

Методики

[Оставить комментарий](#) | [Читать комментарии](#)

АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

Рекомендовано к применению
решением Совета АРБ от _____ 2010 г.
Москва, 2010

Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков» ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО КРЕДИТНЫМ СОГЛАШЕНИЯМ

Содержание

1. Используемые термины, определения и сокращения
 2. Порядок формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам
 3. Определение наличия вещного права – права (требования)
 4. Право требования ссудной задолженности как объект оценки
 5. Общие требования к выполнению работ по оценке права требования
 6. Этапы оценки права требования
 - 6.1. Формирование задания на оценку, заключение договора на проведение оценки
 - 6.2. Определение условий проведения оценки и допущений
 - 6.3. Запрос, сбор и проверка информации об объекте оценки
 - 6.4. Юридическая экспертиза документации, подтверждающей право требования кредитора и наличие обеспечения
 - 6.4.1. Анализ кредитного договора
 - 6.4.2. Договор залога
 - 6.4.3. Договор поручительства
 - 6.5. Общие рекомендации по применению подходов к оценке
 7. Проведение оценки с последующим формированием вывода о стоимости объекта оценки
 - 7.1. Оценка доходным подходом
 - 7.2. Оценка сравнительным подходом
 - 7.3. Оценка затратным подходом
 - 7.4. Формирование итоговой величины стоимости
- Литература

Разработанный документ (далее Рекомендации) предназначен для специалистов оценочных компаний и сотрудников банка, участвующих в процессе оценки прав требования по кредитным соглашениям.

Рекомендации охватывают общие вопросы оценки прав требования. Документ разработан в соответствии с требованиями действующего законодательства в области оценки и содержит рекомендации, обусловленные спецификой оценки прав требования по кредитным соглашениям.

Цель разработки Рекомендаций – обеспечение единства в понимании и применении подходов, способов и методов оценки прав требования производителями и потребителями оценочных услуг.

Рекомендации распространяются на работу со следующими видами активов: права требования по кредитным соглашениям банков.

1. Используемые термины, определения и сокращения

- 1.1. **Банк** – кредитная организация.
- 1.2. **Оценщик** – физическое или юридическое лицо, правомочное заниматься оценочной деятельностью в соответствии с [законодательством РФ](#).
- 1.3. **Имущественные активы** – в контексте данных Рекомендаций материальные активы в виде объектов недвижимости, машин и оборудования либо товаров.
- 1.4. **Инвестиционная стоимость** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- 1.5. **Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
- 1.6. **Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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;
- 1.7. **ФСО** – федеральные стандарты оценки
- 1.8. **ФСО №1** - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256)

Авторизация

Логин:
Пароль:

[Регистрация](#)
[Забыли пароль?](#)

Полезное

- [ФЗ N135 Об оцен. деят-сти](#)
- [ФСО N1](#) общие понятия
- [ФСО N2](#) цели оценки
- [ФСО N3](#) требования к отчету
- [ФСО N4](#) кадастровая оценка
- [ФСО N5](#) экспертиза отчетов
- [ФСО N6](#) уровень знаний эксперта СРО
- [ФСО N7](#) Оценка недвижимости
- [ФСО N8](#) Оценка бизнеса
- [ФСО N9](#) Оценка для залога
- [ФСО N10](#) Оценка машин
- [ФСО N11](#) Оценка НМА
- [ФСО N12](#) Ликвидационная
- [ФСО N13](#) Инвестиционная
- [Земельный кодекс РФ](#)

Индикаторы

- [Курсы валют](#) с 16/07 с 17/07
USD ЦБ 70,7998 71,2310↑
EURO ЦБ 80,8392 81,2318↑
[Индекс стоимости жилья](#)
2654 \$/кв.м. Данные IRN.ru
[Индексы СМР II кв.2020](#), письмо 19271-ИФ/09
[Индексы СМР II кв.2020](#), письмо N 20259-ИФ/09
[Индексы СМР II кв.2020](#), письмо N 17207-ИФ/09
[Индексы СМР II кв.2020](#), письмо N 17329-ИФ/09
[Индексы СМР II кв.2020](#), письмо N 17354-ИФ/09
[Письмо о СМР N 10544-ИФ/09](#)
[Письмо о СМР N 10379-ИФ/09](#)
[Письмо о СМР N 6369-ИФ/09](#)
[Письмо о СМР N 5414-ИФ/09](#)
[Индексы СМР, индексы изменения ПИР с 1998](#)

Рекомендуем

- [Онлайн оценка квартиры](#)
- [Онлайн-оценка автомобиля](#)
- [Калькулятор физического износа](#)
- [ВСН 53-86\(р\) | ВСН 58-88\(р\)](#)
- [Наши партнеры](#)

Лист рассылки

[Подписка на лист рассылки](#)
[Оценщик.ру](#): Новости из мира оценки и нашего сервера

Вакансии

Компании Оценочная компания
требуется [Менеджер по развитию](#)

Поиск по сайту

APLINE ОЦЕНКА

Оценщик.ру

- [Новости](#)
- [События](#)
- [Форум](#)
- [Поиск по сайту](#)
- [Контакты](#) | [Реклама](#)

Работа

- [Поиск](#)
- [Вакансии](#)
- [Резюме](#)
- [Добавить резюме](#)
- [Добавить вакансию](#)

Оценка

- [Методики](#)
- [Отчеты об оценке](#)
- [Обзоры, аналитика](#)
- [Справочники и нормативы](#)
- [Словарь оценщика](#)
- [Курсы оценщиков](#)
- [СРО Оценщиков](#)

ОЦЕНКА ДЛЯ ОПЕКИ

Интерактив

- [Кадастровая оценка](#)
- [Интервью](#)
- [Статьи](#)
- [Рейтинги](#)
- [Вопрос-ответ](#)
- [Авторы на Оценщик.ру](#)

- [Проекты Отдела оценки](#)
- [Росимущества](#)
- [Конкурсы, тендеры](#)

Экспертиза

- [Рабочая группа по экспертизе отчетов об оценке](#)

Рекомендуем оценочную
компанию:



1.9. [ФСО № 2](#) - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255);

1.10. [ФСО № 3](#) - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254);

2. Порядок формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам.

2.1. Согласно Положению Банка России от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" (далее - Положение) кредитные организации обязаны формировать резервы на возможные потери по ссудам (далее - резерв) в соответствии с порядком, установленным Положением.

2.2. Согласно п.1.7.Положения «В целях определения размера расчетного резерва в связи с действием факторов кредитного риска ссуды классифицируются на основании профессионального суждения (за исключением ссуд, сгруппированных в портфель однородных ссуд) в одну из пяти категорий качества:

- I (высшая) категория качества (стандартные ссуды));
- II категория качества (нестандартные ссуды);
- III категория качества (сомнительные ссуды) - значительный кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 21 до 50 процентов);
- IV категория качества (проблемные ссуды) - высокий кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 51 процента до 100 процентов);
- V (низшая) категория качества (безнадежные ссуды) - отсутствует вероятность возврата ссуды в силу неспособности или отказа заемщика выполнять обязательства по ссуде, что обуславливает полное (в размере 100 процентов) обесценение ссуды.

Ссуды, отнесенные ко II - V категориям качества, являются обесцененными.»

2.3. Между тем п.1.3.Положения регламентирует что «Резерв формируется кредитной организацией при обесценении ссуды (ссуд), то есть при потере стоимости вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде перед кредитной организацией либо существования реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащего исполнения) (далее - кредитный риск по ссуде).» Т.е. при надлежащем соблюдении заемщиком условий кредитного соглашения резерв не формируется.

2.4. Далее, согласно Положению «кредитная организация формирует резервы по портфелям однородных ссуд в соответствии с применяемой ею методикой оценки риска по соответствующим портфелям однородных ссуд. Кредитная организация распределяет сформированные портфели однородных ссуд по следующим категориям качества:

- I категория качества - портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва 0 процентов (потери по портфелю однородных ссуд отсутствуют);
- II категория качества - портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва не более 3 процентов совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель;
- III категория качества - портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва свыше 3 и до 20 процентов совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель;
- IV категория качества - портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва свыше 20 и до 50 процентов совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель;
- V категория качества - портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва свыше 50 процентов совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель.

2.5. Согласно п.3.1. Положения «Оценка кредитного риска по каждой выданной ссуде (профессиональное суждение) должна проводиться кредитной организацией на постоянной основе.» Далее в п 3.1.1 «Профессиональное суждение выносится по результатам комплексного и объективного анализа деятельности заемщика с учетом его финансового положения, качества обслуживания заемщиком долга по ссуде, а также всей имеющейся в распоряжении кредитной организации информации о любых рисках заемщика, включая сведения о внешних обязательствах заемщика, о функционировании рынка (рынков), на котором (которых) работает заемщик.»

Таким образом, необходимость профессионального суждения (оценки прав требования) по кредитным соглашениям возникает в случае отнесения Банком ссуды к 3-5 категории качества сомнительные, проблемные, безнадежные ссуды).

3. Определение наличия вещного права – права (требования).

3.1. Главная задача при оценке права требования – определение наличия и возможности истребования в законодательно установленном порядке движимого и недвижимого имущества, ценных бумаг, денежных средств и прочего имущества, являющегося обеспечением по кредитным соглашениям.

3.2. Согласно сложившейся банковской практике в сфере кредитования юридических лиц, в качестве наиболее распространенных видов обеспечения исполнения обязательств по кредитным соглашениям могут выступать:

- залог товарно-материальных ценностей, земельных участков, объектов недвижимости, транспортных средств, ценных бумаг и иных активов;
- поручительство юридического лица;
- поручительство физического лица.

3.3. На Рис. 1 приведена краткая схема, отображающий состав возможного обеспечения, применимого российскими Банками в практике делового оборота по кредитным соглашениям между Банком и юридическими лицами.

Как видно из Рис.1 кредитное соглашение может и не иметь «твердого» обеспечения т.е. кредит может быть предоставлен в форме овердрафта, который представляет собой кредитную линию в виде лимита задолженности. При предоставлении кредитов в форме овердрафта по расчетным картам в договорах с

потребителями, банки обычно устанавливают лимит овердрафта, крайние даты внесения ежемесячного платежа и размер минимального платежа.

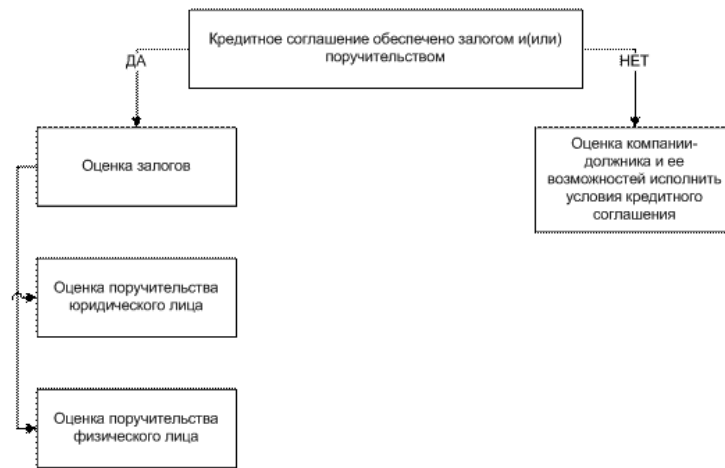


Рис. 1. Возможный состав обеспечения по кредитным соглашениям

3.4. Для определения факта наличия имущественных прав – прав (требования) необходимо заполнения нижеприведенной таблицы. Заполнение таблицы проводится с привлечением специалиста – юриста от банка, обладающего достаточной компетенцией и знаниями для предоставления профессионального суждения об обеспечении.

Таблица 1. Матрица анализа залогового обеспечения для определения наличия вещественных прав – прав (требования)

Недвижимое имущество	Фактор	Регистрация ЕГРП	Решение Корпоративного органа	Корректное описание предмета залога в Договоре		Совокупный риск
	% риска					
Движимое имущество	Фактор	Фактическое наличие	Наличие споров по залоговому имуществу	Возможность автономного использования	Наличие идентификации (инвентаризационных, технических номеров) и их соответствие договорам залога и бухг. учету	Совокупный риск
	% риска					

3.5. При заполнении матрицы следует руководствоваться следующими рекомендациями:

Недвижимое имущество:

1. Отсутствие записи о регистрации в ЕГРП высокая степень риска невозможности наложения взыскания на имущество. Рекомендуемое значение 30-50%
2. Отсутствие решение Корпоративного органа заемщика несет в себе высокую угрозу положительного исхода процесса по истребованию имущества, рекомендуемое значение 50%
3. Корректность описания предмета залога критично в случае наличия значительных ошибок в описании и фактическом предмете. В зависимости от степени корректности риск может оцениваться до 100%

Движимое имущество:

- Физическое отсутствие предмета залога, подтвержденное документами о хищении – 100% риск, не позволяющий проводить дальнейшую оценку залогов.
- Наличие споров по залоговому имуществу оценивается в зависимости от хода процессов по оспариванию залогов, экспертную оценку вероятности благоприятного исхода судебных процессов представляет юрист. Риск может оцениваться до 100%
- Риск считается нулевым при возможности полного автономного использования предмета залога, в случае, если автономное использование предмета залога предполагает значительные капитальные вложения к его текущему состоянию, риск оценивается пропорционально уровню затрат.
- По согласованию с юристом Заказчика риск влияния несоответствия реквизитов имущества в договорах залога и документах бухгалтерского учета может оцениваться до 100% (например, в случае наличия дел по оспариванию схожих залогов)

3.6. Полученные результаты оцениваются по следующей градации совокупных рисков

- 0-15% - низкая степень риска, возможность получения залогов высокая
- 15-25% - средняя степень риска, возможность получения залогов существует
- 25-50% - высокая степень риска, возможность получения залогов существует, но связана с дополнительными расходами
- Выше 50% - высокая степень риска, не позволяющая говорить о возможности обращения взыскания на залог.

3.7. После выявления всего перечня обеспечения по кредитным соглашениями расчету совокупного риска возможности взыскания залогового обеспечения, проводится его оценка с применением доходного, затратного и сравнительного подходов для объектов, совокупный риск по которым не превышает 50%.

4. Общие требования к выполнению работ по оценке права требования

Требования к оценке прав требования приведены в ФСО и стандартах саморегулируемых организаций оценщиков. Тем не менее, рассматриваемый объект оценки предполагает наличие определенной специфики.

К Оценщику при оценке прав требования должны предъявляться следующие общие требования.

- 1) Основная задача Оценщика – показать количественные и качественные перспективы реализуемости оцениваемого объекта.
- 2) Результат оценки, прежде всего, необходим банку, поэтому при проведении оценки Оценщику рекомендуется по согласованию с банком, взаимодействовать с его полномочными специалистами. Данное взаимодействие не предполагает давления на Оценщика со стороны банка и нарушения принципа независимости его деятельности.
- 3) В описании объектов оценки должны содержаться четкие признаки, позволяющие однозначно идентифицировать объект. Не допускается ограничиваться указанием наименований и инвентарных номеров. В случае, если в состав права требования входит залог недвижимого имущества, обязательным является осмотр объектов и приложение к отчету об оценке акта проверки залогов, подписанного представителями Банка.
- 4) При определении рыночной стоимости в основе всех расчетов и предположений должны лежать достоверные рыночные данные и тенденции. Допущения, основанные исключительно на экспертном мнении Оценщика, должны быть минимизированы.
- 5) Все приведенные в отчете источники используемой информации должны быть указаны в виде, позволяющем убедиться в их адекватности.
- 6) Отчет об оценке должен при минимуме объема содержать всю информацию, необходимую для понимания обоснованности полученных результатов.
- 7) С целью повышения оперативности работ в банк могут быть представлены промежуточные результаты оценки в форме, согласованной с банком.
- 8) При наличии существенного расхождения в результатах, полученных с применением различных подходов, должен быть проведен анализ причин такого расхождения и в качестве окончательного выбран наиболее достоверный, по обоснованному мнению Оценщика, результат.
- 9) Не допускается оценка объекта Оценщиком без осмотра объекта. Фотографии оцениваемых объектов (при большом количестве объектов возможно выборочно - наиболее значимых) в обязательном порядке должны включаться в Приложения к отчету. Фотографии должны объективно отражать состояние объекта оценки;
- 10) По согласованию с банком и заказчиком Оценщик может определять характеристики объекта оценки, не предусмотренные требованиями федеральных стандартов оценки, но необходимые банку для принятия решения.
- 11) Оценка должна быть выполнена в сроки, не выходящие за рамки, обусловленные кредитным процессом. Для минимизации сроков без потери качества Оценщик на этапе постановки задания на оценку должен четко уяснить свою задачу, определить необходимый для работы объем информации и состав документов и оговорить сроки предоставления документов и приоритеты.
- 12) В разделе анализа сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект в составе права требования, должна присутствовать следующая информация:
 - анализ текущей деятельности и основных тенденций в соответствующем сегменте рынка;
 - ретроспективный, текущий и предполагаемый в будущем спрос на данный вид имущества в регионе;
 - существующие и вероятные потребности в альтернативном использовании объекта оценки;
 - степень воздействия на стоимость предмета залога тех или иных прогнозируемых факторов (на момент проведения оценки);

13) При использовании доходного подхода при построении денежных потоков необходимо опираться на рыночные показатели, в том числе и в той ситуации, когда собственник объекта пользуется преимуществами, ставящими его в более выгодное положение относительно иных участников рынка (льготы и т.п.). Существующие обременения объекта (напр. аренда, сервитут), которые будут сохранены при отчуждении объекта, подлежат обязательному учету при оценке.

5. Право требования ссудной задолженности как объект оценки.

4.1. Имущественные права как объекты гражданского оборота

Статья 128 ГК РФ, дающая перечень видов объектов гражданского оборота, причисляет имущественные права к объектам гражданских прав наряду с вещами, включая деньги и ценные бумаги, иным имуществом, работами и услугами; охраняемыми результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальными благами.

Одним из основных признаков объектов правоотношения является то, что такие объекты должны представлять определенную ценность, которая проявляется в его способности удовлетворять определенные юридически значимые интересы субъектов права. Безусловно, что права требования такой материальной ценностью обладают, что говорит о том, что право (требование) может объектом гражданского оборота.

Указанное положение подтверждается наличием в главе 24 Гражданского кодекса статей, содержащих нормы об уступке прав требования.

4.2. Основание возникновения прав (требований)

Согласно ст. 8 ГК РФ основанием возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, др.

Статья 307 ГК РФ определяет основания возникновения обязательств - это договор, причинение вреда, неосновательное обогащение, иные (часть 2 ст. 307 ГК РФ).

Таким образом, договор является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, и обязательств.

Гражданские права и обязанности, и обязательства возникают по поводу конкретного объекта.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (ч. 1 ст. 307 ГК РФ).

Таким образом, имущественное право, наряду с иным имуществом, - это то, по поводу чего возникают обязательства.

4.3. Обязательство, как основание возникновения прав требований, структура обязательственных правоотношений

Гражданское законодательство употребляет понятие «обязательство» в различных значениях, а именно: обязательство в широком смысле, и узком, т.е. конкретных прав требования кредитора к должнику.

Договор может содержать (и чаще всего содержит) комплекс прав и корреспондирующих им обязанностей. Так, в договоре купли-продажи можно выделить право покупателя требовать передачи товара и корреспондирующую ему обязанность продавца передать товар (первая обязательственная связь). В рамках этого договора существует право продавца требовать уплаты за товар и обязанность покупателя его оплатить (вторая обязательственная связь).

Кредитора и должника можно указать только в простом обязательственном правоотношении, а не в рамках договора в целом.

В сложном обязательственном правоотношении, каким, как правило, является договор, существуют стороны, т.е. субъекты, наделенные как правами, так и обязанностями, т.е. кредиторы и должники одновременно.

Глава 24 ГК РФ «Перемена лиц в обязательстве» предусматривает порядок замены стороны в одном обязательственном правоотношении (должника или кредитора), а не стороны в договоре (или ином обязательстве в широком смысле), каждая из которых может быть и должником, и кредитором по различным обязательствам, охватываемым конструкцией одного договора.

В ст. ст. 382 - 390 ГК РФ для обозначения лица, которому "принадлежало" уступаемое право, используется термин "кредитор". Кредитором называется активный субъект, наделенный правом требовать совершения действий (воздержания от действий) от должника.

В договоре, содержание которого составляет всего одна правовая связь, одно простое обязательство, перемена активной стороны в обязательстве (кредитора) является и заменой стороны в договоре. Примером такого обязательства является заем: передача права требования другому лицу означает замену стороны в договоре - займодавца.

Зачастую обязательственное правоотношение является сложным, т.е. каждая из его сторон обладает рядом прав и несет ряд обязанностей. Вся совокупность ряда встречных прав и обязанностей сторон следует рассматривать как одно правовое отношение. Отдельные права сторон обязательства в юридической литературе обозначают термином «правомочия». При этом указывается, что они входят в состав субъективного права, отличающегося сложным строением. При перемене лиц в обязательстве изменяется его субъектный состав, системные же связи между правомочиями и обязанностями сохраняются.

К вновь заступающему лицу по договору уступки права требования переходит не отдельное правомочие выбывающего лица (право требования), а вся совокупность его правомочий, имеющаяся в наличии на момент перехода.

4.4. Понятие права (требования)

В Гражданском кодексе отсутствует определение права требования (точнее права (требования)).

При этом законодатель употребляет понятие права (требования) в нормах главы 24 ГК РФ. Так, в силу ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

При анализе норм об уступке права (требования), можно сделать вывод, что требование - это не право субъекта потребовать, а то, на получение чего претендует (притязает) правомочное лицо, т.е. исполнения чего он (при наступлении определенных условий) может потребовать от обязанного его правом лица, опираясь на принудительную силу государства.

При этом необходимо только иметь в виду, что при уступке права в порядке, предусмотренном гл. 24 ГК РФ, как практика, так и теория исходят из того, что цессия допускается только в отношении права, возникшего из обязательства.

Согласно пункту 4 статьи 454 ГК РФ к продаже имущественных прав применяются общие положения о купле-продаже, если иное не вытекает из содержания и характера этих прав.

При этом по поводу признания за правами (требованиями) вещно-правового статуса существует несколько точек зрения от полного отрицания их вещно-правовой природы до признания права собственности на право требования («право на право») и различия права как содержания и права как объекта.

В любом случае, имея материальную ценность права (требования), являясь по своей сути правами обязательственными, в тоже время являются объектом сделок, наряду с иными имущественными (например, вещными правами)

Вывод: права (требования) являются самостоятельным объектом гражданских правоотношений, наряду с вещами и иными субъектами, а, следовательно, и объектами оценки, с оговоркой об обязательственно-правовом характере их возникновения и регулирования.

Оценка прав требования проводится в несколько этапов. Основные этапы оценки прав требования приведены в Таблице 2.

Таблица 2.

		Проводимые мероприятия
1.	Согласование Задания на оценку	Определяется объект оценки, права и обременения, обсуждаются применяемые подходы, допущения и ограничения (определяются необходимый объем информации и сроки проведения оценки). Как правило, проводится при участии заказчика и по возможности совмещено с осмотром объекта.
2.	Заключение договора	Договор имеет двухстороннюю форму.
3.	Текущие консультации	Оценщик информирует сотрудника банка о возникающих проблемах (например, с предоставлением информации), совместно обсуждаются спорные вопросы
4.	Представление в банк кратких результатов оценки	Оценщик предоставляет в банк полученные результаты в краткой форме. При согласовании банком результатов, Оценщик готовит отчет об оценке
5.	Представление заказчику	Подготовленный отчет представляется заказчику

При формировании задания на оценку необходимо выявить все, входящие в объект оценки составляющие. Как было показано в разделе 2 данных методических указаний объект оценки «право требования» может включать в себя различные виды обеспечения. Идентификация входящих в состав объекта оценки обеспечения проводится на основании кредитных соглашений и обеспечительной документации, являющейся неотъемлемой частью кредитных соглашений.

6.2 Определение условий проведения оценки и допущений

Перед началом проведения оценки Заказчик и Оценщик оговаривают возможные допущения и ограничения, связанные со спецификой объекта оценки и возможными сложностями с получением информации об объекте оценки.

6.3 Запрос, сбор и проверка информации об объекте оценки

Специфика оценки прав требования заключается в сложности получения информации об объекте оценки, поскольку большая часть информации находится у Заемщика. После получения информации необходимо провести сверку данных, находящихся в кредитном досье и полученной от Заемщика. В отдельных случаях рекомендуется проводить сверку полученной от Заемщика бухгалтерской отчетности с данными, представляемыми в налоговую инспекцию для предотвращения случаев проведения оценки исходя из недостоверной отчетности.

6.4. Юридическая экспертиза документации, подтверждающей право требования кредитора и наличие обеспечения.

1. Если кредитный договор заключен с хозяйственным обществом (обществом с ограниченной ответственностью, акционерным обществом), то необходимо проверить, являлась ли такая сделка для общества крупной, и было ли ее заключение согласовано в установленном законодательством и уставом общества порядке. Важной является также проверка полномочий должностного лица хозяйственного общества на совершение такой сделки, так как в уставе могут быть установлены ограничения полномочий единоличного исполнительного органа общества.

В случае, если компетенции Оценщика недостаточно для вынесения профессионального суждения о возможном уровне риска по конкретному кредитному соглашению, то свое мнение по данному вопросу в письменном виде должен предоставить юрист-представитель Заказчика либо представитель специализированной консалтинговой компании.

6.4.2. Договор залога.

При анализе договоров о залоге Оценщику необходимо обратить внимание, что в соответствии со ст. 339 ГК РФ в договоре о залоге должны быть указаны: предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество (ст. 338 ГК РФ).

Поскольку в соответствии с ГК залогодателем может быть только собственник вещи или лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения (ч.2 ст.335) - важным моментом является проверка правоустанавливающих документов на предмет залога.

Поскольку, в соответствии с действующим законодательством, залог здания (сооружения) должен обязательно сопровождаться залогом земельного участка, на котором данное здание расположено (или права аренды данного участка), следует обратить внимание на наличие предмета ипотеки – земли. Отсутствие залога земельного участка влечёт оспоримость залога в целом.

При анализе договора ипотеки – необходимо обратить внимание на то, что в соответствии с ФЗ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Также в договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав), зарегистрировавшего это право залогодателя.

Также необходимо проверить, что договор ипотеки, а также дополнительные соглашения к нему (при их наличии) были зарегистрированы в установленном законом порядке (Договор об ипотеке считается

заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации).

В случае, если компетенции Оценщика недостаточно для вынесения профессионального суждения о возможном уровне риска по конкретному кредитному соглашению, то свое мнение по данному вопросу в письменном виде должен предоставить юрист-представитель Заказчика либо представитель специализированной консалтинговой компании.

6.4.3. Договор поручительства

При анализе договоров поручительства Оценщик должен проверить наличие подписей и печатей на экземплярах договора, соответствие лиц, поименованных в «шапке» договора, ФИО фактически подписавших лиц.

Также проверяется наличие соответствующих решений (Протоколов) органов поручителя – юридического лица.

С учётом укороченного срока исковой давности, установленного для взыскания задолженности с поручителя, принимающему досье необходимо сразу же исчислить данный процессуальный срок. Для этого следует выяснить по условиям кредитного соглашения (с учётом всех дополнительных соглашений) конечный срок возврата кредита, а затем прибавить один календарный год (п.4 ст.364 ГК). Это будет конечный срок исковой давности подачи иска к поручителю. Следует понимать, что в данный срок должно быть не только подано требование к поручителю, но и после истечения определённого Договором поручительства срока на добровольное исполнение своей обязанности поручителем, но и направлено исковое заявление к поручителю. С учётом того, что проблемным кредит, как правило, признаётся при наличии просрочки погашения, можно предположить, что срок погашения кредита уже наступил какое-то время назад, а значит и годичный срок исковой давности к поручителю начал своё течение.

В случае, если компетенции Оценщика недостаточно для вынесения профессионального суждения о возможном уровне риска по конкретному кредитному соглашению, то свое мнение по данному вопросу в письменном виде должен предоставить юрист-представитель Заказчика либо представитель специализированной консалтинговой компании.

6.5. Общие рекомендации по применению подходов к оценке

Выбор стандарта определяемой стоимости объекта обеспечиваемости прав требования (далее объект оценки) производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности» (29.07.98, № 135-ФЗ) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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.

Оценка любого объекта имущественных прав представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

В соответствии со стандартами оценки процесс определения рыночной стоимости предполагает применение трёх подходов к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом..

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №№ 254, 255 и 256 Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Оценка доходным подходом применяется при проведении оценки залога зданий и сооружений, машин, оборудования, транспортных средств, залоге долей компаний.

При оценке зданий и имущественных комплексов необходимо:

1. Проводить анализ рынка объекта оценки как доходоприносящей недвижимости.
2. Отдельно указать площади: общая площадь здания или имущественного комплекса, площадь для сдачи в аренду.
3. При расчете арендной ставки для объекта оценки сравнительным подходом ставки аренды аналогов следует очистить от НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов, учесть коридорный коэффициент. Указать контактный телефон объекта-аналога.

4. Цена единицы сравнения арендных ставок (руб./1 кв. м) объектов-аналогов должна соответствовать принципу однородности и не превышать 30%.

При оценке оборудования доходный подход применяется для оценки технологических линий.

Транспортные средства. Доходный подход применяется для специализированного транспорта (Ж/Д, водный, грузовые междугородние и международные перевозки, т. п.).

При оценке действующего предприятия необходимо:

1. Прогноз выручки обосновывать прогнозами объемов реализации продукции/услуг, ценах на каждый вид выпускаемой продукции/услуг. Выполняется на основании мощности (имеющихся площадей для сдачи в аренду) оцениваемого предприятия и рыночных ценах реализации единицы продукции/услуг.
2. Исключить разовые и не планируемые доходы.
3. Исследовать ретроспективные данные о предприятии и отрасли.
4. При прогнозе затрат исключить неоправданные затраты.
5. Поскольку предлагаемые банками процентные ставки по кредитам требуют увеличения доходности, которую предприятия не могут гарантировать как в настоящее время, так и в прогнозный период, то для оценки собственного капитала следует применять метод дисконтирования денежного потока для собственного капитала без вычета долгосрочных займов и кредитов. То есть определяется рыночная стоимость действующего предприятия на собственные средства.
6. Выполняются итоговые корректировки: излишек/дефицит собственного оборотного капитала; рыночную стоимость долгосрочных финансовых вложений; рыночную стоимость непрофильных активов.
7. В случае, если предприятие действующее, но имеет ограниченный оставшийся срок жизни на рынке, то доходы в результате деятельности, возможно, будут снижаться, а не увеличиваться.

Ставка дисконтирования

Ставку дисконтирования следует рассчитать для каждого года прогнозного периода.

При оценке рыночной стоимости собственного капитала ставка дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения в том случае, если не представляется возможным выполнить расчет при применении модели оценки капитальных активов (CAPM).

Премия на размер компании выполняется на основании анализа величины чистых активов сопоставимых компаний.

Ставка капитализации

При переходе от ставки дисконтирования к ставке капитализации для расчета реверсии темп роста доходов (выручки) в постпрогнозный период предусмотреть в пределах 3-5%.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения метода является наличие развитого рынка.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода:

- Метод сравнительного анализа продаж.
- Метод валовой ренты.

Основные критерии подбора объектов-аналогов:

1. Тип и вид использования объекта недвижимости;
2. Качество;
3. Передаваемые права;
4. Местоположение;
5. Физические характеристики;
6. Условия и финансирования;
7. Условия и время продажи.

После выбора и сравнения объектов-аналогов с объектом оценки при необходимости должны быть внесены соответствующие поправки.

Поправки могут быть процентными или стоимостными.

Основные методы расчета поправок:

1. Методы, основанные на анализе парных продаж;
2. Экспертные методы расчета и внесения поправок;
3. Статистические методы.

Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Стоимость оцениваемого объекта определяется умножением МВР на валовый доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки.

Оценка движимого имущества

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Методы сравнительного подхода - методы, основанные на анализе сделок продаж объектов-аналогов и сопоставления с объектом оценки для проведения соответствующих корректировок:

1. Метод рыночной информации: определение стоимости движимого имущества путем использования информации о ценах продаж опубликованных в прайс-листах заводов изготовителей, дилеров или в

- других источниках информации о ценах продажи.
2. Метод сравнительного анализа продаж: определение стоимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов движимого имущества с оцениваемым объектом после выполнения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.
 3. Метод статистического моделирования (метод массовой оценки): способ рассмотрения оцениваемого объекта движимого имущества как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны.
 4. Метод корреляционных моделей: способ оценки объекта движимого имущества, основанный на определении средневзвешенного параметра в условных единицах, характеризующего технико-экономические свойства оцениваемого объекта и связанного пропорциональной зависимостью с его стоимостью

Оценка бизнеса/действующего предприятия

Методы оценки:

1. Метод компании-аналога. Данный метод основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Базой для сравнения служит цена одной акции акционерных обществ открытого типа.
2. Метод сделок. Метод ориентирован на цены приобретения предприятия в целом либо его контрольного пакета акций.
3. Метод отраслевых коэффициентов. Метод основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами.

Затратный подход - совокупность приемов и методов определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, исходя из величины затрат, необходимых для его воссоздания в условиях, сложившихся на дату оценки, с учетом корректировки на уровень износа объекта.

Для расчета величины затрат в зависимости от конкретных условий используют либо восстановительную стоимость (расчетную величину затрат в текущих ценах на дату оценки, необходимых для воссоздания точной копии оцениваемого объекта, с использованием таких же материалов, стандартов, дизайна, качества работ), либо стоимость замещения (величину затрат, осуществляемых на дату оценки для воссоздания объекта, аналогичного оцениваемому по полезности, следовательно, допускаются применение современных материалов, технических и технологических решений, соответствие действующим техническим и санитарным требованиям).

При Затратном подходе обязательно определение величины износа или скидки с полной восстановительной стоимости (стоимости замещения). Оценщик вычисляет износ не по нормативным документам, а исходя из его реального физического состояния и соответствия выполняемых функций современным потребностям рынка. Общий износ объекта включает: физическое, функциональное и экономическое устаревание.

Выбор методов оценки при затратном подходе зависит от цели оценки, вида оцениваемого объекта, перспектив его использования. Общим приемом при использовании затратного подхода является деление объекта на составные элементы, применение к каждому из них соответствующие приемы оценки с учетом индивидуального износа.

При затратном подходе к оценке стоимости предприятия используют методы: чистых активов и ликвидационной стоимости. Метод чистых активов применяют для оценки доходных предприятий, имеющих перспективы развития.

Величина ликвидационной стоимости складывается из суммы дисконтированной выручки от продажи активов, уменьшенной на величину обязательств и издержек по ликвидации.

При затратном подходе к оценке стоимости недвижимости определяют рыночную стоимость земли и объектов, расположенных на оцениваемом участке.

Для оценки земельного участка используют методы: сопоставимых продаж; соотношения (переноса); капитализации земельной ренты: техники остатка для земли; развития (освоения) земельного участка.

При затратном подходе к оценке стоимости зданий и сооружений применяют методы: сравнительной единицы; поэлементной оценки затрат; сметный, а также индексный способ оценки.

При затратном подходе к оценке стоимости машин и оборудования пользуются методами прямой калькуляции и целостной оценки себестоимости.

Затратный подход к оценке стоимости нематериальных активов целесообразен в том случае, если они уникальны либо невозможно рассчитать долю прибыли, приносимую оцениваемым объектом. Оценщик может использовать метод стоимости создания и метод выигрыша в себестоимости. Метод стоимости создания нематериальных активов предполагает определение полной восстановительной стоимости актива, которая включает расходы по созданию, приобретению и доведению объекта до состояния, позволяющего применять его в запланированных целях. Восстановительная стоимость корректируется в соответствии с коэффициентом морального старения нематериального актива. Метод выигрыша в себестоимости позволяет найти рыночную стоимость нематериального актива на базе экономии в затратах, достигнутой за счет его использования.

Итоговое значение рыночной стоимости объекта определяется на основе согласования полученных результатов оценки по различным подходам путем математического взвешивания на основе экспертного определения значимости того или иного подхода.

После согласования весов подходов необходимо учесть положения Закона «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции от 30.12.2008 г. Согласно ст. 138 которого на удовлетворение требований залогового кредитора направляется 70%, а для кредиторов по кредитным договорам 80% от рыночной стоимости заложенного данному кредитору имущества, но не более основной суммы задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов.

После расчета Оценщиком суммы, которую получит Залогодатель в будущем при реализации имущества по завершении процедуры банкротства, необходимо провести оценку стоимости права требования путем дисконтирование полученной стоимости залогового обеспечения к текущему моменту. Период

дисконтирования определяется предполагаемым сроком процедуры банкротства. Заключение о сроках каждого этапа процедуры банкротства предоставляет Заказчик.

1. Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005 /Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В Павлова. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2006.
2. Европейские стандарты оценки. 2000/Пер. с англ. Г.И. Микерина, Н.В Павлова, И.Л. Артеменкова, – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2003.
3. International Valuation Standards, Eighth Edition, International Valuation Standards Committee, 2007.

Поделиться ссылкой в социальных сетях:



Комментарии к материалу: *(пока комментариев нет)*

57124

[Новости](#) | [Работа : Вакансии](#) | [Работа : Резюме](#) | [Методики](#) | [Словарь](#) | [Обзоры](#) | [СРО](#)
[Отчеты об оценке](#) | [Справочники](#) | [Форум](#) | [Интервью](#) | [Рейтинги](#) | [Сметный портал](#)
[Интервью](#) | [Наследование](#) | [Контакты](#) | [Оценка собственности](#) | [Английский бесплатно](#)
[Скорость интернета](#) | [Советы Туристам](#)

