



СБЕРБАНК

Всегда рядом

**Порядок работы банка с оценочными
компаниями в новых условиях**

**Отдел по работе с залогами
Крылов Сергей Анатольевич**

04 октября 2011

- Долгосрочные партнерские отношения с Оценочными компаниями/ЧПО фактически означают признание Банком их опыта, профессионализма и деловой репутации, гарантирующих качество предоставляемых оценочных услуг;
- Партнерские отношения позволяют существенно повысить эффективность процесса взаимодействия Банка и Оценочных компаний/ЧПО за счет унификации требований к процессу оценки, форме и содержанию выходных документов, оценочных услуг;

□ С целью обеспечения требуемого качества оценки и снижения временных издержек Банк рекомендует своим Клиентам обращаться к Оценщикам-партнерам при необходимости проведения оценки для целей залога. (В то же время партнерские отношения с конкретными Оценочными компаниями/ЧПО не ограничивают прав и возможностей Клиентов по работе с другими Оценочными компаниями/ЧПО).

□ Наличие Оценщиков–партнеров не предполагает отказа Банка в приеме на рассмотрение отчета, выполненного Оценочной компанией/ЧПО, не являющимся партнером Банка. Для оценки своих активов Клиент вправе обращаться к любым Оценочным компаниям/ЧПО, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

В этом случае Банк проверяет:

- правоспособность и деловую репутацию Оценочной компании/ЧПО,
- качество отчета.

- Присвоение Оценочной компании/ЧПО статуса партнера Банка подтверждается наличием Оценочной компании/ЧПО в Реестре оценщиков – партнеров. **Статус Оценщика-партнера присваивается на не ограниченный срок.**

Банк проводит проверку качества проекта отчета/отчета на предмет:

- выявления нарушений требований законодательства и федеральных стандартов указанных в документах, приводящих к искажению результата оценки;
- достоверности информации и сведений, наличия ошибок в расчетах, использования неправомерных допущений, учета существенных при оценке условий и обстоятельств.

- При обнаружении в ходе рассмотрения Банком отчета ошибок, несоответствия Заданию на оценку и иных нарушений требований Банка к отчету, проект отчета направляется на доработку.
- В случае если, по мнению Банка, содержание и результаты отчета не соответствуют предъявляемым требованиям, и Оценщик-партнер не производит требуемых доработок, отчет не используется Банком как документ доказательного значения для принятия кредитного решения. Такая ситуация квалифицируется как непринятие отчета Банком.

Старая схема взаимодействия



Новая схема взаимодействия



**В целях сокращения трудозатрат всех сторон,
предлагаем следующее:**

Нестандартные объекты

(сложное оборудование, большие
имущественные комплексы)

- 1. Согласование проекта отчета оставить только по особо сложным объектам!**
- 2. Консультирование по телефону.**
- 3. Консультирование по электронной почте.**

Стандартные объекты

(квартиры, офисы, торговые площади,
производственные помещения, серийные
автомобили и оборудование)

- 1. Типовое задание на оценку.**
- 2. Соблюдения типовых требований к отчетам об оценке.**

Новая схема взаимодействия. Типовое задание на оценку.

3 основных позиции в задании на оценку:

Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы заказчиком в целях получения кредитных средств под залог объекта оценки. Результаты оценки не могут использоваться в иных целях.

Новая схема взаимодействия. Пример оценочного заключения

Выдержка из договора ипотеки:

1.1. Предметом Договора является передача ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ принадлежащего ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности недвижимого имущества, указанного в подпункте а) пункта 1.2. Договора, а также земельных участков, указанных в подпунктах б) пункта 1.2. Договора (далее по тексту “Предмет залога”). Предмет залога полностью остается в пользовании у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

1.2. Предметом залога является:

а) принадлежащий ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности объект недвижимости - **1-этажное кирпичное здание гаража –мастерских УМ с антресольным этажом (лит. А) общая площадь 4062,7 кв.м., расположенный по адресу:, Кадастровый (условный) номер**;

б) принадлежащий ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности объект недвижимости - **земельный участок под здания (лит.А,Б,З,К,М,Н,Г1,13); категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 11557,09 кв.м., расположенный по адресу:, Кадастровый (условный) номер**;

.....

1.4. **Оценочная стоимость:**

1.4.1. указанного в п. 1.2. (а) Договора объекта недвижимости устанавливается Сторонами в сумме **162 626 129,00** (Сто шестьдесят два миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч сто двадцать девять) рублей.

.....

1.4.2. указанного в п. 1.2. (б) Договора объекта недвижимости устанавливается Сторонами в сумме **13 786 871,00** (Тринадцать миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот семьдесят один) рублей.

.....

Неправильное заключение:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость (рублей с учетом НДС)	Рыночная стоимость (рублей без учета НДС)	Ликвидационная стоимость (рублей с учетом НДС)
1.	Здание	176 413 000	151 605 624	112 551 731
	В том числе: земельный участок	13 786 871	13 786 871*	8 796 024

Правильное заключение:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость (рублей с учетом НДС)	Рыночная стоимость (рублей без учета НДС)	Ликвидационная стоимость (рублей с учетом НДС)
1.	Здание	162 626 129	137 818 753	103 755 688
2.	земельный участок	13 786 871	13 786 871*	8 796 024
	ИТОГО:	176 413 000	151 605 624	112 551 731

Схема взаимодействия

Возможные варианты развития событий при проверке отчета об оценке



Предоставляет отчет об оценке



Банк проверяет отчет об оценке. Замечания есть? Если «ДА», то:



Банк сообщает оценщику о замечаниях



1 вариант:

Оценщик согласен и устраняет замечания



Отчет принят Банком

2 вариант:

Оценщик не согласен с замечаниями

Отчет не принят Банком



Банк принимает решение о том, что отчет не является документом доказательного значения для принятия кредитного решения, следовательно данная ситуация квалифицируется Банком как неприятие отчета банка.

Направление отчета на экспертизу в СРО!

Схема взаимодействия (последствия)

Отчет принят Банком, но после устранения замечаний стоимость объекта оценки изменилась:

Факт появления негативной деловой репутации

Все последующие отчеты об оценке проверяются сотрудниками залоговой службы в Центральном аппарате (г.Москва)

Факт негативной деловой репутации **ПОДТВЕРДИЛСЯ!**



Отчет не принят Банком:



Инициирование вопроса об исключении из реестра ОК/ЧПО

Инициирование вопроса об исключении из реестра ОК/ЧПО

№ п/п	Инициатор	Содержание вопроса	Дата	Статус	Исполнитель
1	Инициатор	Содержание вопроса	2010.10.10	решено	Исполнитель
2	Инициатор	Содержание вопроса	2010.10.10	решено	Исполнитель
3	Инициатор	Содержание вопроса	2010.10.10	решено	Исполнитель
4	Инициатор	Содержание вопроса	2010.10.10	решено	Исполнитель
5	Инициатор	Содержание вопроса	2010.10.10	решено	Исполнитель
6	Инициатор	Содержание вопроса	2010.10.10	решено	Исполнитель
7	Инициатор	Содержание вопроса	2010.10.10	решено	Исполнитель
8	Инициатор	Содержание вопроса	2010.10.10	решено	Исполнитель
9	Инициатор	Содержание вопроса	2010.10.10	решено	Исполнитель
10	Инициатор	Содержание вопроса	2010.10.10	решено	Исполнитель

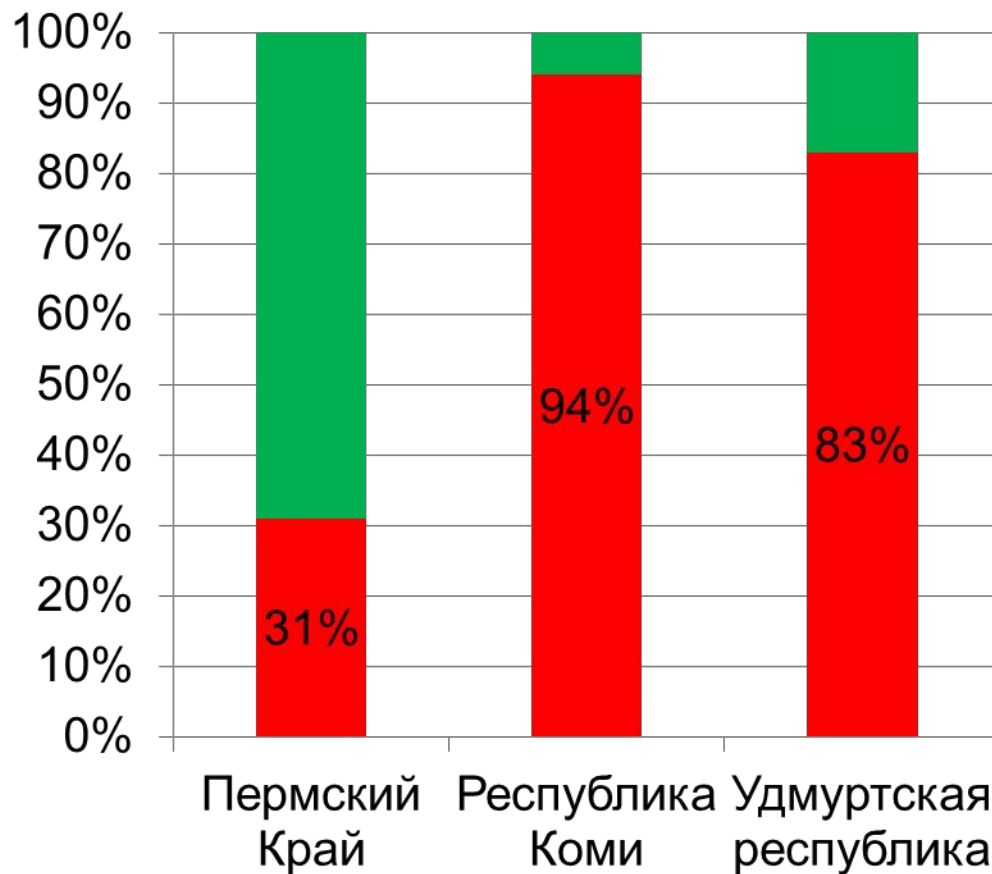


СБЕРБАНК

Всегда рядом

***Характеристика
встречающихся ошибок в
Отчетах об оценке***

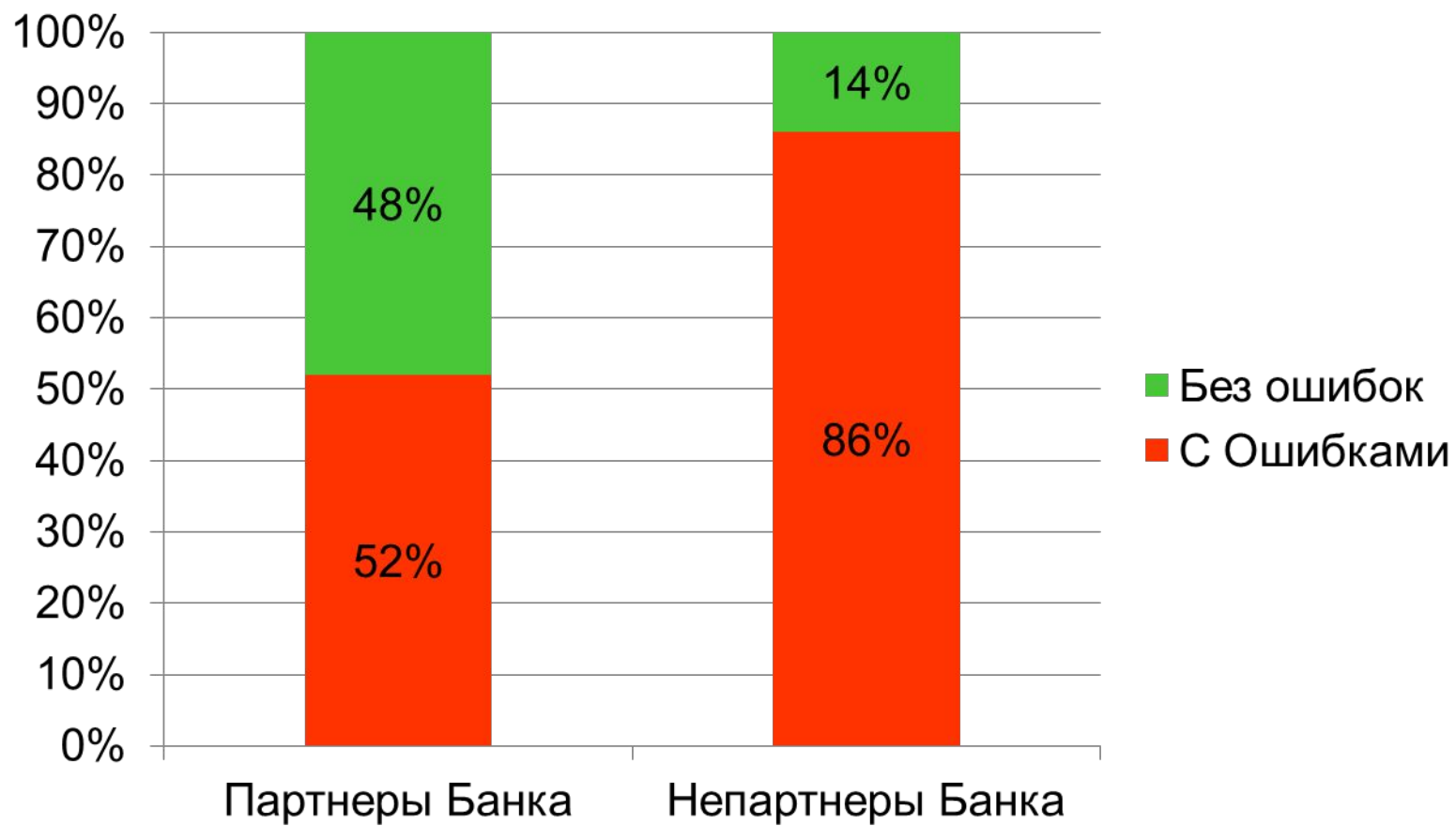
Соотношение отчетов с ошибками и без по субъектам



69% отчетов, поступающих в банк - с ошибками

- Отчеты без ошибок
- Отчеты с ошибками

Соотношение отчетов с ошибками и без



Основные ошибки при составлении отчета об оценке

Формальные ошибки

не влияют на величину рыночной стоимости

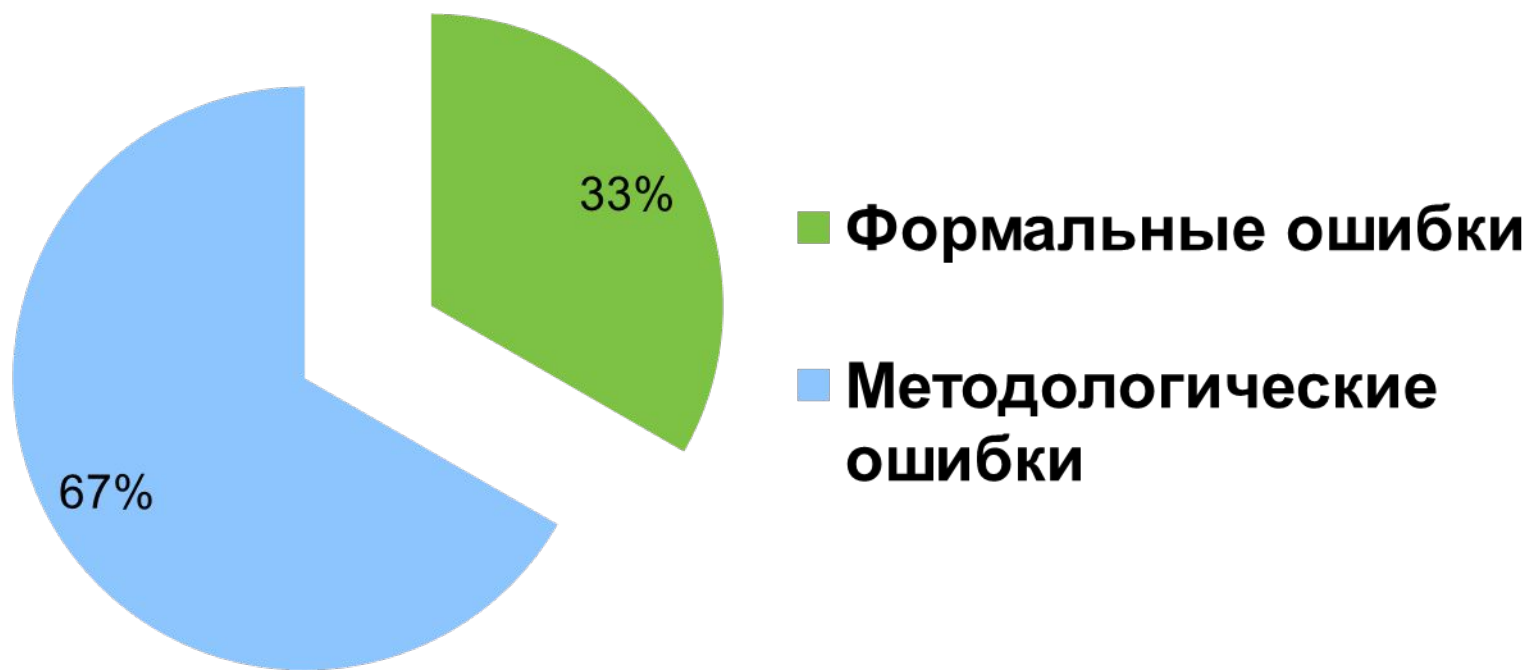
1. Недостаточное обоснование отказа от применения одного из подходов;
2. Отсутствие источника информации по данным, участвующим в оценке;
3. Не указаны основные технические характеристики объекта оценки;
4. Отсутствует анализ рынка объекта оценки;
5. Не указано включен или не включен НДС в исходные значения, используемые в расчетах по подходам;
6. Вид стоимости не соответствует целям и задачам оценки.

Методологические ошибки

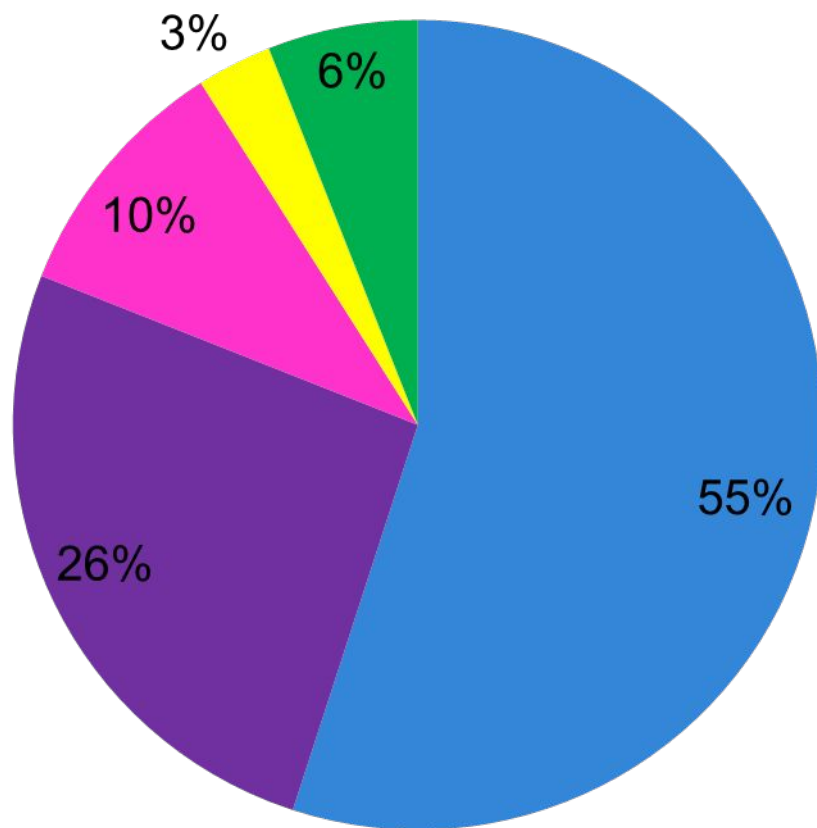
влияют на величину рыночной стоимости

1. Не приведено расчетное обоснование отдельных значимых корректировок;
2. Результаты, полученные с применением отдельных подходов оценки, более чем в два раза отличаются друг от друга, что свидетельствует об ошибках в расчетах;
3. Недостаточное обоснование внешнего и функционального износа;
4. При применении сравнительного подхода объекты-аналоги подобраны неверно;
5. При применении доходного подхода не приведено расчетное обоснование ставки капитализации;
6. При применении доходного подхода арендные ставки по объектам-аналогам берутся с отличным от оцениваемого объекта функциональным назначением.

Процентное соотношение ошибок

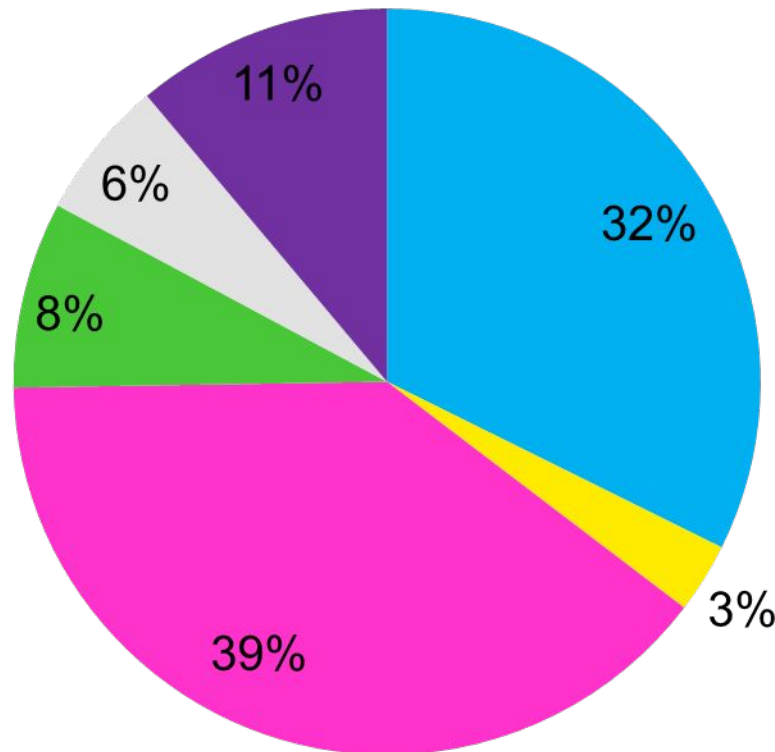


Формальные ошибки



- Недостаточное обоснование отказа от применения одного из подходов
- Отсутствие источника информации по данным, участвующим в оценке
- Отсутствует анализ рынка объекта оценки
- Не указано включен или не включен НДС в исходные значения, используемые в расчетах по подходам
- Вид стоимости не соответствует целям и задачам оценки

Методологические ошибки



- Не приведено расчетное обоснование отдельных значимых корректировок
- Результаты, полученные с применением отдельных подходов оценки, более чем в два раза отличаются друг от друга, что свидетельствует об ошибках в расчетах
- Не приведено расчетное обоснование внешнего и функционального износа
- При применении сравнительного подхода объекты-аналоги подобраны неверно
- При применении доходного подхода не приведено расчетное обоснование ставки капитализации
- При применении доходного подхода арендные ставки по объектам-аналогам берутся с отличным от оцениваемого объекта функциональным назначением

Благодарю за внимание!!!

Контакты:

Крылов Сергей Анатольевич (342) 219-90-27
Щеглов Евгений Вячеславович (342) 218-53-18
zalog@sb.perm.ru