется учесть следующее:

- Допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов



оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности и должны быть предварительно согласованы с Банком.

- При проведении оценки бизнеса обязательным является однозначная и точная идентификация деятельности Компании-объекта оценки, описание организационной и операционной структуры оцениваемого объекта, характеристика рынков присутствия объекта и окружения объекта оценки, указание на установленные и фактические производственные мощности, описание производственного цикла, характеристика используемой технологии и т.д.

- В Отчете должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

- Максимально допустимым считается расхождение между результатами оценки различными подходами в 30%. В ином случае в Отчете об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения.

2. Общие рекомендации по проведению расчетов в целях составления Отчета об оценке в рамках затратного подхода.

В рамках затратного подхода допускается оценка как методом удельных показателей (укрупненная оценка), так и путем оценки по позициям. В случае укрупненной оценки необходимо провести анализ стоимости строительства других аналогичных имущественных комплексов в России и за рубежом и определить величину удельной стоимости

создания / строительства единицы сравнения (мультипликатора), например, мощности компании. Полученные значения полной стоимости замещения должны быть скорректированы с учетом возрастной структуры оцениваемых активов. В случае оценки активов по позициям (оценки «снизу вверх») в рамках затратного подхода целесообразно выполнение и соблюдение следующих правил:

- оценку недавно построенных объектов недвижимости допускается производить на основании исходно-сметной документации на данные объекты или актов приема путем приведения фактических затрат на строительство к Дате оценки;

- полученные в виде полной стоимости воспроизводства затраты на строительство в обязательном порядке должны быть проверены на соответствие рыночным данным;

- оценка административно-бытовых зданий и складских помещений, в случае технологической возможности их замены на другие аналогичные здания / помещения в регионе без существенного ущерба для производственного процесса, должна осуществляться на основании текущих среднерыночных цен на данные виды недвижимости в регионе;

- при расчете полной стоимости воспроизводства / замещения активов не следует учитывать затраты, связанные с уплатой процентов по банковским кредитам, или платежи по договорам лизинга (если такие имелись), а также премию за финансирование;

- полученные данные о полной стоимости воспроизводства / замещения всего комплекса целесообразно проверить на соответствие рыночным данным путем анализа информации по аналогичным инвестиционным проектам, заявленным или осуществленным в последнее время (если таковые имелись и в открытых источниках есть достоверная информация о стоимости их строительства), и расчета удельного показателя (например, на единицу мощности);

- в рамках расчета функционального износа необходимо провести анализ уровня недозагрузки отдельных участков и цехов, что может являться признаком функционального износа, который должен быть учтен в рамках оценки;
- неоперационные активы необходимо оценивать при условии их реализации отдельно от основного имущественного комплекса.

3. Общие рекомендации по проведению расчетов в целях составления Отчета об оценке в рамках сравнительного подхода.

- отбор компаний-аналогов должен быть осуществлен путем сопоставления Объекта оценки с компаниями-аналогами по виду деятельности, модели бизнеса, положению компании в отрасли, рентабельности, стадии развития бизнеса и размеру компании;
- при расчете капитализации компании-аналога целесообразно использовать средневзвешенную стоимость акций с учетом объемов торгов за репрезентативный период времени;
- при описании компаний-аналогов должны быть приведены показатели выручки, долга, доли оборотного капитала в выручке, отношения чистого долга к EBITDA, рентабельности по EBITDA;
- при формировании вывода о стоимости в рамках сравнительного подхода должен быть приведен спектр финансовых (в том числе EV/EBITDA, EV/Sales и др.) и, по возможности, производственных мультипликаторов (в том числе EV/Объем производства, EV/Производственные мощности, EV/Запасы и др.);
- при выборе и расчете мультипликаторов, используемых для формирования стоимости, должно быть соблюдено правило соответствия знаменателя временному периоду, единому для всех аналогов, которые используются в оценке;

- в случае высокой волатильности котировок акций конкретного аналога необходимо использовать исторические уровни котировок в качестве целевых либо отказаться от использования данного аналога;

- должно быть представлено обоснование выбора и применимости отечественных и иностранных аналогов.

4. Общие рекомендации по проведению расчетов в целях составления Отчета об оценке в рамках доходного подхода.

- При построении финансовой модели в рамках доходного подхода не должна учитываться реализация инвестиционных проектов, которые существенно влияют на операционную эффективность компании и реализация которых не начата на момент проведения оценки (исключение составляют инвестиции, учет которых обязателен, например переход на новые требования технических стандартов и регламентов и т.д.). При оценке для целей залога не рекомендуется использовать без проверки данные Заказчика в части Бизнес-плана относительно динамики роста объемов производства и цен в будущем.

- При прогнозировании элементов денежного потока в прогнозном периоде в основе прогнозных величин используются ретроспективные данные о деятельности Компании, основные прогнозные макроэкономические показатели, прогнозы развития отрасли, подготовленные независимыми аналитическими агентствами/инвестиционными банками, а также прогнозы развития Компании (если они не противоречат отраслевым тенденциям).

- При прогнозе денежных потоков длительность прогнозного периода должна быть определена временем выхода Объекта оценки на устойчивые темпы роста и стабилизации факторов внешней среды.

- По результатам оценки следует провести анализ чувствительности стоимости Объектов оценки к основным факторам

стоимости (цены, объемы реализации, ставка дисконтирования и другие факторы, которые Оценщик сочтет необходимым включить в анализ).

- При оценке для целей залога нежелательно прогнозирование увеличения рыночной доли Компании, за исключением тех случаев, когда такое увеличение рыночной доли обусловлено наличием объективных факторов: существенных конкурентных преимуществ продукции/услуг Компании, изменения структуры рынка (состава участников) и/или других факторов, наличие которых должно быть обосновано Оценщиком.

- Цены на сырье и реализуемую продукцию должны прогнозироваться с учетом существующих рыночных механизмов ценообразования и темпов инфляции (если был выбран номинальный вид денежного потока).

- Если те или иные товары активно котируются на биржах, оценщиком должна быть проанализирована зависимость цен у Объекта оценки от цен на открытых рынках. При этом существующий спред должен быть проанализирован на наличие у Объекта оценки особых конкурентных преимуществ и других обстоятельств с возможностью их учета в прогнозе.

- Используемые при прогнозировании цен допущения должны быть обоснованы, в Отчете об оценке приведены ссылки на соответствующие источники прогнозов. В случае расхождения прогнозов различных источников следует провести их сравнительный анализ. При использовании консенсус-прогноза аналитических агентств должна быть приведена информация обо всех имеющихся в распоряжении Оценщика прогнозах. Прогнозирование темпов роста цен на продукцию Компании, опережающих консенсус-прогнозы аналитических агентств, инвестиционных банков по рынку/отрасли, требует дополнительного обоснования.

- Рекомендуется провести анализ переменных расходов. При прогнозировании переменных расходов должен учитываться прогноз изменения цен / тарифов на каждый вид потребляемого ресурса, любые

отклонения от макроэкономических прогнозов в Отчете об оценке должны определяться объективными причинами, обоснование которых необходимо привести. Прогнозирование уровня рентабельности по EBITDA (или темпов его роста для развивающихся бизнесов) в прогнозном и постпрогнозном периодах, выше исторического или среднеотраслевого уровня, требует дополнительного обоснования.

- При прогнозировании других ненормируемых переменных и постоянных расходов (коммерческих и административных) необходимо выделить основные факторы натурального роста (численность персонала, объем производства и пр.). Ожидания относительно роста цен на сырье и материалы, а также роста заработной платы должны основываться на макроэкономических прогнозах либо иной информации, которую необходимо указать в Отчете.

- Уровень капитальных вложений в прогнозном периоде должен быть достаточным для осуществления текущих программ по модернизации и расширению производства и поддержанию основных фондов предприятий в рабочем состоянии с учетом их замены по окончании срока полезного использования и проведения необходимых капитальных ремонтных работ, а также соответствовать средним по отрасли показателям. Прогнозирование поддерживающих инвестиций в прогнозном и постпрогнозном периодах ниже величины амортизационных отчислений (для номинального потока: скорректированных на индекс роста цен) без приведения обоснования, основанного на исторических и среднеотраслевых данных, не желательно.

- Динамика роста в постпрогнозном периоде должна быть обоснована прогнозом динамики потребления и цен, при этом обоснование загрузки в терминальный период должно быть основано на анализе среднеотраслевых показателей, перспектив развития отрасли и конкурентной среды.

- В денежном потоке постпрогнозного периода необходимо учесть капитальные вложения в поддержание основных фондов. Их величина должна соответствовать требованию достаточности капитальных затрат с учетом уровня износа, то есть объем капитальных вложений в постпрогножном периоде должен учитывать полное замещение основных фондов компании.
- Для компаний и отдельных бизнес-единиц, не вышедших на дату оценки на промышленные объемы производства, могут присутствовать риски значительно превышающие стандартные риски учитываемые в стоимости капитала. Если эти риски не учтены в денежном потоке, то возможно применение специальных ставок дисконтирования, отражающих требования венчурных инвесторов по доходности на капитал.
- Для оцениваемых компаний ориентиром для определения величины премии за размер являются данные Ibbotson Associates (SBBI Valuation Yearbook).
- Стоимость заемного капитала определяется исходя из стоимости привлечения заемного финансирования по компаниям с сопоставимым кредитным рейтингом в долгосрочном периоде и в валюте, соответствующей рассчитываемой ставке WACC. При этом необходимо соблюдать соответствие ставки дисконтирования и потоков: в частности, применение реальной ставки дисконтирования для реальных потоков (без учета инфляции), номинальной ставки для номинальных потоков (с учетом инфляции).
- В методе DCF необходимо учитывать рыночную стоимость непрофильных активов (использование балансовой стоимости возможно при недостатке информации; данный момент также выносится в качестве допущения и требует согласования с Банком). оценка проводится на основании допущения о функционировании бизнеса под управлением менеджмента и собственника (собственников), обладающего (обладающих)

типичной для рынка квалификацией, без учета возможных синергетических эффектов от совместного использования объекта оценки с какими-либо другими активами, не входящими в состав объекта.



## ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

<b>Информация о документе</b>	
<b>Наименование документа</b>	Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями в АО АКБ «НОВИКОМБАНК»
<b>Владелец документа</b>	Отдел залогов
<b>ВНД, который/которые утрачивают силу с выходом данного ВНД</b>	Положение о порядке отбора и взаимодействия с оценочными компаниями в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» от 06.06.2019 № 12-02-0021/2013

<b>Таблица изменений</b>					
№	№ версии/ порядковый номер изменений	Регистрационный номер/номер типовой формы	Дата утверждения версии документа/ изменений	ФИО разработчика документа	Основание для внесения изменений в документ
	2	3	4	5	6
1	1.0	12-02-0021/2013	06.06.2013	Сехян С.А.	Первоначальная версия
2	2.0			Сехян С.А.	Отчет о проверке СВА