



ВТБ

*Северо-Западный
региональный центр*

***Опыт работы Северо-
Западного регионального
центра ОАО Банк ВТБ с
независимыми Оценщиками***

Вовк Антон Сергеевич,

Руководитель Группы по оценке залогов
Кредитной дирекции Корпоративного департамента
Северо-Западного Регионального Центра ОАО Банк ВТБ

19 марта 2013 г.

Аккредитация/квалификация при Банке. За и против

<i>За</i>	<i>Против</i>
<ul style="list-style-type: none">• Банку всегда легче работать с ограниченным пулом партнеров• До прошедших Квалификацию/Аккредитацию легче довести требования/рекомендации к содержанию отчетов об оценке и расчетов• Аккредитация/Квалификация – кредит доверия Банка Оценщику• Аккредитация/Квалификация – процедура проверки легитимности Оценщика, его репутации и пр.• С аккредитованными /квалифицированными компаниями легче решать проблему мониторинга (раз в полгода)• Аккредитация/Квалификация – защита от некачественной оценки	<ul style="list-style-type: none">• Могут быть проблемы с ФАС• У Клиента ограничен выбор оценочных компаний, могут быть завышены его расходы на обслуживание кредита• По мнению некоторых Банков, аккредитация/квалификация не решает проблему качества отчетов об оценке

Критерии отбора оценочных компаний, утвержденные в СЗРЦ

ОАО Банк ВТБ

- Оценщик является юридическим лицом;
- наличие у Оценочной организации (юридического лица) в штате не менее двух лиц (для которых данная организация является основным местом работы), имеющих следующее:
 1. документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программ по профессиональной переподготовке;
 2. полис страхования гражданской ответственности в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на сумму не менее 3 (трех) миллионов рублей^[1];
 3. членство в одной из саморегулируемых организаций оценщиков, включенной в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
 4. стаж работы в оценочной деятельности не менее 3 (трех) лет, одновременно подтвержденный документом об образовании и записями в трудовой книжке;
- наличие в штате компании не менее одного оценщика, имеющего международную сертификацию по общепризнанным в мире программам подготовки и повышения квалификации оценщиков (RICS, CCIM и т.п.) и/или не менее одного оценщика, имеющего сертификат СРО о повышении квалификации;
- Банк оставляет за собой право проведения профессионального тестирования как эффективного инструмента проверки уровня профессиональных знаний оценщика. Содержание тестов определяется сектором оценки, в котором предполагается привлекать оценщика. Специалисты-оценщики – успешно прошедшие тестирование рассматриваются как потенциальные исполнители отчетов для Банка, и расторжение с ними трудового договора может рассматриваться Банком как факт несоответствия Критериям отбора Оценщиков;
- наличие заключенного актуального на момент подачи заявки договора страхования ответственности компании-оценщика при осуществлении оценочной деятельности, с размером страховой суммы по договору (полису) страхования не менее 50 (пятидесяти) миллионов рублей^[2];
- наличие системы контроля качества отчетов и, по возможности, международной сертификации системы по ISO;
- наличие опыта оценки узкоспециализированных активов, например морские и речные суда, воздушные суда (критерий носит рекомендательный характер);

Критерии отбора оценочных компаний, утвержденные в СЗРЦ

ОАО Банк ВТБ

- наличие материально-технической базы (право оценщика распоряжаться недвижимым имуществом, офисной техникой и другим имуществом, необходимым для осуществления оценочных услуг);
- присутствие^[3] в рейтингах оценочных компаний, составляемых: Министерством имущественных отношений Российской Федерации, Информационно-рейтинговым агентством (ИРА) экспертно-аналитической компании «ЮНИПРАВЭКС», Советом руководителей общественных организаций оценщиков России в соответствии с «Соглашением о принципах подсчета рейтингов оценочных компаний РФ», Комиссией по этике СНОКОД РФ, Рейтинговым агентством «Эксперт РА» и иных рейтингах, составляемых ведущими рейтинговыми организациями / федеральными органами исполнительной власти;
- наличие не менее 30 отчетов об оценке, выполненных по заказу корпоративных клиентов для целей кредитования за последний год компанией или оценщиками, с которыми у компании заключен трудовой договор;
- отсутствие негативной информации: судебных решений, подтверждающих некомпетентность или низкий профессионализм оценщиков; уголовных дел, возбужденных в отношении оценщиков и связанных с их профессиональной деятельностью; претензий и дисциплинарных санкций со стороны саморегулируемых организаций и органов в сфере регулирования оценочной деятельности; отсутствие задолженности перед бюджетом всех уровней и внебюджетными фондами;
- отсутствие негативного опыта работы с Банком за последние 2 года, в частности отсутствие принятого ранее Банком решения в отношении Оценочной организации о прекращении взаимодействия Банка в рамках оценки имущества для целей залога;
- опыт работы с кредитными организациями, входящими в ТОП-100 по размеру активов в рэнкингах рейтинговых агентств «Национальное Рейтинговое Агентство» или «Интерфакс-Центр Экономического Анализа». Наличие рекомендательных писем от кредитных организаций, а также документов (писем), подтверждающих факт аккредитации при кредитных организациях;
- наличие рекомендательных писем СРО;

отсутствие убыточности по бухгалтерской отчетности в течение двух лет^[4]

^[1] С учетом минимального размера предоставляемого Банком кредита юридическому лицу/индивидуальному предпринимателю, залогом по которому является имущество, стоимость которого подлежит оценке с привлечением Оценщика.

^[2] С учетом среднего размера предоставляемого Банком кредита юридическому лицу/индивидуальному предпринимателю, залогом по которому является имущество, стоимость которого подлежит оценке с привлечением Оценщика.

^[3] В случае если оценочная компания входит в состав какого-либо консалтингового холдинга и проходила рейтингование в составе группы, может учитываться рейтинг, присвоенный группе.

^[4] Для некоммерческих организаций данный критерий носит рекомендательный характер

Методическая база Критериев

- Разработаны в соответствии с Рекомендациями по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками, разработанными Комитетом АРБ по оценочной деятельности и согласованными Федеральной антимонопольной службой России 06 мая 2009 года, а также в соответствии с Комментариями Комитета АРБ по оценочной деятельности к «Рекомендациям по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками», размещенными на сайте АРБ 16 сентября 2009 года.

Неквалифицированные при Банке Оценщики

- Взаимодействие Банка с Клиентом по вопросу оценки имущества, являющегося обеспечением по залоговым сделкам, оценка которого осуществляется с привлечением Оценщика, базируется на принципе свободы выбора Клиентом Оценщика.
- С учетом данного принципа Перечень Оценщиков является открытым и для проведения оценки передаваемого/переданного в обеспечение имущества Клиент может по своему выбору обратиться в любую оценочную компанию независимо от того включена или не включена данная оценочная компания в Перечень Оценщиков.
- Отчет об оценке, составленный оценочной компанией, не включенной в Перечень Оценщиков, принимается Банком при условии соответствия оценочной компании требованиям Банка.

Основания для исключения Оценщика из Перечня

- Банк вправе провести плановый мониторинг Оценщика на соответствие действующему российскому законодательству в области оценочной деятельности и Критериям Банка, а также на регулярной основе осуществлять контроль за своевременностью перезаключения Оценщиком договоров страхования профессиональной ответственности. По результатам проведенного мониторинга в случае выявления несоответствия Оценщика Критериям Банка, а также в случае выявления в ходе проверки отчетов систематического завышения стоимости имущества более чем на 20%, Банк вправе исключить Оценщика из списка компаний, рекомендованных Банком для проведения работ по оценке имущества, выступающего залоговым обеспечением. Повторное обращение Оценщика в Банк для прохождения Квалификации возможно через 2 года после исключения Оценщика из списка партнеров.

Проведение Квалификации Оценщиков в Банке

- Процедура Квалификации введена в Банке с 01 сентября 2010 года
- Квалификация является бессрочной
- Процедура полностью согласована с ФАС
- Существует проблема отбора независимых Оценщиков в регионах
- В СЗРЦ на текущий момент рассмотрено более 110 заявок независимых Оценщиков, на текущий момент в Перечень включено 56 компаний

Особенности проведения проверки отчетов об оценке в СЗРЦ ОАО Банк ВТБ

- В Банке проверяется качество всех отчетов об оценке, поступающих в Банк
- Проверка осуществляется, в соответствии с утвержденной в Банке Методикой
- У залоговиков Банка есть полномочия по корректировке рыночной стоимости предмета залога. При корректировке стоимости сотрудники Банка проводят свой альтернативный расчет
- Отчет об оценке носит рекомендательный характер
- Проверка отчетов об оценке – действенный инструмент в борьбе с некачественной и заказной оценки
- При проверке отчетов об оценке сотрудники Банка и партнеры Банка помимо прочего руководствуются утвержденными в СЗРЦ ОАО Банк ВТБ Рекомендациями к содержанию отчетов об оценке и проведению расчетов
- В СЗРЦ, как правило, проверка отчетов проводится на предварительном этапе, Банком проверяется проект отчета об оценке

Основные ошибки/недочеты, встречаемые в отчетах об оценке недвижимого имущества

- В отчете отсутствует анализ правоустанавливающих документов
- Нет указания на проведенные перепланировки
- Нет данных об осмотре объекта оценки, нет результатов фотофиксации
- Встречались случаи, когда оценивался не существующий по факту объект
- НЭИ принято не по текущему использованию
- В Сравнительном подходе методологически неверно используется регрессия, качественный анализ
- Значительное количество экспертных корректировок
- Значительные величины абсолютных валовых корректировок
- Некорректный подбор аналогов
- Отсутствие расчета арендных ставок
- В затратном подходе не учитывается стоимость земельного участка
- Необоснованный отказ от использования Доходного подхода
- Необоснованное применение исключительно Затратного подхода
- Отсутствие обоснования функционального/внешнего устаревания
- Расчет производственной площадки как совокупности отдельно стоящих зданий и сооружений
- Несогласованность данных обзоров целевых рынков и результатов расчетов
- Некорректно учитывается стоимость земельного участка при определении стоимости, например, 1 здания, расположенного на одном большом ЗУ при одновременном расположении на этом ЗУ других объектов недвижимости, которые Банк не берет в залог
- Некорректно определяется стоимость производственной площадки, при одновременном залоге всех объектов недвижимости, расположенных на едином ЗУ

Основные ошибки/недочеты, встречаемые в отчетах об оценке движимого имущества

- Приведена недостаточная идентификация объектов оценки по марке, модели, годам выпуска, заводским номерам.
- Не представлены результаты фотофиксации в отчете.
- Не проведен анализ правоустанавливающих документов.
- В отчете не приведены копии коммерческих предложений, объявлений о продаже, использованных в отчете.
- В отчете не определен тип определяемой стоимости оборудования.
- В отчете раздел «Обзор целевого рынка» приведен формально и не содержит необходимой информации.
- Часто для расчета стоимости движимого имущества используется только Затратный подход.
- При расчете ПСВ/ПСЗ в рамках Затратного подхода используется только индексный метод.
- При определении физического износа в рамках Затратного подхода используется только экспертное мнение.
- В расчетах не учитывается ФУ и ЭУ.
- В Сравнительном подходе используется информация о недостаточном количестве объектов сравнения.
- Недопустимое расхождение между результатами расчетов, полученных в рамках различных подходов.
- При расчете рыночной стоимости оборудования при перемещении не учтены затраты на демонтаж.
- В отчете некорректно определен рыночный срок экспозиции оцениваемого имущества.
- Не приведена разбивка по всем оцениваемым объектам.
- В отчете не приведены расчеты по всем оцениваемым объектам. Представлены только примеры.