



группа компаний  
**аверс**

***Особенности  
оценки имущества  
для целей залога  
в условиях кризиса***

**Вовк Антон**  
**Группа компаний «Аверс»**

Санкт-Петербург    Москва    Кёльн



Ассоциация Банков  
Северо-Запада

**01 октября 2009**

**Группа компаний «Аверс» сотрудничает с российскими и зарубежными банками, среди которых :**

- ✓ ОАО «Внешторгбанк»;
  - ✓ ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад»;
  - ✓ Банк «Возрождение»;
  - ✓ Северо-Западный банк Сбербанка России;
  - ✓ ОАО «Альфа – Банк»;
  - ✓ ОАО «БАЛТИНВЕСТБАНК»;
  - ✓ ОАО «Банк «Санкт-Петербург»;
  - ✓ ОАО «УРАЛСИБ»;
  - ✓ ЗАО «Промсвязьбанк»;
  - ✓ ЗАО «Номос-Банк» (СПб.);
  - ✓ ЗАО «Банк Сосьете Женераль Восток»;
  - ✓ ЗАО «ЮниКредит Банк»;
- и др.



## Степень задействования оценщиков в кредитном процессе

В рамках каких бизнес-направлений банка предусмотрено обязательное привлечение оценочных компаний?	да	нет	В отдельных случаях
кредитование корпоративных клиентов	31%	20%	49%
кредитование субъектов малого и среднего бизнеса	27%	17%	56%
ипотечное кредитование физических лиц	67%	12%	21%
потребительское кредитование физических лиц	8%	48%	44%

Источник: Журнал «Экономические стратегии», №2/2008



## Для оценки какого имущества чаще всего привлекаются оценщики?

Какие из перечисленных активов Вам приходится оценивать наиболее часто при работе с банковским сектором?	По количеству	По доходу
коммерческая недвижимость	37%	39%
жилая недвижимость	22%	19%
незастроенные земельные участки	5%	5%
производственное оборудование	14%	12%
автотранспорт и спецтехника (включая воздушные и морские (речные) суда, самолеты и ж/д состав)	10%	10%
имущественные комплексы	7%	8%
бизнес	3%	4%
товарные запасы	1%	0%
имущественные права	1%	1%
нематериальные активы	0%	0%
иные активы	0%	0%

Источник: Журнал «Экономические стратегии», №2/2008



Ассоциация Банков  
Северо-Запада

01 октября 2009

## Кризис диктует свои условия

- Изменение видов работ по оценке
- Повышение ответственности оценщика
- Особенности проведения расчетов, применяемой методики
- Проблемы идентификации объекта оценки
- Появления особых требований к содержанию отчетов об оценке со стороны кредитных организаций

## Какие активы оцениваются сегодня больше (на примере ГК Аверс)

- Резкое снижение количество заказов по оценке квартир под ипотеку
- Снижение количества оценки земель сельскохозяйственного назначения
- Отказ от оценки изношенного (на 60% и более) оборудования



## Повышение ответственности оценщика

- Банки отдают предпочтение проверенным оценщикам
- Распространение системы проверок и проведение внутрибанковских оценок
- Возникают риски лишения аккредитации при банках недобросовестных оценщиков
- Возникают риски появления претензий банков к оценщику по ранее (до кризиса) проведенным работам

## Идентификация объектов оценки

- Недвижимость: четкое понимание границ объекта, выявление возможных несогласованных перепланировок, которые могут повлиять на стоимость объекта
- Объекты движимого имущества: наличие заводских номеров на объектах оценки, четкое понимание точного наименования марок, моделей, точного года выпуска объекта оценки





## Анализ оцениваемых прав

Оценщик должен провести как можно более подробный анализ анализируемых прав.

Уже на этом этапе, возможно, в случае понимания, что объект оценки не может быть предметом залога, оценщик должен отказаться от проведения подобных работ или уведомить банк о возможных трудностях, которые могут возникнуть при проведении работ по оценке.



## Особенности проведения расчетов

- Резкое снижение возможности применения Доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов
- Повышение величины скидки на уторгование (до 20% в Затратном подходе, до 30% - в Сравнительном)
- Необходимость обоснования экономического устаревания у объектов оценки в рамках Затратного подхода



## Основные проблемы

- Проблема ликвидности
- Проблема рыночного/ограниченного срока экспозиции
- Проблема большого количества различающихся между собой требований банков к отчетам об оценке и проведению расчетов
- Проблема резкого падения рыночной стоимости ранее оцененных объектов, появление у них ликвидационной стоимости



## Группа компаний «Аверс»

- Все виды оценки
- Инвестиционный консалтинг
- Юридические услуги
- Аудит, налоговое консультирование
- Управленческий консалтинг
- Аналитика, Бизнес-планирование

Санкт-Петербург: 7(812) 320-97-75;

Москва: 7(495) 698-47-23;

Кёльн: 49(221) 330-56-30

[info@avg.ru](mailto:info@avg.ru)

[WWW.AVG.RU](http://WWW.AVG.RU)



Ассоциация Банков  
Северо-Запада

**01 октября 2009**