



белагропромбанк

т р а д и ц и и б у д у щ е г о

**Анализ результатов оценки стоимости
объектов гражданских прав через призму
залоговых правоотношений.**

**Пути повышения эффективности
взаимодействия банков и оценщиков.**

Кисель Вероника Адамовна,
заместитель директора Департамента залоговой
экспертизы и мониторинга обеспечения
ОАО «Белагропромбанк»

1. Целевые ориентиры: Банк – Оценщик - Заемщик



Что хочет:	???
Заемщик от Банка	<i>дешевых финансовых ресурсов с минимальным обременением своих активов</i>
Заемщик от Оценщика	<i>отчет о стоимости своего актива с максимально возможной (а иногда и невозможной) стоимостью</i>
Оценщик от Заемщика	<i>прибыль через оплату своих услуг, положительного имиджа (= основного средства продвижения услуг) со стороны клиента</i>
Оценщик от Банка	<i>стабильного потока клиентов через положительный имидж со стороны Банка</i>
Банк от Заемщика Банк от Оценщика	<i>гарантий возврата заемных денежных средств – через залог – возможность удовлетворения своих требований из адекватной стоимости заложенного имущества, в случае неисполнения должником своих обязательств</i>



2. Практические аспекты анализа стоимости объектов гражданских прав

ВОПРОС

1. Целесообразность увеличения стоимости объектов недвижимости за счет составных частей (площадки, заборы, калитки, инженерные коммуникации и т.д.).

Пример:

капитальное строение (S=284,6 кв. м., составные части – площадка 703 кв. м., линия электропередач), стоимость площадки определена отдельно в рамках затратного метода = 132 \$ за кв.м.;

капитальное строение (S=368,5 кв. м., составные части – водопроводная и тепловая сети, линия электропередач), подъезд к объекту организован с помощью площадки, не включенной в тех. паспорт = 104 \$ за кв.м.

2. Обоснованность сопоставления несоизмеримых по площади объектов недвижимости с применением абстрактных (экспертных) корректировок.

Пример:

объект оценки – 9 800 кв.м., объекты –аналоги - 1400- 2100 кв.м., корректировка - минус 10%;

объект оценки – 27 000 кв.м., объекты –аналоги - 1100- 3600 кв.м., корректировка - минус 15%-25%.

ПРЕДЛАГАЕМОЕ РЕШЕНИЕ

1. В случае, когда составные части представляют собой вспомогательные объекты, обеспечивающие нормальное функционирование основного объекта недвижимости и, исходя из логики, имеющиеся в наличии и у объектов-аналогов, представленных на рынке – не рассчитывать их стоимость отдельно с последующим увеличением стоимости основного объекта недвижимости, а выделять, в случаях, предусмотренных ТКП 52.3.01-2015 , из его стоимости.

2. На основе статистического анализа определить и закрепить в ТКП 52.3.01-2015 размер (%) корректировки на площадь в зависимости от величины ее отклонения от объектов-аналогов.



белагропромбанк
традиции будущего

2. Практические аспекты анализа стоимости объектов гражданских прав

ВОПРОС

3. Осмотр объекта оценки.

3.1. возможность не проведения осмотра объектов оценки, **если заказчиком оценки принято решение об экономической и (или) технической нецелесообразности осмотра объекта оценки, что должно быть отражено в договоре и в задании на оценку???** или объект оценки находится в земле или **недоступен для осмотра ???** (п.8.6.2 ТКП - 52.0.01-2018);

3.2. если оценка объекта недвижимости проводится сравнительным и/или доходным методом решение о составлении акта осмотра принимается оценщиком в зависимости от **учета состояния объекта оценки???** при расчете его стоимости в рамках примененных методов (п.6.4.8 ТКП 52.3.01-2015);

3.3. при определении стоимости рыночными методами акт осмотра может не составляться, если заказчиком оценки предоставлен акт физического износа, ТП и ведомость технических характеристик, составленные территориальной организацией по государственной регистрации, **не позднее чем за 1 год до даты оценки при условии, что объемно-планировочные показатели и техническое состояние объекта не изменились ???** (п.6.4.9 ТКП 52.3.01-2015);

3.4. оценка может производиться с использованием **подписанного комиссией заказчика оценки акта осмотра, в котором сведения о состоянии объекта оценки отражены не позднее чем за 6 месяцев до даты оценки, при условии, что заказчик оценки представил сведения исполнителю оценки о том, что состояние объекта оценки не изменилось на дату оценки.** Данный факт должен быть отражен в заявке на проведение независимой оценки и в задании на оценку. В этом случае оценщик с представителем заказчика оценки производит визуальный осмотр объекта оценки, в ходе которого уточняет идентификационные характеристики объекта оценки на месте его расположения (п.8.11 ТКП 52.4.01-2018).

ПРЕДЛАГАЕМОЕ РЕШЕНИЕ

3. Осмотр объектов оценки для целей, предполагающих совершение сделок (передача в ипотеку, отчуждение и т.п.), должен осуществляться в обязательном порядке независимым оценщиком с составлением им акта осмотра, за исключением случаев, когда объект оценки находится в земле либо **технически!!!** недоступен для осмотра (передаточные устройства, инженерные сети и т.д.).



2. Практические аспекты анализа стоимости объектов гражданских прав

ВОПРОС

4. Несоответствие объемно – планировочных характеристик оцениваемого объекта недвижимости и его влияние на результат независимой оценки зачастую не находят отражение в отчете об оценке.

5. Вариативность выделения права аренды земельного участка из состава объекта недвижимости как объекта залога.

Пример:

*В соответствии с п.9.6.12.3 ТКП 52.3.01-2015 рыночная стоимость права аренды земельного участка **может** выделяться из состава объекта недвижимости как объекта-залога, если оно получено по результатам проведения аукциона или без проведения аукциона, но с внесением платы за право заключения договора аренды.*

Зачастую, не выделяется.

ПРЕДЛАГАЕМОЕ РЕШЕНИЕ

4. Несоответствие фактических объемно-планировочных характеристик, установленных в результате проведенного независимым оценщиком визуального осмотра, соответствующим показателям, отраженным в техническом паспорте, должно быть отражено в акте осмотра, составленном непосредственно независимым оценщиком (п.6.4.4 ТКП 52.3.01-2015).

5. Определить как обязательную норму необходимость оценки стоимости права (доли в праве) аренды земельного участка, на котором расположено подлежащее оценке капитальное строение (изолированное помещение), в случае внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка.



белагропромбанк
традиции будущего

2. Практические аспекты анализа стоимости объектов гражданских прав

ВОПРОС

6. Определение рыночной стоимости оборудования без учета затрат, не влияющих на его рыночную стоимость.

7. В рамках применения затратного метода стоимость восстановления объекта оценки не должна рассчитываться просто путем приведения первоначальной стоимости объекта оценки в соответствии с данными бухгалтерского учета к текущему уровню цен с применением КИС ОС.

ПРЕДЛАГАЕМОЕ РЕШЕНИЕ

6. Для цели залога должна определяться «рыночная стоимость при перемещении» без возможности использования «как правило» (п.13.14.2 ТКП 52.4.01.2018 (33520)).

7. Использование в качестве первоначальной стоимости: стоимости в соответствии с договорами купли-продажи (контрактами) (в случае приобретения в белорусских рублях, стоимость, приведенную к СКВ на дату приобретения), очищенной от дополнительных затрат (доставку, монтаж (установку), пусконаладочные работы, обучение персонала и т.д.); первоначальной стоимости в соответствии с бухгалтерским учетом, скорректированной на включенные в нее дополнительные затраты.



3. Пути повышения эффективности взаимодействия банков и оценщиков

1. Внесение изменений в ТНПА, направленных на «справедливую» реализацию залоговых правоотношений, т.е. **учитывающих суть цели оценки «передача в залог»** (глава 2, введение понятия залоговая стоимость либо в краткосрочном периоде возможность использования ликвидационной стоимости для цели залога).
2. Создание Базы данных оценочных организаций с содержанием сведений о (об):
 - ☐ форме собственности (доле государственной собственности в уставном фонде);
 - ☐ оценщиках (их количестве) с указанием информации о действующих аттестатах и сроках их действия;
 - ☐ опыте исполнителя оценки на соответствующем рынке (кол-во лет, кол-во отчетов об оценке в разрезе видов объектов гражданских прав);
 - ☐ признаках негативной информации в отношении оценщиков и исполнителей оценки (не продление свидетельств об аттестации с указанием причины, привлечение к ответственности оценщиков и/или исполнителей оценки за ненадлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки и т.д.).

Рейтинг исполнителей оценки (размер бизнеса, квалификация сотрудников, деловая репутация).

3. Усиление гражданско-правовой (имущественной) ответственности оценщика - заключается в возмещении оценщиком убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по договору на проведение оценки, и (или) имущественного вреда, причиненного вследствие недостатков оказанных услуг по оценке объектов оценки ➡ Обязательное страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (аналогично ст. 24.7 [Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ \(ред. от 03.08.2018\) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](#)).





белагропромбанк

т р а д и ц и и б у д у щ е г о



**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**