

Определение рыночной стоимости имущества в рамках мероприятий по урегулированию проблемной задолженности заемщика. Особенности.

Ирдуганов Роман Владимирович
Кейсориум – онлайн «Проблемные активы и банковские залоги в условиях пандемии и кризиса. Тренды, кейсы, риски»
07 июля 2020

Содержание

- Актуальность
- Определение рыночной стоимости имущества на этапе дефолта Заемщика
- Ожидания и действительность
- Примеры из практики
- Верификация (рецензирование) отчета об оценке. Основные моменты
- Верификация экспертного заключения
- Выводы

Актуальность

По оценкам экспертов, уже осенью до половины малых и средних предприятий только Петербурга прекратят деятельность или окажутся в долговой кабале, до 30% всех банкротств будут сопровождаться переходом залогового имущества, которым обычно выступает недвижимость, к новым собственникам — банкам.

*Данные, озвученные на онлайн-дискуссии «Новые хозяева недвижимости»
портал «Недвижимость и строительство Петербурга»*

Как следствие, на этапе дефолта Заемщика сохранится (возможно и увеличится) необходимость оценки/переоценки как залогового имущества, так и иного имущества, выявленного в рамках работы по урегулированию проблемной задолженности, в т. ч. и с привлечением оценщиков.

Определение рыночной стоимости на этапе дефолта Заемщика

Возникают моменты, когда Заемщик не может или не хочет исполнять свои обязательства перед кредитором. Кредитор по обеспеченному залогом обязательству имеет право, в случае неисполнения должником этого обязательства, получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества.

На данном этапе оценщики привлекаются для:

- Определения начальной стоимости при реализации на торгах, в том числе и оспаривания уже установленной судом
- Подтверждения/опровержения стоимости сделки при добровольной реализации имущества, с последующим гашением обязательств перед кредитором
- Определения стоимости при принятии имущества на баланс кредитора в счет гашения обязательств и т.д.

Ожидания и действительность

Ожидания от взаимодействия с субъектами оценочной деятельности.

Качественный отчет об оценке залогового имущества или иного имущества, выявленного в рамках работы по урегулированию проблемной задолженности, не вводящий в заблуждение.

Действительность.

Значительная часть отчетов об оценке и заключений экспертов, привлекаемых на судебном этапе, выполнена некачественно и отражает искаженную итоговую стоимость.

Примеры из практики



Дата оценки: апрель 2019.

В рамках сравнительного подхода использовались аналоги, опубликованные в 2016 году

Диапазон предложений объектов-аналогов на позицию №1 2005-2006 г.в., на вторичном на рынке: 125 000 – 280 000 руб.

- | | |
|---|---|
| 1 | Цифровая печатная машина HP Indigo Press 1052 Four-Color INDNVPS 010041 1050, 2005 года выпуска, серийный номер IL-11100654 |
| 2 | Бумагорезательная машина, модель EBA 721-06LT, 2006 г.выпуска |
| 3 | Рулонный ламинатор SURELAM PRO 380 K, 2006 г.выпуска, серийный номер RS03L30672 |

Рыночная стоимость объекта оценки №1 на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

750 000
(Семьсот пятьдесят тысяч) рублей

Рыночная стоимость объекта оценки №2 на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

270 900
(Двести семьдесят тысяч девятьсот) рублей

Рыночная стоимость объекта оценки №3 на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

56 800
(Пятьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей

Имущество предлагалось на баланс Банка в счет гашения обязательств.

Полиграфическое оборудование не эксплуатируется, разукomплектовано

Примеры из практики



12. Согласование результатов оценки

Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов (п.8 ФСО №3).

Подход, руб.	Догодный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
187 400	0	0
	Не применялся	Не применялся

13. Общее заключение о результатах оценки

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием, а оценку (п.14 ФСО №3).

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом допущений, ограничений и округлений составляет:

187 400
(Сто восемьдесят семь тысяч четыреста) рублей

Руководствуясь: ст. 14, ст. 6, п. 3 ч. 4 ст. 85 ФЗ «Об исполнительном производстве»

ПОСТАНОВИЛ:

1. Принять результаты оценки в соответствии с отчетом № 112/289 от 15.04.2019 г. об оценке арестованного имущества.

ID 22091257199772: Автоматическая вертикальная упаковочная машина DASONG DXD 80 в количестве 1(шт, Код по ОКЕИ 796), цена за единицу согласно акту описи и ареста 300,000 р., цена по оценке за единицу 187,400 р., стоимость по оценке 187,400 р.

Итого на сумму 187,400.00 р. (Сто восемьдесят семь тысяч четыреста рублей ноль копеек) без учета НДС.

Дата оценки: 01.04.2019.
Результаты оценки приняты судебным приставом
и назначена начальная цена реализации.
Итоговые результаты отчета были оспорены.

Примеры из практики

Было



Стало



Осмотр объектов оценки обязателен!

При верификации (рецензировании) отчета об оценке следует обратить внимание

Отчет должен соответствовать:

- Требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО №3
- Федеральным стандартам оценки №1 и №2
- В зависимости от вида оцениваемого имущества - федеральным стандартам оценки №7 или № 10
- Федеральным стандартам оценки №9 и №12.

Следует обратить внимание на содержание следующих разделов отчета:

- Описание объекта оценки
- Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки
- Анализ ликвидности объекта оценки
- Анализ наилучшего использования

Проверить корректность расчетной части.

Особенности при верификации (рецензировании) экспертного заключения

Привлекаемый эксперт при выполнении экспертного заключения руководствуется Федеральным законом от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Особенности:

Структура экспертного заключения не соответствует Федеральным стандартам оценки и ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Следует:

Проверить обоснованность и достоверность сделанных экспертом выводов, т.е. проверить используемые экспертом исходные материалы, проверить корректность выполненных расчетов и всесторонность выполненного исследования.

Выводы

На этапе дефолта Заемщика:

- Все отчеты независимых оценщиков, выполненные как по инициативе кредитора, так и должника (либо залогодателя), подлежат обязательному рецензированию силами кредитора
- Для успешного оспаривания результатов оценки специалист Банка должен уметь корректно «читать» отчет об оценке (проверка на соответствие ФСО, ФЗ-135, понимание используемых инструментов и выявление ошибок в расчетах) и однозначно констатировать выявленные нарушения
- Стоимость «выпадающая» из рыночного диапазона будет оспорена в суде в большинстве случаев

Благодарю за внимание



Контакты для Ваших комментариев и пожеланий:

lrđ.roman@gmail.com

+79173420443