



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ

30 ЛЕТ ВМЕСТЕ

Работа Комитета в 2022 году. Оценка для целей залога в координатах новых ФСО

Рослов В.Ю.

Председатель Комитета по залогам и
оценке Ассоциации банков России

Проведенные мероприятия:

Фокус-группы:

1. Перспективы работы с залогом в сегменте коммерческой недвижимости.
Основные тренды и перспективы рынка коммерческой недвижимости
2. Основные тренды в сегменте жилой недвижимости. Изменение методологии оценки.

Вопросы, рассмотренные на заседаниях

1. Отражение требований к оценке для целей залога в новых ФСО
2. О необходимости принятия системных мер противодействия мошенническим действиям в отношении залога движимого имущества

Целевая аудитория:

Организации (банки, оценочные и консалтинговые компании, брокеры)

В планах Комитета дайджест корректировок по оценке объектов недвижимости



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ
30 ЛЕТ ВМЕСТЕ



Цель – обеспечение участников рынка объективной эмпирической информацией о применяемых корректировках при проведении оценки

Этапы

1

Разработка и утверждение методологии

2

Сбор и анализ рыночных данных

- *коммерческая недвижимость*
- *земля*
- *жилье и апартаменты*

3

Тестирование, одобрение СРО и АБР

4

Публикация

Участники



Банки



Оценщики



Брокеры



Девелоперы

Предполагаемый состав информации (корректировок) на примере складского сегмента



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ
30 ЛЕТ ВМЕСТЕ

На примере складского сегмента: обсуждение корректировок между оценщиками

21 сентября Круглый стол Сбербанка «Полгода неопределенности. Итоги и прогнозы»

1	Корректировка на торг
2	Срок сдачи в аренду / продажи
3	Доля стоимости земельного участка в составе ЕОН
4	Транспортная доступность/ удаленность/ направление
5	Площадь
6	Структура состава помещений (по полу, по мезонину, по офису - ставки аренды)
7	Класс объекта и дополнительные элементы - высота потолка, наличие кран-балки
8	Физическое состояние склада и инженерии (год постройки, ремонта, инвентаризация противопожарного водоснабжения)
9	Доля эксплуатационных расходов в ставке
10	Потери от невозмещения коммунальных расходов, платежей при отсутствии данных по Объекту (для классов В и выше)
11	Ставка капитализации
12	Прибыль девелопера



Техническая организация проекта:
Кузина Яна Владимировна: +7 903
724 74 17
jana.k@me.com
jana.kuzina@ricci.ru



Стоимость залога (?)

Было

Рыночная стоимость

Ликвидационная стоимость

Инвестиционная стоимость

Стало

Стоимость в предпосылках

Рыночная стоимость	Вынужденная продажа должником
Стоимость при ликвидации	Вынужденная продажа в рамках исполнительных процедур
	Вынужденная продажа в рамках конкурсных процедур

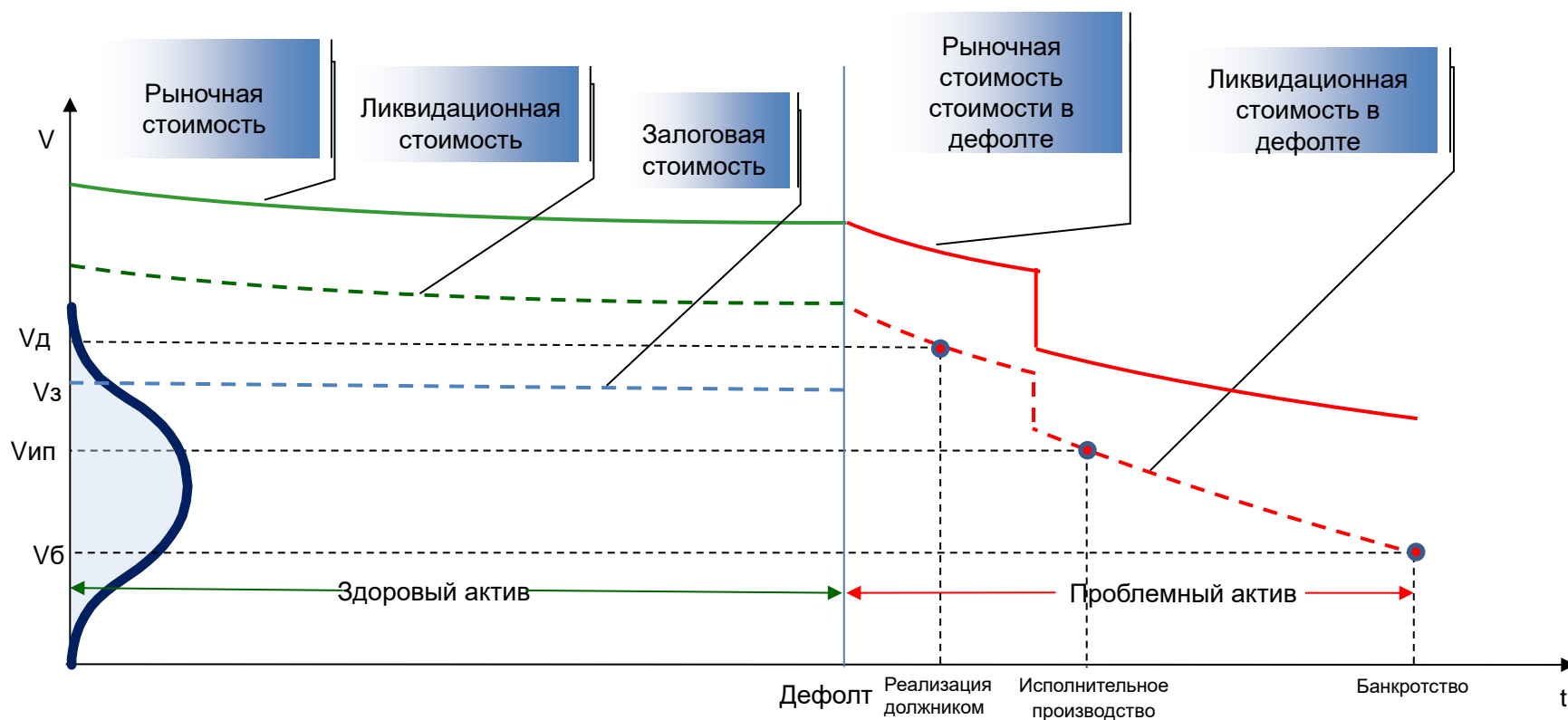
Инвестиционная стоимость

Равновесная стоимость

Стоимость залога в его жизненном цикле изменяется с учетом внешних обстоятельств



АССОЦИАЦИЯ
БАНКОВ
РОССИИ
30 ЛЕТ ВМЕСТЕ





1. Банки – основные активные потребители отчетов об оценке для целей кредитования, формирующие системные требования. Целесообразно сохранение ФСО-9 «Оценка для целей залога» как отдельного специального стандарта.
На практике банками сформирован обширный набор требований к:
 - содержанию отчета
 - процедуре оценки и применяемым допущениям
 - процессу согласования результатовБазовые требования изложены в ФСО – 9, однако новые ФСО требуют дополнения и коррекции.
2. Необходима выработка требований и рекомендаций для установления единообразных подходов в части применения предпосылок при определении стоимости предмета залога на различных стадиях кредитной сделки.
3. Требуется гармонизация подходов по базам стоимости в регулировании оценочной и банковской деятельности.
 - Понятие Справедливой стоимости залога (Положение 590-П Банка России) не корреспондирует с ФСО.Определить и доказать срок экспозиции объекта на рынке – сложная и неоднозначная задача.
4. Необходимо установление единообразия в вопросах учета НДС в стоимости залога
 - В кредитных организациях применяется различная методология учета НДС в стоимости залога.