

Структурирование объекта Товары.



Временная шкала

Структурирование объекта Товары.

- Товарно-материальные ценности (ТМЦ), представленные к оценке в качестве залога по кредитным договорам являются товаром в обороте и представляют собой сырье (металлопрокат) и продукцию, производимую предприятием (трубопроводная арматура, теплообменное оборудование).
- Необходимо запросить остатки по складу на дату оценки по счетам бухгалтерского учета 10/41/43
 - **10 материалы**
 1. Сырье и материалы
 2. Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали
 3. Топливо
 4. Тара и тарные материалы
 5. Запасные части
 6. Прочие материалы
 7. Материалы, переданные в переработку на сторону
 8. Строительные материалы
 9. Инвентарь и хозяйственные принадлежности
 10. Специальная оснастка и специальная одежда на складе
 11. Специальная оснастка и специальная одежда в эксплуатации
 - **41 товары**
 - **43 готовая продукция**

Оценка производственной площадки: на что обратить внимание

- Объектом оценки являются разрозненные активы или движимое и недвижимое имущество, формирующее комплекс имущества.
- Необходимо проводить личный осмотр заложенного имущества Оценщиком, в том числе осуществлять анализ договоров залога и актов проверки заложенного имущества банка.
- Выявление не задействованных в производственном процессе, в том числе в ремонте, законсервированных, простаивающих, а так же непрофильных активов (в случае их наличия).
- Выявление наличия обременений (сервитуты, лизинг, долгосрочная аренда).
- Описание объектов незавершенного строительства и перспектив по их вводу в эксплуатацию, анализ их влияния на деятельность предприятия после завершения их строительства.
- Анализ достаточности коммуникаций: организация тепло-, энерго-, газо- и водоснабжения

Оценка рыночной стоимости проблемных активов. Примеры.

Проблемы, возникающие при оценке проблемного актива.



Данные
технического
паспорта

Данные свидетельства
на право
собственности

- Общая площадь ТРЦ с двухуровневой автостоянкой составляет 60 тыс. кв. м.
Двухуровневая автостоянка (20 тыс. кв. м.) состоит из 2-х уровней: подвальный (цокольный) этаж (6 тыс. кв. м.) и 1 этаж (14 тыс. кв. м. - является, по факту, асфальтированной площадкой для парковки автомобилей, расположенной перед ТРЦ на уровне 1 этажа здания). Таким образом, фактическая площадь здания ТРЦ составляет 66 тыс. кв. м. (60 тыс. кв. м. + 6 тыс. кв. м.). Фактически площадь двухуровневой автостоянки не входит в общую площадь ТРЦ, указанную в свидетельстве о гос. регистрации права. Таким образом, на двухуровневую автостоянку не оформлено право собственности.
- Согласно представленному Техническому заключению ТРЦ расположен на 3-х земельных участках, площадью 30 тыс., 2,3 и 12,2 кв. м, при этом только первый является предметом залога.
- В составе ТРЦ используется движимое имущество - энергоблок газопоршневых установок, пиковая котельная, системы теплоснабжения, вентиляции и холодоснабжения - не принадлежащее собственнику ТРЦ. Заключен краткосрочный договор аренды, ежегодные арендные платежи по которому составляют 30% от стоимости самого имущества. ТРЦ функционирует 5 лет.

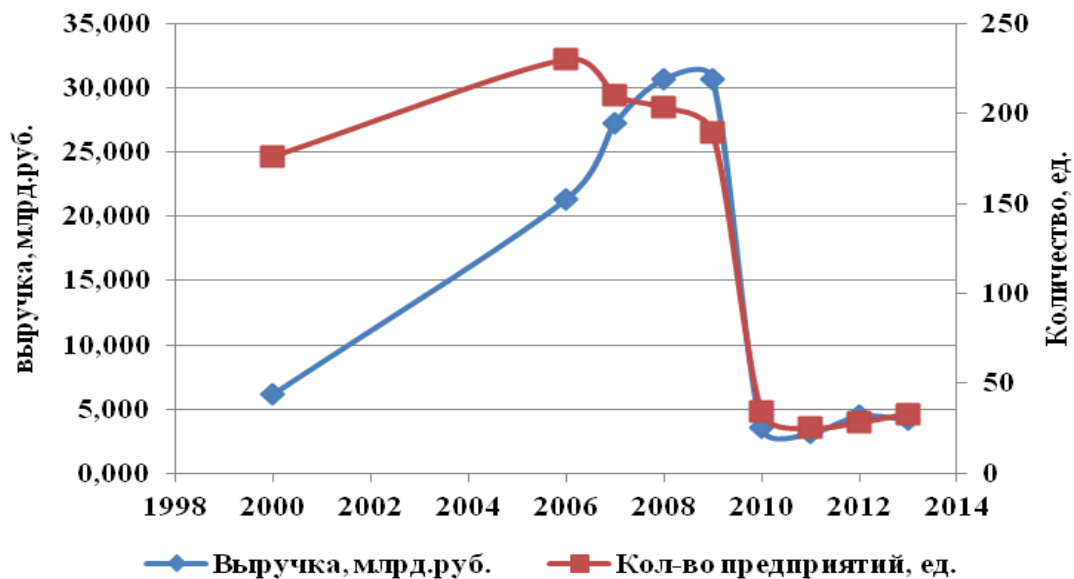
Оценка рыночной стоимости проблемных активов. примеры.

Узкоспециализированное оборудование, может быть использовано только для производства электронных кремниевых пластин. Предприятие в конкурсном производстве, деятельность не ведется больше 3 лет.

Тип оборудования по функциональному назначению	Кол-во, инв. №	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2014 г.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Оборудование для производства электронных пластин	25	47 512 930,88	30 516 742,61	43 046 000
Оборудование для выращивания кремния	12	84 754 190,62	62 809 760,90	10 753 000
Энергетическое оборудование	2	1 543 432,20	677 975,48	195 300
Итого:	39	133 810 553,70	94 004 478,99	53 994 300

Для того чтобы решить проблему с информацией была использована база данных, созданная ЗАО «Система комплексного раскрытия информации и новостей» (<http://www.skrin.ru/>), в которой публикуется балансовая отчетность предприятий в соответствии с кодом ОКВЭД (32.1.Производство электро- и радиоэлементов, электровакуумных приборов, отражающим вид деятельности). В приложении приведены принт-скрины с информацией о предприятиях, используемых в расчетах.

Оценка рыночной стоимости проблемных активов. примеры.



При этом коэффициент использования производственной мощности κ можно рассчитать как соотношение текущей выручки к максимальному значению за рассматриваемый период:

$$I_{\text{вн}} = 1 - (4.153 / 30.675)^{0.65} = 70\%, \text{ округленно.}$$

Таким образом, величина внешнего износа для специализированного оборудования была принята равной 70%.