

ЗАСЕДАНИЕ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ПРОТОКОЛ

г.Уфа

от «20» апреля 2010 года

Об утверждении методики определения стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга) при смене лизингополучателя

В целях упорядочивания и единообразия проведения расчетов при определении стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга) при смене лизингополучателя утвердить предлагаемую Методику определения стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга) при смене лизингополучателя (далее – Методика) и определить порядок использования Методики.

Для реализации вышеназванных целей на Заседании экспертных организации Республики Башкортостан в составе ООО «Информ-эксперт» (в лице Генерального директора – Газдалетдинова Айдара Маратовича), ООО «Урало-Сибирский независимый экспертный центр» (в лице Директора – Валишиной Асии Самигулловны), ЗАО «Региональный центр оценки» (в лице директора – Сарманаевой Разии Губаевны), ООО «Центр-Консалтинг» (в лице директора – Мусина Дениса Мухамедьяновича) решили:

1. Утвердить Методику определения стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга) при смене лизингополучателя.
2. Довести до сведения работников экспертных организаций.
3. Использовать Методику в качестве основы при определении стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга) при смене лизингополучателя при осуществлении оценочно-экспертной деятельности.
4. Рекомендовать использование Методики заинтересованным лицам.
5. Разработанная Методика носит публичный характер и основана на нормативно-правовой базе законодательства Российской Федерации.

Генеральный директор
ООО «Информ-эксперт»

А.М.Газдалетдинов

Директор ООО «Урало-Сибирский
независимый экспертный центр»

А.С.Валишина

Директор ЗАО «Региональный центр оценки»

Р.Г.Сарманаева

Директор ООО «Центр-Консалтинг»

Д.М.Мусин

Утверждена на Заседании экспертных
организаций Республики Башкортостан
Протоколом от «20» апреля 2010 г.

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСТУПКИ ПРАВА ПО ДОГОВОРАМ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА) ПРИ СМЕНЕ ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ С ПРАВОМ ВЫКУПА ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При разработке методики определения стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга) при смене лизингополучателя с правом выкупа имущества в собственность были использованы

1. нормативно-правовая база:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая), Глава 34 «Аренда», параграф 6 «Финансовая аренда (лизинг)»
- Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» №164-ФЗ от 29 октября 1998 года
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254
- Методика расчета приведенной стоимости финансовых инструментов и обязательств, утвержденная Приказом Министерства финансов Российской Федерации №156 от 27 мая 2003 года
- Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция), утвержденные Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации

и Государственным комитетом Российской Федерации по строительной, архитектурной и жилищной политике 21 июня 1999 г. (№ ВК 477)

- Федеральная целевая Программа «Национальная технологическая база» на 2007–2011 годы, утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 января 2007 года №54

2. научно-методическая литература:

- Ковалев В.В. Учет, анализ и бюджетирование лизинговых операций: теория и практика. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Горемыкин В.А. Лизинг. Учебник. – Изд. 2-е, исправленное и дополненное. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь»; Информцентр XXI века, 2009.
- Адамов Н.А. Тилов А.А. Лизинг: Правовая сущность. Экономические основы. Учет и налогообложение. – Изд. 2-е, исправленное и дополненное. – Спб.: Питер, 2007.
- Шабает В.А. Лизинг: основы теории и практики: учебное пособие / В.А. Шабашев, Е.А.Федулова, А.В.Кошкин; под ред. Проф. Г.П.Подшиваленко. – 3-е изд., перераб. И доп. – М.: КНОРУС, 2009.
- Лещенко М.И. Основы лизинга: Учеб. Пособие. 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2004.

Определение стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга) при смене лизингополучателя с правом выкупа имущества в собственность включает в себя

- 1) Определение рыночной стоимости имущества, являющегося предметом договоров финансовой аренды (лизинга).

Оценка рыночной стоимости имущества осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года и Федеральных стандартов оценки на дату определения стоимости уступки права по договору финансовой аренды (лизинга).

- 2) Определение стоимости обязательств по договору финансовой аренды (лизинга) лизингополучателя с правом выкупа в собственность.

Стоимость обязательств по договору финансовой аренды (лизинга) лизингополучателя с правом выкупа в собственность определяется с учетом привязки обязательства к конкретному моменту времени, а именно на дату определения стоимости уступки права по договору финансовой аренды (лизинга). При расчете стоимости обязательств используются методы финансовых вычислений, учитывающие принцип временной ценности денежных средств.

- 3) Определение стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга) при смене лизингополучателя с правом выкупа имущества в собственность

Определение стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга) при смене лизингополучателя с правом выкупа имущества в собственность осуществляется путем разности рыночной стоимости имущества, переданного на основе договора финансовой аренды (лизинга) и стоимости обязательств по договору финансовой аренды (лизинга) лизингополучателя с правом выкупа в собственность.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

В разработанной методике используются следующие основные понятия и термины:

лизинг – совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга;

договор лизинга – договор, в соответствии с которым арендодатель (далее - лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (далее - лизингополучатель) имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование. Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем;

лизинговая деятельность – вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его в лизинг

лизингодатель – физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных и (или) собственных средств приобретает в ходе реализации договора лизинга в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга;

лизингополучатель – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга;

продавец – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли-продажи с лизингодателем продает лизингодателю в обусловленный срок имущество, являющееся предметом лизинга. Продавец обязан передать предмет лизинга лизингодателю или лизингополучателю в соответствии с условиями договора

купли-продажи. Продавец может одновременно выступать в качестве лизингополучателя в пределах одного лизингового правоотношения.

лизинговый платеж – общая сумма платежей по договору лизинга за весь срок действия договора лизинга, в которую входит возмещение затрат лизингодателя, связанных с приобретением и передачей предмета лизинга лизингополучателю, возмещение затрат, связанных с оказанием других предусмотренных договором лизинга услуг, а также доход лизингодателя. В общую сумму договора лизинга может включаться выкупная цена предмета лизинга, если договором лизинга предусмотрен переход права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю.

выкупная стоимость – это цена, по которой имущество переходит в собственность от лизингодателя к лизингополучателю по окончании сделки.

рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

дата определения стоимости – дата, по состоянию на которую определяется стоимость имущества.

ставка дисконтирования (ставка дисконта, норма дисконта) – годовая процентная ставка, отражающая доходность альтернативных направлений инвестирования, характеризующихся тем же риском, что и инвестиции в анализируемый проект.

дисконтирование денежных потоков – приведение денежных потоков разновременных (относящихся к разным шагам расчета) значений к их ценности на определенный момент времени, который называется моментом приведения.

денежный поток – сумма денежных средств, подлежащая уплате (получению) в определенный момент времени в будущем.

3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСТУПКИ ПРАВА ПО ДОГОВОРАМ ФИНАНСОВОЙ АРЕНДЫ (ЛИЗИНГА)

3.1 Определение рыночной стоимости имущества, являющегося предметом договоров финансовой аренды (лизинга).

Рыночная стоимость имущества, являющегося предметом договоров финансовой аренды (лизинга) определяется на основе трех основных подходов в оценке (в случае невозможности использования того или иного подхода обосновать отказ от использования):

- 1) Доходный подход
- 2) Сравнительный подход
- 3) Затратный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Выбранный способ согласования, а также все сделанные при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В результате проведенного анализа определяется обоснованная рыночная стоимость имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды (лизинга).

3.2 Определение стоимости обязательств по договору финансовой аренды (лизинга) лизингополучателя с правом выкупа в собственность.

К обязательствам по договору финансовой аренды (лизинга) лизингополучателя с правом выкупа в собственность относятся:

- принять предмет лизинга в порядке, предусмотренном указанным договором лизинга;
- выплатить лизингодателю лизинговые платежи в порядке и в сроки, которые предусмотрены договором лизинга;
- по окончании срока действия договора лизинга приобрести предмет лизинга в собственность на основании договора купли-продажи;
- выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

К обязательствам лизингодателя относятся:

- приобретение у определенного продавца в собственность определенное имущество для его передачи за определенную плату на определенный срок, на определенных условиях в качестве предмета лизинга лизингополучателю;
- выполнить другие обязательства, вытекающие из содержания договора лизинга.

Обязательства лизингополучателя разделим на две основные части:

- 1) лизинговый платеж лизингодателю;
- 2) прочие платежи лизингодателю, не учтенные в лизинговых платежах лизингодателю;
- 3) выкупная стоимость предмета лизинга по договору лизинга.

Стоимость обязательств по договору финансовой аренды (лизинга) лизингополучателя с правом выкупа в собственность определяется с учетом привязки обязательства к конкретному моменту времени, а именно на дату определения стоимости уступки права по договору финансовой аренды (лизинга). При расчете стоимости обязательств используются методы финансовых вычислений, учитывающие принцип временной ценности денежных средств.

Величина стоимости обязательства лизингополучателя дату определения стоимости уступки права по договору финансовой аренды (лизинга) при смене

лизингополучателя определяется как дисконтированный денежный поток будущих обязательств лизингополучателя (лизинговых платежей, прочих платежей лизингодателю и выкупной стоимости имущества):

$$PL = \sum_{i=1}^n \frac{LP + OP}{\left(1 + \frac{d}{100}\right)^i} + \frac{RV}{\left(1 + \frac{d}{100}\right)^n},$$

где *PL (Present Liabilities)* – текущая стоимость обязательств лизингополучателя по договору финансовой аренды (лизинга);

LP (Lease Payment) – лизинговый платеж лизингодателю, предусмотренные условиями договора лизинга;

OP (Other Payment) – прочие платежи лизингодателю, предусмотренные условиями договора лизинга;

RV (Redemption Value) – выкупная стоимость имущества по договору финансовой аренды (лизинга);

d (Discount rate) – ставка дисконтирования за процентный период, в процентах;

i – порядковый номер процентного периода;

n – количество процентных периодов до выплаты.

Ставку дисконтирования рекомендуется определять в следующем порядке:

1) Определение безрисковой коммерческой нормы дисконта. Определяется в соответствии с требованиями к минимально допустимой будущей доходности вкладываемых средств определяемых в зависимости от:

- депозитных ставок банков первой категории надежности;
- рыночной ставки доходности по долгосрочным (не менее 2 лет) государственным облигациям.

2) Определение поправок на риск:

- Риск ненадежности участников договора лизинга
- Риск неполучения предусмотренных договором лизинга доходов

Риск ненадежности участников договора лизинга обычно усматривается в возможности непредвиденного прекращения реализации проекта, обусловленного:

- нецелевым расходованием средств, предназначенных для выполнения обязательств по договору лизинга или для создания финансовых резервов, необходимых для выполнения обязательств по договору лизинга;
- финансовой неустойчивостью участников договора лизинга и поставщика имущества;
- недобросовестностью, неплатежеспособностью, юридической недееспособностью других участников проекта (например, строительных организаций, поставщиков сырья или потребителей продукции), их ликвидацией или банкротством.

Размер премии за риск ненадежности участников договора лизинга определяется экспертно с учетом функций каждого участника, обязательств перед другими участниками и обязательств других участников перед ним. Обычно поправка на этот вид риска не превышает 5%, однако ее величина существенно зависит от того, насколько детально проработан организационно–экономический механизм реализации обязательств по договору лизинга поставщика имущества, насколько учтены в нем опасения участников договора лизинга и поставщика имущества.

Риск неполучения предусмотренных договором лизинга доходов обусловлен прежде всего техническими, технологическими и организационными решениями использования имущества, а также случайными колебаниями объемов производства и цен на продукцию и ресурсы. Поправка на этот вид риска определяется с учетом технической реализуемости и обоснованности, детальности проработки проектных решений, наличия необходимого научного и опытно-конструкторского задела и представительности маркетинговых исследований.

Вопрос о конкретных значениях поправок на этот вид риска для различных отраслей промышленности и различных типов проектов является малоизученным. Если отсутствуют специальные соображения относительно рисков данного конкретного проекта или аналогичных проектов, размер поправок рекомендуется ориентировочно определять в соответствии с таблицей:

Таблица

Ориентировочная величина поправок на риск неполучения доходов

Качественная характеристика риска	Характеристика использования имущества	Величина поправки на риск, %
Низкий	Использование имущества в развитии производства на базе освоенной техники	3–5
Средний	Увеличение объема продаж существующей продукции и оказываемых услуг	8 – 10
Высокий	Производство и продвижение на рынок нового продукта/услуги	13 – 15
Очень высокий	Вложения в исследования и инновации	18 – 20

Поправки на риск в отдельных отраслях могут отличаться от приведенных в этой таблице. Более подробно можно определять риск неполучения предусмотренных проектом доходов пофакторным расчетом, суммируя влияние учитываемых факторов, например:

- необходимость проведения НИОКР с заранее неизвестными результатами силами специализированных научно-исследовательских и/или проектных организаций и продолжительность НИОКР;
- новизна применяемой технологии (традиционная, новая, отличающаяся от традиционной различными особенностями и используемыми ресурсами и т.д.);
- степень неопределенности объемов спроса и уровня цен на производимую продукцию и оказываемые услуги;
- наличие нестабильности (цикличности) спроса на продукцию и оказываемые услуги;
- наличие неопределенности внешней среды при реализации проекта (горно - геологические, климатические и иные природные условия, агрессивность внешней среды и т.п.);
- наличие неопределенности процесса освоения применяемой техники или технологии.

3.3 Определение стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга)

Определение стоимости уступки права по договорам финансовой аренды (лизинга) при смене лизингополучателя осуществляется путем разности рыночной стоимости имущества, переданного на основе договора финансовой аренды (лизинга) и стоимости обязательств по договору финансовой аренды (лизинга) лизингополучателя с правом выкупа в собственность по формуле:

$$VAR = MV - PL,$$

где *VAR (Value of Assignment of a Right (under a contract))* – стоимость уступки права по договору

MV (Market Value) – рыночная стоимость имущества, являющегося предметом договора финансовой аренды (лизинга);

PL (Present Liabilities) – текущие обязательства лизингополучателя по договору финансовой аренды (лизинга)

Генеральный директор
ООО «Информ-эксперт»



А.М.Газдалетдинов

Директор ООО «Урало-Сибирский
независимый экспертный центр»



А.С.Валишина

Директор ЗАО «Региональный центр оценки»



Р.Г.Сарманаева

Директор ООО «Центр-Консалтинг»

Д.М.Мусин