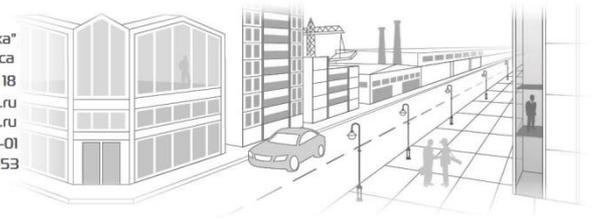




ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vm@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



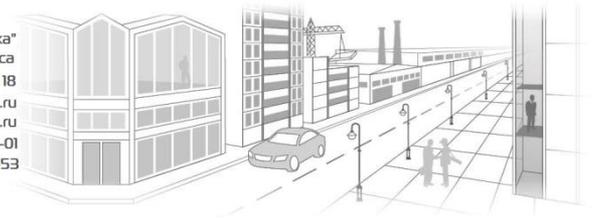
Проблемы и реалии независимой оценки залогового обеспечения

Москалёв Алексей Игоревич

генеральный директор ООО «Аналитическая Консалтинговая Группа «ИнвестОценка»,
президент Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья,
член Совета и представитель Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» в ЦЧР, МВА, ССИМ

II Межрегиональный форум оценщиков в Черноземье «Время Ч»

Воронеж, 01.06.2018



Существующая нормативная база по оценке залога

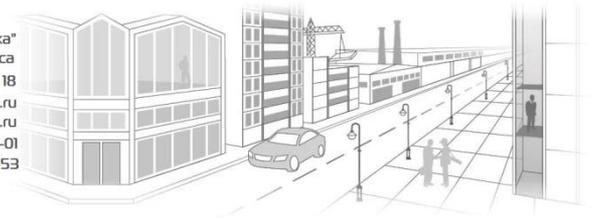
- ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки. (ФСО 1,2,3,7,8,9,10,11,12, 13).
- Методические рекомендации Ассоциации Российских банков. («Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога», «Оценка АЗС для целей залога»).
- Инструкция Банка России от 20.12.2016 N 176-И «О порядке и случаях проведения уполномоченными представителями (служащими) Банка России осмотра предмета залога, принятого кредитной организацией в качестве обеспечения по ссуде, и (или) ознакомления с деятельностью заемщика кредитной организации и (или) залогодателя».
- "Положение о порядке проведения Банком России экспертизы предмета залога, принятого кредитной организацией в качестве обеспечения по ссуде" (утв. Банком России 26.12.2016 N 570-П) (Зарегистрировано в Минюсте России 24.03.2017 N 46132).



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vm@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



Основные требования ФСО 9 «Оценка для целей залога»

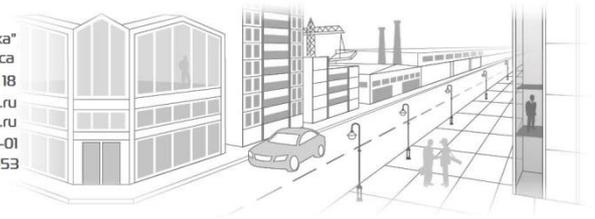
- изложены основные «правила игры» по оценке залогов;
- заложен принцип соответствия содержания отчета об оценке заданию на оценку;
- описаны требования к **заданию на оценку**;
- определяется рыночная, ликвидационная и инвестиционная стоимость;
- обязательность указания типичного (расчетного) периода экспозиции при определении рыночной стоимости.



ИНБЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vm@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную информацию:

- особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;
- порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;
- необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).

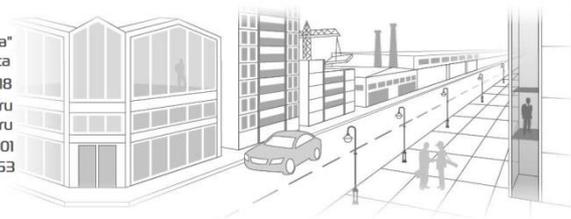
Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) **необходимость привлечения отраслевых экспертов**, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vm@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



Задание на оценку по ФСО-9 – общие принципы построения

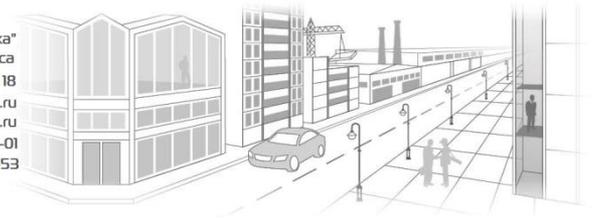
Параметр	Источник требования
объект оценки	п.21 ФСО-1
права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	п.21 ФСО-1
Обременения и обязательства, учитываемые при оценке	п.16 ФСО-9
цель оценки	п.21 ФСО-1
предполагаемое использование результатов оценки	п.21 ФСО-1
вид стоимости	п.21 ФСО-1
дата оценки	п.21 ФСО-1
допущения, на которых должна основываться оценка	п.21 ФСО-1
особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	п.10 ФСО-9
порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	п.10 ФСО-9
необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	п.10 ФСО-9
иные расчетные величины (прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем; размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки)	п.11 ФСО-9 (необязательно)
специальные требования залогодержателя	п.4 ФСО-9 (необязательно)
проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	п.17 ФСО-9



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vm@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



Основные недостатки ФСО 9

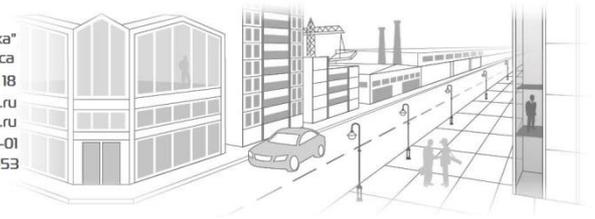
- ФСО 9 не дифференцирует требования к допущениям оценки залогов по типам оцениваемого недвижимого имущества;
- Не проработан механизм (отсутствует методологическая база) определения ликвидности объектов залога (типичного периода экспозиции на открытом рынке), обязательно требуемого в отчете, соответствующем ФСО 9;
- ФСО 9 не рассматривает вариант оптимистического развития событий (указывается нижняя граница стоимости).
- не проработан механизм определения затрат при обращении взыскания на объект оценки, в соответствии с которым должна рассчитываться ликвидационная стоимость.



ИНВЕСТОЦЕНКА

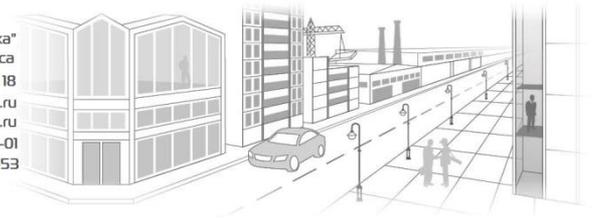
Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vm@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



Методологические проблемы

- недостаточная детализация существующих стандартов оценки
- отсутствие единых типовых форм отчетов
- отсутствие надежной верифицированной рыночной информации
- отсутствие методических рекомендаций по оценке специализированных объектов



Институциональные проблемы

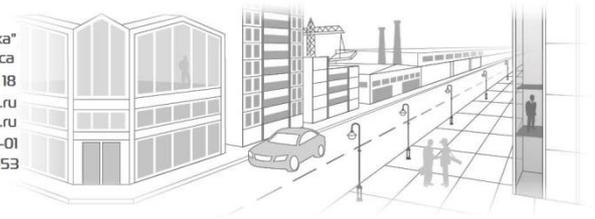
- Независимость оценщика
- Ответственность оценщика
- Внутренние (самостоятельные) оценки залогов
- Низкий барьер вхождения в профессию
- Ценовой демпинг



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vm@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



«Угрозы» и возможности для оценщика от контроля со стороны ЦБ РФ

Угрозы

- Репутационные риски
- Увеличение трудозатрат, в части обоснования ликвидности и обоснования расчетов

Возможности

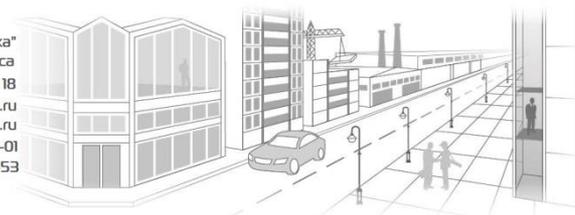
- Повышение роли оценщика как консультанта в части обоснования доп затрат по оценке ликвидационной стоимости, ликвидности предмета залога и пр



ИНВЕСТОЦЕНКА

Профессиональная оценка активов, бизнеса и инвестиций

ООО "АКГ "ИнвестОценка"
394018, г. Воронеж, ул. Фр.Энгельса
д. 56, 2 этаж, офис 18
info-vm@investocenka.ru
www.investocenka.ru
+7 (473) 232-25-01
+7 (473) 253-12-53



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

КОНТАКТЫ:

Москалёв Алексей Игоревич

+7 (915) 103-99-02

moskalev@investocenka.ru

www.investocenka.ru