

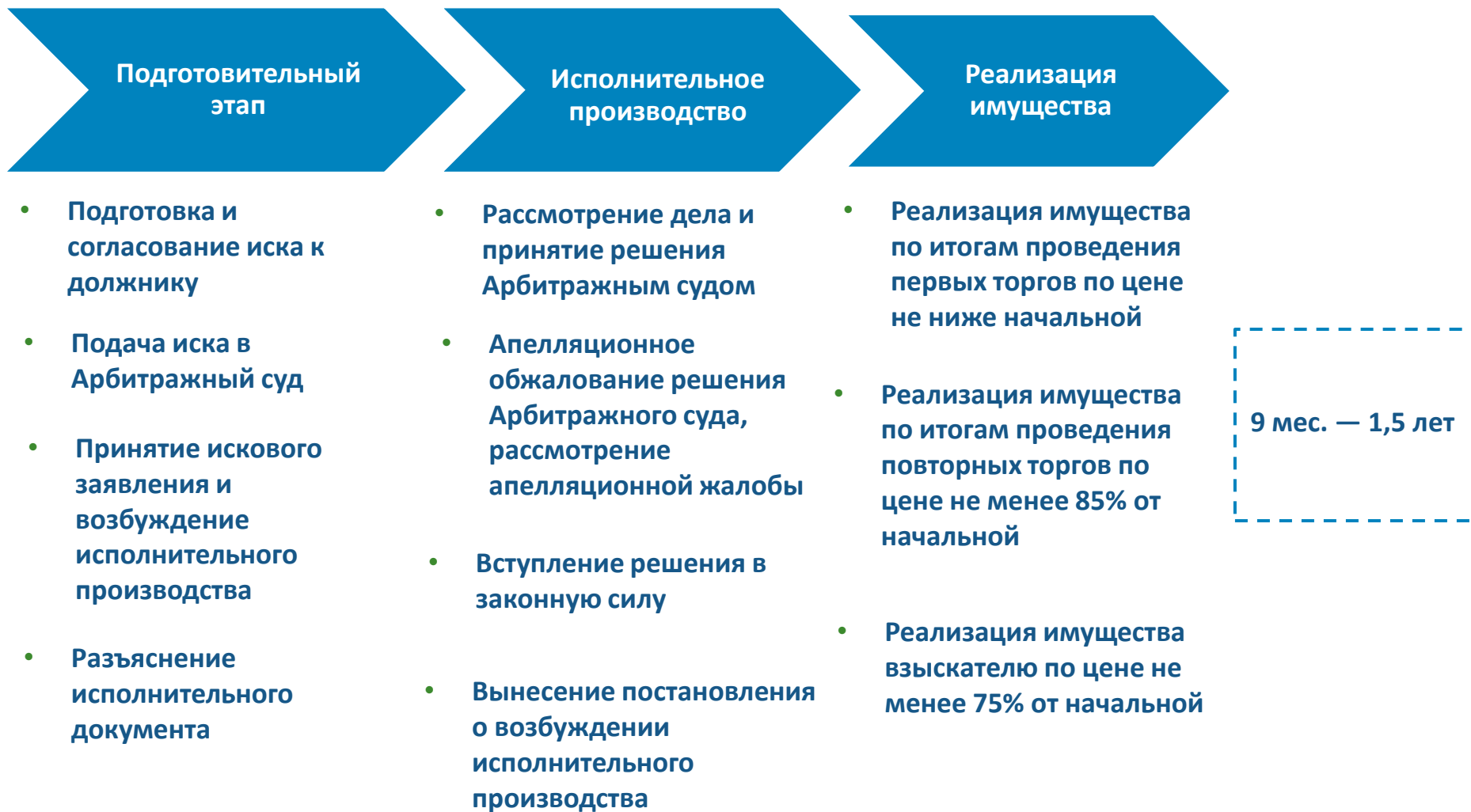


## ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ СЕССИЯ

Отдельные вопросы оценки прав требований,  
возникающих из обязательств по кредитным договорам

Москва, январь 2016 г.

# График взыскания и урегулирования просроченной задолженности при обращении взыскания на предмет залога



# График взыскания и урегулирования просроченной задолженности при введении процедур банкротства

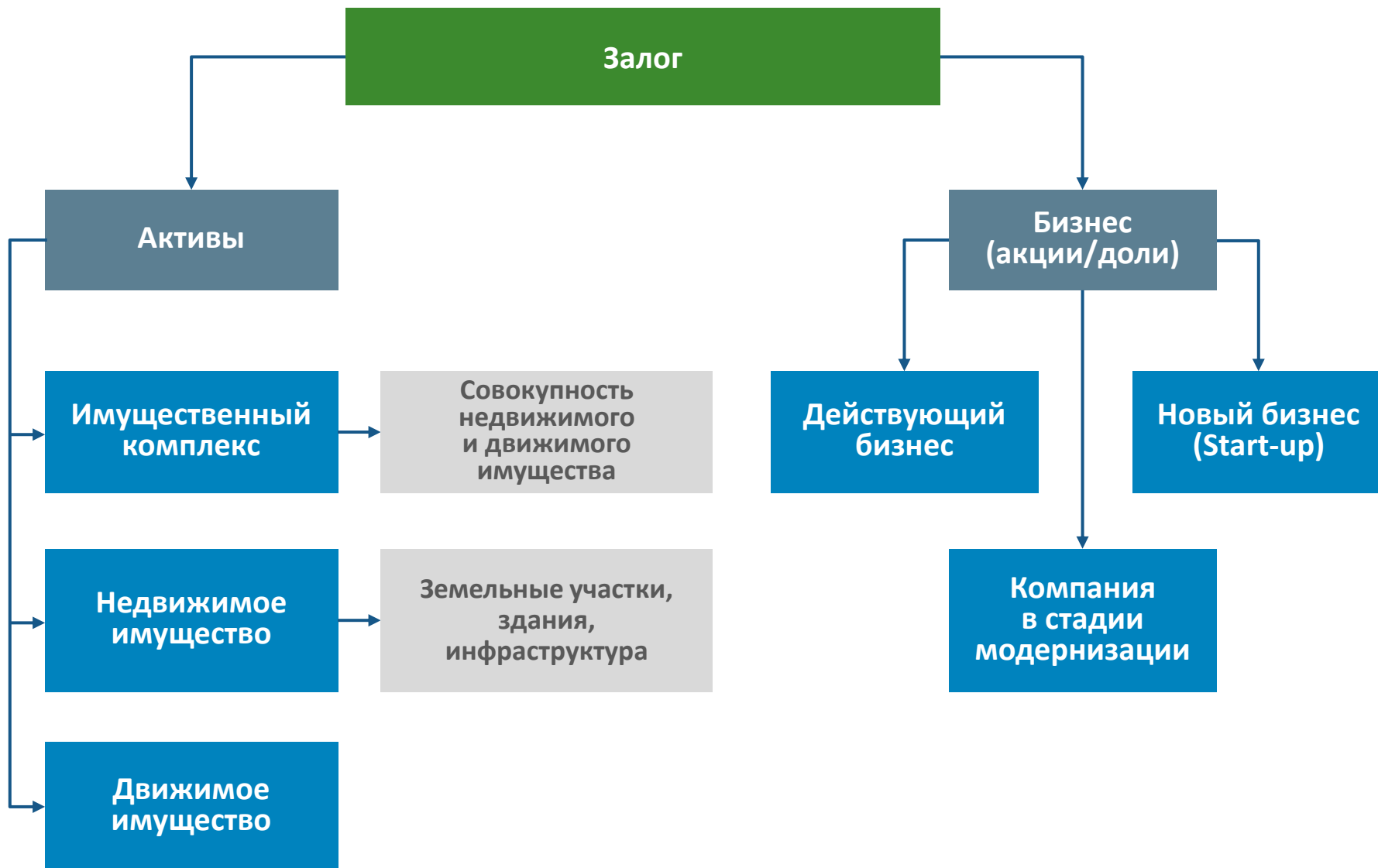
## Подготовительный этап

- Подготовка и согласование иска к должнику и искового заявления об обращении взыскания на заложенное имущество к залогодателю
- Подача иска в Арбитражный суд
- Принятие искового заявления и возбуждение производства по делу
- Рассмотрение дела и принятие решения Арбитражным судом
- Апелляционное обжалование решения Арбитражного суда, рассмотрение апелляционной жалобы
- Кассационное обжалование решения Арбитражного суда, подача кассационной жалобы, передача дела в арбитражный суд кассационной инстанции, рассмотрение кассационной жалобы

## Инициирование и проведение процедуры банкротства

- Подготовка и согласование заявления о банкротстве
- Подача заявления о банкротстве
- Процедура наблюдения
- Процедура конкурсного производства

1,5 года — 5 лет



# Особенности оценки объектов, выступающих в качестве обеспечения по кредитным соглашениям

## Ограниченность информации

Проведение оценки в условиях частичного или полного отсутствия информации об имуществе

## Сложности проведения осмотра предметов залога

- Ограничен доступ к оцениваемому имуществу
- Затруднена идентификация имущества
- Сложности определения технического состояния и комплектности оборудования

## Ликвидность имущества

При проведении данной оценки вопрос определения ликвидности имущества, выступающего в качестве обеспечения по кредитным соглашениям, требует детального изучения

## Применяемые подходы

При проведении процедуры согласования стоимости имущества, полученной при использовании затратного, доходного и сравнительного подходов, необходимо присваивать наибольший вес сравнительному подходу

## Максимальные скидки на торг

В условиях негативных тенденций в экономике при подборе аналогов необходимо применять максимальные скидки на торг, которые актуальны на дату проведения оценки (до 20-30%)

## Учет сроков судебного производства, взыскания, продажи

Необходимо учитывать адекватные сроки судебного производства, взыскания, а также вынужденной реализации

## Общие

- Оценка имущества — преимущественно сравнительный подход
- Имущество, планируемое к приобретению в будущем



## Отдельно или в составе комплекса

- Отдельные позиции — в обмене
- Часть комплекса — в использовании
- Специализированное имущество — в составе комплекса имущества
- Ликвидность имущества, оцениваемого в составе комплекса, равна ликвидности всего комплекса



## Недвижимое имущество

- Коммуникации
- Земельный участок
- Иные постройки на участке
- Расхождение в площади



## Оборудование и ТМЦ

- Исключение затрат на монтаж и демонтаж
- ТМЦ



## Причины изменения стоимости обеспечения

- Забалансовые обязательства, в т. ч. третьих лиц
- Последующий залог
- Коммуникации, относящиеся к залоговому имуществу
- Наличие сервитутов на предметы залога
- Неправильные условия эксплуатации, отсутствие консервации объектов
- Специализированный характер имущества, предусматривающий особый порядок реализации (например, имущество шахты)
- Дорогой демонтаж в случае продажи активов отдельно от комплекса
- Долгосрочные договоры аренды (объекты коммерческого назначения)
- Недостаточный мониторинг залогового имущества
- Неразвитый рынок, обуславливающий снижение ликвидности имущества



Определение рыночной стоимости активов обязательно должно сопровождаться их осмотром и изучением прав на данные объекты



### Подогреватель горячей нефти (K0451-185)



### Результаты визуального осмотра

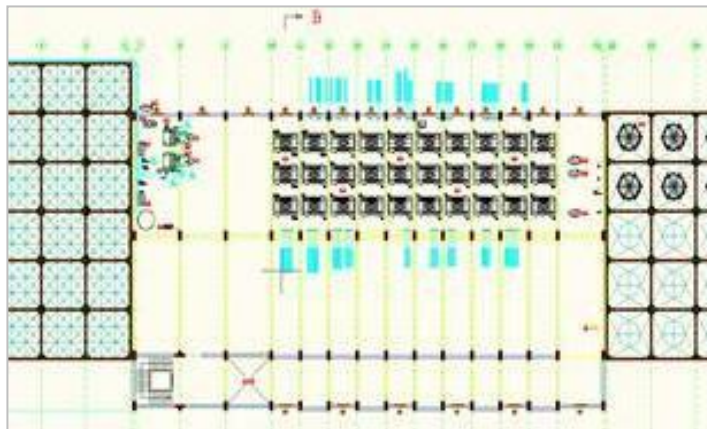
- Объект расположен непосредственно на бетонном основании площадки; опоры и подстилающие приспособления отсутствуют
- По результатам визуального осмотра обнаружены признаки внешней коррозии
- Внутренние детали объектов не видны
- Обнаружены не все компоненты, из которых должны состоять объекты
- Условия хранения — неудовлетворительные
- Охрана местонахождения имущества отсутствует



### Оборудование для производительности 1 200 т/сутки согласно документации (чертежам)



- В производственном здании оборудование, необходимое для выпуска продукции в объеме 1 200 т/сут, смонтировано не полностью. Фактически возможен выпуск продукции в объеме 600 т/сут



- Фактически смонтировано оборудование для производительности 600 т/сут



- Из 8 силосов, необходимых для функционирования 1-й очереди, полностью выполнены 5 шт. Под остальные 3 шт. выполнены только фундаменты

### Нежилое здание под лит. А общей площадью 362 кв. м



#### Результаты визуального осмотра

- В результате проведенного осмотра текущее назначение осмотренных объектов отличается от назначения указанного в предоставленных документах
- Окружающая застройка — жилой сектор
- Текущее использование оцениваемого имущества — в качестве объекта жилого назначения (коттедж)
- У части объектов отсутствуют отделка и коммуникации

### Консалтинговая группа "НЭО Центр"



Москва



Санкт-Петербург



Екатеринбург



Казань



Сочи



Пятигорск



Красноярск



Киев

# Благодарю за внимание!

ЕЛЕНА НЕКРАСОВА

Москва (центральный офис)

Адрес: 127055, Россия, г. Москва,  
ул. Новослободская, д. 41

Тел./факс: +7 (495) 739-39-77

E-mail: [e.nekrasova@neoconsult.ru](mailto:e.nekrasova@neoconsult.ru)

[www.neoconsult.ru](http://www.neoconsult.ru)