

Федеральный стандарт оценки ФСО-9 «Оценка для целей залога»

**«Проблемные
точки»
Стандарта**



Вишневская
Ирина Александровна

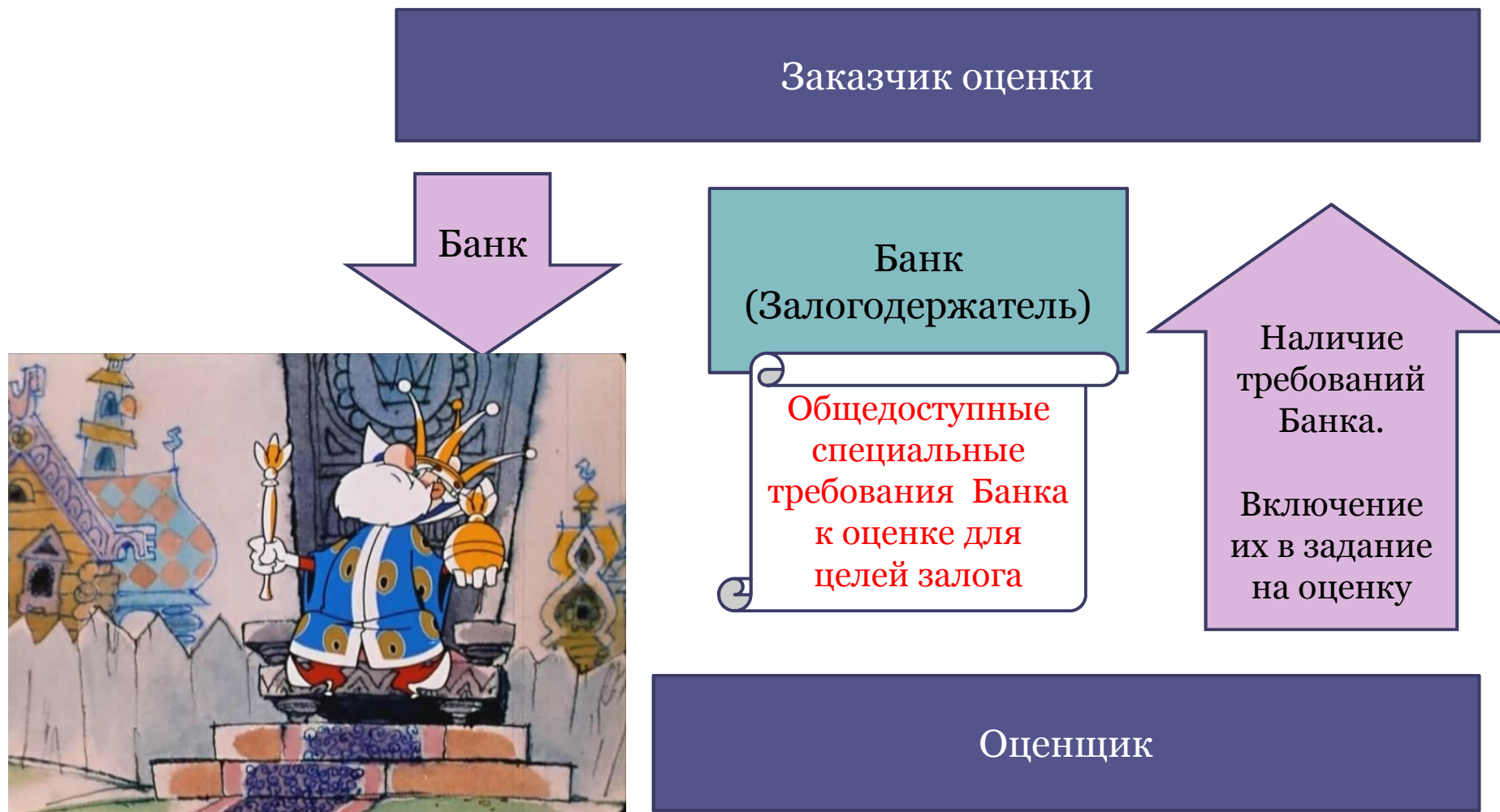
- Член экспертного совета НП СРО «Деловой союз оценщиков»
- Стаж оценочной деятельности – с 1996 года
- Стаж экспертной деятельности – с 1993 года (судебный эксперт)
- +7 (925) 411-0373
- via@berkshire-ag.com

Как с ЭТИМ жить и работать?

- Поскольку после принятия ФСО-9 еще не наработана практика, связанная со взаимодействием банков и оценщиков при оценке для целей залога, есть смысл упомянуть о тех **пунктах ФСО-9**, которые на взгляд профессионального оценщика, кажется трудноисполнимыми.



Общие требования к проведению оценки для целей залога (Раздел III ФСО-9)



«Проблемные точки» Стандарта

П.8 ФСО-9

- «...Отчет об оценке должен содержать **«иные расчетные величины»**, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку».

Пункт 11 ФСО-9 расшифровывает «...под **иными дополнительными расчетными величинами понимаются:...**»

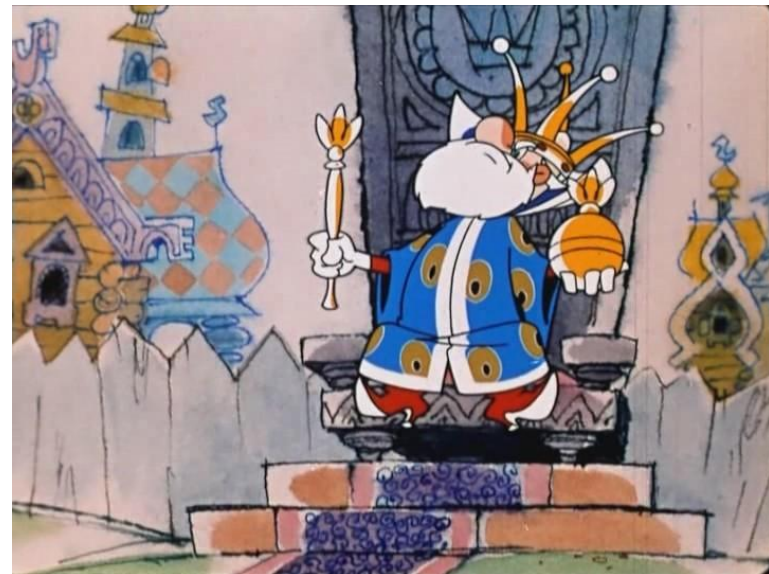
- прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем;
- размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.



Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем

«БАНК 1» реализовал это право залогодержателя следующим образом:

«...Исполнитель **на ежеквартальной основе** до окончания срока действия кредитного договора, заключенного между «БАНК 1» и Заемщиком, предоставляет заключения об изменении рыночной и ликвидационной стоимостей объектов оценки, указанных в настоящем Задании на оценку».



Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем

В других случаях Заемщики просто обращаются в оценочную компанию, которая за вознаграждение от 30 до 70% (в зависимости от объекта оценки) проводит его **актуализацию на новую дату**.



В соответствии с требованиями ФСО-9 оценщики выражают мнение (в разделе «ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ») **о своем видении изменения прогноза стоимости объекта оценки в будущем**, например, на горизонте 1 год.

Эти выводы должны соответствовать прогнозам в обзоре рынка и в прогнозах cash-flow

Вносить изменения в ФСО-9 в отношении данного пункта нет необходимости, но следует обратить на это внимание и более детально проработать раздел Обзора рынка

Размер затрат при обращении взыскания на объект оценки

Для ответа на эти вопросы необходимо знать:

- Стратегию работы банка с проблемным заемщиком, которому принадлежал залог ;
 - структуру затрат;
 - Состав и продолжительность мероприятий по обращению взыскания на залог. Это зависит от того кто, как и когда будет осуществлять эти мероприятия;
 - Обязательные пошлины, расходы, и пр.
- Обычно эту работу проводят департаменты по работе с проблемными активами банков.



**Как оценщик может составить бюджет расходов департамента
Банка на обращение взыскания на определенный актив???**

Размер затрат при обращении взыскания на объекта оценки

Следует отметить, что процедура обращения взыскания на залог, и в дальнейшем получения исполнительного листа, арест активов, торги – т.е. все шаги **минуя процедуру банкротства** составляют явно не 3-6 и не 12 месяцев, либо **через процедуру банкротства**, что может занять несколько лет.



Таким образом, раскладывать эти процедуры с определением примерных сроков – при всем многообразии вариантов работы с проблемными активами, а также прогнозировать в неопределенном будущем форму продажи объекта оценки (какой вид аукциона) на дату оценки (выдачи кредита) **объективно невозможно**.

**Данный пункт ФСО-9 требует
внесения изменений.**

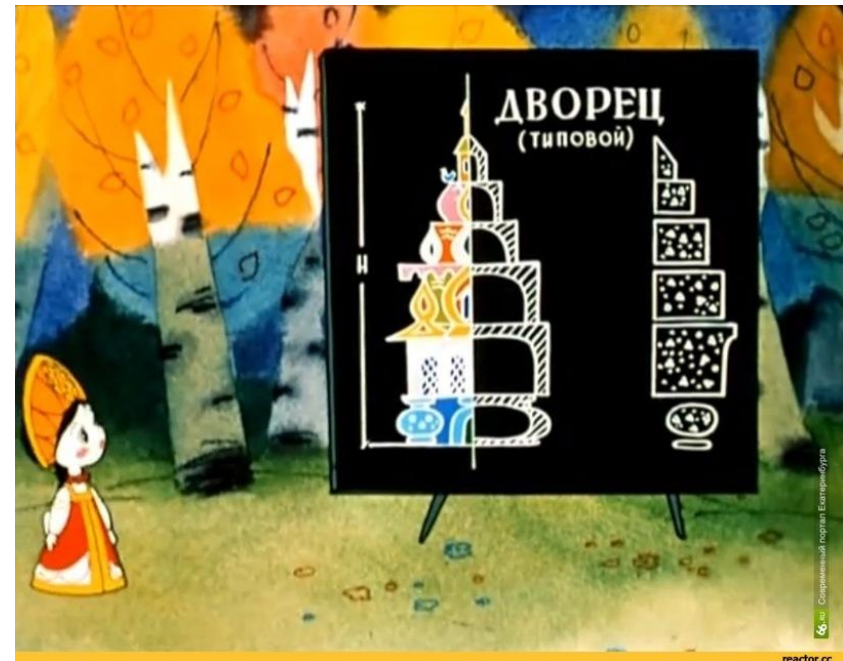
«Проблемные точки» Стандарта

П.8 ФСО-9

- «... **Выводы о ликвидности объекта** оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки».

Пункт 9 ФСО-9 расшифровывает понятие ликвидности:

В качестве характеристики **ликвидности объекта оценки** в отчете указывается **типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции** на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.



Ликвидность объекта оценки

«БАНК 2» предлагает оценщикам использовать при подготовке Отчетов об оценке следующую классификацию:

- Высокая
- Выше средней
- Средняя
- Ниже средней
- низкая

Критерии ликвидности от других банков:

- Ликвидное
- Условно ликвидное
- Неликвидное



Ликвидность объекта оценки

- Поскольку законодатель определил в качестве критерия ликвидности типичный срок экспозиции, оценщик сталкивается с необходимостью исследования этого вопроса

Официальных аналитических материалов по этому вопросу нет!

Аналитический журнал RWAY, который уже является признанным информационным источником (его как достоверное издание используют и сотрудники ДГИ Москвы, и ЦБ РФ при проверке оценочных отчетов, и суды) в докладе на тему «**Сроки экспозиции коммерческой недвижимости. Анализ ликвидности с использованием рыночных данных**» на примере г.Воронеж агентством проведено исследование средних сроков экспозиции коммерческой недвижимости по районам города, площади и сегменту недвижимости.

Ликвидность объекта оценки

Проблематика проведения анализа*:

- Нет достоверной информации о причине снятия объявления о продаже/предложения об аренде на сайтах и в печатных изданиях;
- Предложение на продажу зачастую сложно состыковать с данными Росреестра и уточнить кадастровый номер объекта и точный адрес, т.к. продажа осуществляется зачастую через агентов, которые не публикуют точные данные, защищая свои интересы.
- Брокеры по продаже или аренде недвижимости предлагают данные только по очень узким сегментам рынка, зачастую не относящиеся к объектам оценки.
- Оценщики иногда сами рассуждают о том, как быстро может объект оценки быть продан на открытом рынке – хотя на самом деле это непрофильная для них деятельность.

*На основании доклада генерального директора Аналитического Агентства RWAY Крапина А.В. «Сроки экспозиции коммерческой недвижимости. Анализ ликвидности с использованием рыночных данных» на VI Международной конференции по оценочной деятельности «Новые правила, новая практика», организованной компанией SRG и Ассоциацией Российских банков.

Ликвидность объекта оценки

Учитывая все сложность получения информации, ее идентификации, а также факт того, что оценщик не участвует в процессе продажи актива, не организует аукционы по продаже, он самостоятельно на основании просто данных предложений не может определить ликвидность объекта оценки.

Поэтому данный раздел Отчета об оценке может включать лишь **анализ существенных факторов**, влияющих на ликвидность.



**Данный пункт ФСО-9 требует
внесения изменений**

Предложения по внесению изменений в ФСО-9

Существующая редакция:

«**Пункт 9.** В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости»....

«...При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта».

Предлагаю изложить в следующей редакции:

«9. В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете оценщик должен указать и привести **анализ существенных факторов**, влияющих на ликвидность объекта и дать рекомендации о возможных сроках рыночной экспозиции объекта оценки на дату оценки»....

Пункт 11. Удалить фразу :

«...размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки».

Научно-практическое исследование «Скидки на торг 2014-2015». Новые принципы.

- **Цель исследования:** выработать обоснованную систему скидок/дисконтов к первоначальной цене имущества, выставяемого для продажи.
- Определить **критерии ликвидности** имущества и сроки экспозиции активов по видам имущества.

Исследование состоит из двух основных разделов:

1. В условиях падающего рынка 2014-2015 года **анализ применимости** всех Справочных и информационных источников, используемых оценщиками, для определения скидки на торг (уторговывание).
2. Анализ фактических сделок (состоявшихся торгов) ОАО «РАД» за период 2014-2015 года и разработка **новой системы применения скидок на торг** в условиях экономической политики 2014-2015 г.г.

Вопросы исследования

- I. **Сравнительный анализ** и сопоставление методических материалов, предлагаемых оценщикам для определения скидки на торг.
- Выводы о применимости всех Справочных и информационных источников, используемых оценщиками, для определения скидки на торг (уторговывание).
 - Практика обоснования скидок оценщиками из экспертиз СРОО.

II. **Анализ сделок**, которые РАД провёл в 2014 и 2015 г.г. на предмет:

- Количество/сумма аукционов на повышение / понижение
 - Коэффициенты: *Стартовая цена на аукционе / Стоимость оценщика*
 - *Цена сделки на аукционе / Стоимость оценщика*

по видам объектов:

- Офисы в Москве / Петербурге / Московской области, иных городах
- Производственные помещения в Москве / Петербурге / Московской области / иных городах
- Банковские помещения в Москве / Петербурге / иных городах
- Складские помещения в Москве / Петербурге / иных городах
- АЗС
- квартиры

Иные активы.

Вопросы исследования

- Несостоявшиеся аукционы. Анализ причин несостоявшихся аукционов.
- Динамика изменения дисконтов 2014 и 2015 г.г.

III. Период экспозиции: от чего зависит период экспозиции (срок продажи актива от даты выставления до даты сделки), в том числе по видам объектов:

- Офисы в Москве / Петербурге / Московской области, иных городах
- Производственные помещения в Москве / Петербурге / Московской области / иных городах
- Банковские помещения в Москве / Петербурге / иных городах
- Складские помещения в Москве / Петербурге / иных городах
- АЗС
- квартиры
- Иные активы.

Первые результаты исследования

Предварительные результаты исследования:

В соответствии с практикой работы РАД в 2015 году, разница между стоимостью, определенной в отчете об оценке, и продажной стоимостью активов составляет от 25 до 80%.

По имуществу банков, где начальная цена устанавливается с дисконтом в 20%, итоговая разница между оценочной и продажной ценой составляет в среднем 40-45%.

Исследование ожидается к публикации в январе 2016 года

Научно-практическое исследование «Скидки на торг 2014-2015». Новые принципы.

auction-house.ru

рад



ОАО «Российский аукционный дом» (далее - ОАО «РАД») - всероссийская аукционная площадка, созданная на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 19.08.2009 № 1186-р в августе 2009 года специально для продвижения института публичных продаж.

За 5 лет работы проведено более 10 000 торгов по продаже имущества. **Общий объем сделок составил более 132 млрд. руб., в том числе**

- Государственного имущества – **55,8 млрд.руб.**
- Непрофильного имущества – **31,8 млрд.руб.**
- Проблемного имущества – **44,6 млрд.руб.**

На электронной площадке по продаже имущества банкротов проведено более 48 000 торгов на сумму **445,8 млрд. рублей.**

ООО «Беркшир Адвайзори Групп» – группа консалтинговых компаний, специализирующаяся в сфере услуг оценки, финансового, технического, правового консалтинга и аутсорсинговых функций в сфере управления активами.



Спасибо за внимание!

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ



www.srodso.ru



Вишневская
Ирина Александровна

- Член экспертного совета НП СРО «Деловой союз оценщиков»
- Стаж оценочной деятельности – с 1996 года
- Стаж экспертной деятельности – с 1993 года (судебный эксперт)
- +7 (925) 411-0373
- via@berkshire-ag.com