



ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ОЦЕНЩИКА С БАНКАМИ И СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ЗАЛОГА

Санкт-Петербургский Всероссийский
жилищный конгресс
2-4 октября 2013 года

*Докладчик:
Генеральный директор ООО ЦОКЭ «ЭКСПЕРТ-ПРО»
Кирилловых Светлана Юрьевна*

ЦЕЛЬ: ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ОЦЕНЩИКА С БАНКАМИ

- Обеспечение единства в понимании и применении подходов, способов и методов оценки для целей залога производителями и потребителями оценочных услуг;
- Понимание особенности оценки имущественных активов для целей залога в плане оценки недвижимого, движимого имущества, бизнеса и других активов;
- Специфика двухсторонней формы договора (Оценщик – Клиент);
- Специфика трехсторонней формы договора (Оценщик – Банк – Клиент).



ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ЗАЕМЩИКА С БАНКОМ И ОЦЕНЩИКОМ

- Заемщик вправе обратиться к любому оценщику;
- Заемщик должен быть уверен в легитимности и положительной репутации Оценщика;
- Заемщик должен быть уверен в качестве Отчета;
- Банк вправе определять требования к качеству Отчетов;
- Не являясь заказчиком отчета банк не вправе оказывать влияние на стоимость работ по оценке;



ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ОЦЕНЩИКА С БАНКОМ

- Банк вправе определять требования к качеству и количеству партнеров - оценщиков, исходя из своих бизнес – потребностей;
- Критерии отбора Оценщиков банками как правило публичны и объективны;
- Страховка Ответственности Оценщика должна быть в размере суммы, не превышающей размер среднего предоставляемого банком кредитного продукта в сегменте кредитования (*приблизительная стоимость продукта*);
- Комитетом АРБ по оценочной деятельности рекомендованы к применению Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» (от 25 ноября 2011 г.).



КРИТЕРИИ ОТБОРА ОЦЕНЩИКОВ БАНКАМИ

- Работа Оценщика на рынке Оценочных услуг не менее трех лет;
- Наличие положительной репутации Оценочной компании (Оценщика);
- Легитимность Оценщика;
- Наличие в оценочной организации системы контроля качества;
- Наличие материально-технической базы;
- Наличие доступа Оценщика к информационным базам данных;
- Ведение Оценщиком собственных баз данных;



ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ АКТИВОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

- Заказчиком Оценки является Кредитор, а потребителем Отчета по Оценке является кредитное учреждение;
- Интересы Банка заключаются в том, чтобы цена залога была достоверной, а сам залог оставался ликвидным в открытой Оферте на срок кредитования;
- Оценщик должен понимать, что в случае невозврата кредита Заемщиком, Банк будет накладывать взыскание на заложенное имущество через суд и в этом случае Оценщик должен будет доказать в суде справедливость Оценки;
- Цель банка продать залог с первых торгов.



СПЕЦИФИКА ДВУХСТОРОННЕЙ ФОРМЫ ДОГОВОРА (ОЦЕНЩИК – КЛИЕНТ);

- Заказчиком оценки является собственник имущества;
- Исполнителем –Оценщик;
- Задание на оценку формируется с позиции заказчика;
- Оценщик должен знать цель Оценки - для кредитования под Залог;
- В двухстороннем договоре взаимодействие оценщика с банком происходит опосредованно через заказчика;



СПЕЦИФИКА ТРЕХСТОРОННЕЙ ФОРМЫ ДОГОВОРА (ОЦЕНЩИК – БАНК – КЛИЕНТ).

- Заказчиком оценки является банк и собственник имущества;
- Исполнителем –Оценщик;
- Задание на оценку формируется банком и согласовывается с заемщиком;
- В трехстороннем договоре взаимодействие оценщика с банком в период проведения оценки происходит непосредственно с банком;
- Осмотр Объекта может проводиться с представителем банка;
- Банк может затребовать промежуточные результаты не вмешиваясь в методику расчетов и указать мотивированно на ошибки, если таковые есть;



СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ЗАЛОГА

При проведении оценки Оценщик:

- осуществляет идентификацию и осмотр оцениваемого объекта;
- проводит сбор и анализ правоустанавливающих документов, технической документации и прочей информации;
- проводит оценку рыночной или иной стоимости, которая определена Банком или Клиентом в задании на оценку. Если Банком не определено дополнительно, то Оценщик для целей залога определяет рыночную стоимость.
- Результаты оценки, помимо Отчета об оценке, который должен быть оформлен в соответствии с ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998, Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1,2 и 3, **рекомендуется оформлять в виде электронных расчетных таблиц для представления в Банк.**



ОСМОТР ИМУЩЕСТВА, ЕГО ПРАВОВАЯ И ФИЗИЧЕСКАЯ ИДЕНТИФИКАЦИЯ:

- В Отчете об оценке приводится информация обо всех лицах, принимавших участие в осмотре, с указанием ФИО, должностей и контактных телефонов, а также даты и времени проведения осмотра;
- **Сбор и анализ документов:**
По результатам анализа перечня документов Оценщиком формируется вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта;
- **Наличие обременений**
- **Наличие перепланировок /модернизаций/ реконструкций.** При оценке объекта, находящегося на стадии реконструкции(строительства), на дату оценки отсутствует полный комплект правоустанавливающих и технических документов. Кредитный комитет Банка в этом случае формирует отлагательное условие о принятии данного объекта в качестве обеспечения после получения всей необходимой документации. Такое допущение необходимо согласовать с уполномоченным лицом Банка при трехстороннем договоре.

«СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ»

- При формировании итогового вывода о стоимости важно, чтобы полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки отличались друг от друга не более чем на 30%. В противном случае Оценщику следует привести аргументированное обоснование данного отклонения.
- Общая рекомендация к формированию итогового вывода о стоимости: согласование осуществляется аналитическим методом, который заключается в обосновании разницы между результатами примененных подходов и выборе результата (подхода), соответствующего целям проведения оценки.



ВЫВОД:

Тесное сотрудничество и взаимодействие с банками позволяет оценщикам постоянно совершенствовать качество оказываемых услуг по оценке, а заказчикам оценки получать качественный продукт и делать правильные выводы для принятия своих управленческих решений.



БЛАГОДАРИЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

**С УВАЖЕНИЕМ, КИРИЛЛОВЫХ
СВЕТЛАНА ЮРЬЕВНА**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО ЦЕНТРА ОЦЕНКИ, КОНСУЛЬТАЦИЙ,
ЭКСПЕРТИЗ «ЭКСПЕРТ-ПРО»**

*Санкт-Петербургский
Всероссийский
жилищный конгресс
2-4 октября 2013 года*

