

Международная конференция «Оценка имущественного обеспечения кредитов. Международный опыт банков и оценщиков»

21 февраля 2008 года в Москве в гостинице «Золотое кольцо» состоялась международная конференция «Оценка имущественного обеспечения кредитов. Международный опыт банков и оценщиков», проводимая по инициативе Комитета по оценочной деятельности Ассоциации российских банков. Спонсорами и организаторами мероприятия выступили компании «PGP International», «PGP Valuation/Colliers International», и «SRG-Appraisal».

В конференции приняли участие представители крупнейших российских банков, таких как ГК «ВНЕШ-ЭКОНОМБАНК», ОАО «ВТБ», ЗАО «Банк ВТБ-24», ОАО Банк «РОССИЯ», ОАО «Альфа-Банк», ЗАО КБ «Ситибанк», ОАО «Банк Москвы», ОАО «УРАЛСИБ», ОАО «Россельхозбанк», ЗАО «ЮниКредит Банк», ОАО АКБ «РосБанк», ОАО «МДМ-Банк», ОАО «ТранскредитБанк», ОАО АКБ «Связь-Банк», ЗАО «Банк Сосьете Женераль Восток», ОАО «Номос Банк», ОАО АКБ «МБПР»,

ЗАО «Международный Промышленный Банк», ОАО «ВБРР», ОАО АКБ «СОЮЗ», ОАО «БинБанк», ОАО Банк «Зенит» и др.

Почетным гостем конференции стал заместитель председателя Комитета Государственной Думы РФ по промышленности Иван Иванович Квитка.

Открыл конференцию председатель Комитета АРБ по оценочной деятельности, директор департамента по работе с залогами НБ «Траст» Виктор Юрьевич Рослов, рассказавший об основных проблемах применения оценки в банковском секторе и познакомивший участников конференции с основными направлениями работы Комитета по оценочной деятельности.

Далее с докладом выступил исполнительный вице-президент АРБ, д.э.н., профессор Анатолий Илларионович Милюков, рассказавший об основных направлениях развития кредитования в России. Вице-президент Bank of America, председатель Ко-



митета по стандартам оценки Американского фонда оценки Accetta Gregory Joseph сообщил собравшимся об опыте работы американских банков и оценщиков, о месте, которое занимают имущественные залоговые в системе хеджирования кредитных рисков, а также о причинах ипотечного кризиса в США и роли в нем оценщиков. Доклад президента оценки развивающихся рынков Европы PGP/Colliers International, профессора Института оценки Университета Сан-Диего Dore Lance W. был посвящен основным принципам взаимодействия банков и оценщиков в США с позиции оценщика.

Во второй части конференции бы-

Взаимодействие банков и оценщиков. Американский опыт

Accetta Gregory Joseph,
вице-президент Bank of America,
председатель Совета стандартов
оценки Американского фонда
оценки

«В Банке Америки существует система аккредитации оценочных компаний, привлекаемых для оценки для целей залога. При этом независимый оценщик привлекается, если кредит составляет более одного миллиона долларов или в

других случаях, по мнению сотрудников кредитных отделов банка.

Не могут одновременно быть в одном лице сотрудники, которые занимаются кредитованием и залогами, так как лица, занимающиеся кредитованием, заинтересованы в выдаче наибольшего числа кредитов и имеют материальное стимулирование. Лица же, занимающиеся обеспечением кредитов залогами, должны защищать интересы банка и снижать риски

банка. Поэтому это два разных департамента в структуре банка.

В банке имеется специальное подразделение, которое проводит экспертизу отчетов оценщиков на предмет их качества и соответствия американским стандартам оценки (USPAP). При этом от оценщика требуется качественный отчет. В случае обнаружения некачественной работы оценщик лишается аккредитации банка и больше не получает там работу. Большую роль



ли затронуты вопросы практического характера, в частности, вопрос распределения ответственности между оценщиками, соотношение ответственности специалиста-оценщика и юридического лица (работодателя).

Достаточно широкий интерес вызвал вопрос сотрудничества «банк-оценщик» в свете последних изменений в законодательстве РФ об оценочной деятельности. Одним из основных аспектов, интересующих представителей банков, была возможность применения санкций к оценщику, некачественно выполнившему свою работу. В ходе выступления вице-президента СМАО, ведущей кафедрой правового регу-

лирования рыночной экономики Института профессиональной оценки Алены Валерьевны Верхозиной была рассмотрена практика заключения трехстороннего договора на оказание услуг по оценке (банк-клиент-оценщик), что позволяет банку стать полноправным участником процесса оценки с целью контроля качества отчета об оценке. Предложенный вариант вызвал оживленную дискуссию среди участников конференции. Помимо этого было уделено большое внимание саморегулируемым организациям и их роли в условиях нововведений в действующее законодательство РФ об оценочной деятельности.

при аккредитации имеет репутация оценщика – физического лица.

Для оценки для целей кредитования используется только рыночная стоимость для целей кредитования, так как банк сам определяет, что он выдаст кредит 80-75 % от рыночной стоимости. По наиболее рискованным объектам стоимость кредита может составлять до 50% от рыночной стоимости.

Заказчиком отчета об оценке является банк. Собственник имущества (клиент банка) обращается за кредитом в банк, и банк назна-

чает ему сумму депозита на оплату услуг по оценке. После чего банк рассылает аккредитованным оценщикам оферту на оценку и собирает предложения по цене и сроку оценки. После чего предоставляет на выбор клиенту банка предложения. Например, цена больше – сроки меньше или цена меньше при большем сроке. Выполненный отчет оценщик предоставляет в банк и не имеет права его разглашать клиенту банка до тех пор, пока сам банк не поставит в известность клиента. Однако не-

Выступление Андрея Евгеньевича Аусева, директора управления оценки жилой недвижимости компании «SRG-Appraisal» с докладом, посвященным внедренным на сегодняшний момент в компании IT-технологиям, позволяющим оптимизировать процесс выполнения оценки жилой недвижимости, также вызвало большой интерес слушателей. Особенно возможность внедрения данной технологии в банках, в том числе с целью обеспечения дополнительного контроля работы оценщиков.

Стоит отметить, что большинство банков, участвующих в конференции, уже активно сотрудничают с компанией «SRG-Appraisal» в области оценки залогового имущества.

Помимо прочего на конференции обсуждались вопросы деятельности Комитета АРБ по оценочной деятельности в рамках разработки единых методических рекомендаций по оценке для целей залога (с докладом выступила Ольга Николаевна Щербакова, председатель Экспертного совета Комитета). Представители банков согласились с несомненной актуальностью работы по данному направлению.

Бюллетень «Оценочная деятельность» приводит основные тезисы выступлений участников конференции.

необходимую информацию для оценки обязан предоставить клиент банка (собственник имущества).

Данная процедура делает оценщика независимым от клиента банка, что снижает риски банка при приеме в залог активов.

При работе с оценщиком мы руководствуемся следующими документами: Real Estate Appraisal Reform Amendments, Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, Real Estate Lending and Appraisals». (Вы можете ознакомиться с этими документами на сайте: <http://www.pgpinc.ru>)

Ответственность оценщиков в случае некорректной оценки, механизмы компенсации убытков банков

Алена Валерьевна Верхозина,
вице-президент СМАО,
зав. кафедрой правового
регулирующего рыночной эконо-
мики Института профессиональ-
ной оценки, президент
«PGP International», Ltd

С 1.01.2008 г. мы перешли на новый этап регулирования оценочной деятельности, на саморегулирование. Данный переход, с одной стороны, усложнит работу оценщика в связи с введением системы материальной ответственности, а с другой стороны, дал потребителям услуг механизм защиты от недобросовестных действий оценщиков и прежде всего защиту через материальное возмещение понесенных убытков. Также введение новой редакции Закона позволило действительно страховать ответственность оценщиков, а не формально, как это было раньше. Ранее нарушение стандартов оценки и причинение в связи с этим ущерба не являлось страховым случа-

ем, что не давало потребителю реального возмещения. Теперь же страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Если недостаточно средств для возмещения ущерба от полученной страховой суммы, наступает ответственность саморегулируемой организации за своих членов.

Теперь потребителю, главное, необходимо усвоить: чем больше оценщиков подписало отчет по оценке, тем больше застрахован потребитель и у него есть гаран-

тии получения материального возмещения. Кроме того, необходимо обращать внимание на договор оценки, в котором должно содержаться условие о дополнительной материальной ответственности юридического лица за работу своих специалистов-оценщиков. Необходимо предполагать, что если такая ответственность существует в договоре, значит, потребитель оценочных услуг, а также третьи лица имеют большую материальную защиту. А значит, необходимо доверять профессионалу, который действительно отвечает сейчас за свою профессиональную деятельность. Таким образом, оценку для целей кредитования лучше доверить независимому оценщику, который имеет специальное образование, несет материальную ответственность за свои действия, а также за действиями которого осуществляется контроль саморегулируемой организации, членом которой он является, а не сотруднику банка, который несет ответ-

Отражение ипотечной стоимости в международных стандартах оценки

Игорь Львович Артеменков,
первый вице-президент РОО

Термин «ипотечная стоимость» пришел в оценочную практику из финансовой сферы, отражает устойчивую и долгосрочную стоимость имущества. Ипотечная стоимость представляет хорошо защищенный верхний предел стоимости и является хорошей базой для оценки залога и вторичных ценных бумаг. Ипотечные кредиты выдаются на длительный срок (10–30

лет). Защищенность данных финансовых продуктов также базируется на ипотечной стоимости. В настоящее время примерно половина европейских стран использует ипотечную стоимость для целей оценки залогового обеспечения, остальные – рыночную стоимость.

Ипотечная стоимость относится к 3-й категории баз оценки, однако ее определение не вошло во 2-ой стандарт.

Определение ипотечной стоимости содержится в МПО 2 «Оцен-

ка для целей ипотечного кредитования».

Является ли ипотечная стоимость рыночной стоимостью или производной от рыночной стоимости?

Ипотечная стоимость не является действительной ценой реализации с точки зрения рыночной стоимости ни при продаже на рынке, ни при принудительной продаже.

Ипотечная стоимость обычно ниже рыночной стоимости. Лимит кредитования составляет обычно

ственность только в пределах своей заработной платы, но при этом может быть привлечен к уголовной ответственности в случае своей ошибки и причинении банку ущерба от непрофессиональных действий.

Также актуален сегодня вопрос аккредитации оценщиков при банках. Одни банки имеют свой закрытый список, без публичной аккредитации, это является прямым нарушением антимонопольного законодательства и ограничения предпринимательской деятельности.

Допустимо проводить аккредитацию оценочных компаний через публичную оферту и при условии, что банк будет заказчиком отчета на оценку наряду с собственником (клиентом банка). В данном случае нет факта ограничения конкуренции, так как оферта публичная. Компаний должно быть несколько, и при этом будет действовать законный принцип – кто заказывает отчет, тот и выбирает исполнителя. И в этом случае исполнителю можно предъявлять требования как по квалификации и репутации, так и к техническому заданию на оценку.

На мой взгляд, это самая законная схема в работе банк-оценщик. Являясь заказчиком отчета, банк имеет право законно выражать мнение по его качеству на стадии акта приема-передачи отчета об оценке.

Также зачастую при оценке для целей ипотеки нарушается ст. 6 Закона об оценочной деятельности, когда заказчиком отчета является клиент банка, а не собственник недвижимости. В соответствии со ст. 6 Закона юридические и физические лица имеют право на оценку любых принадлежащих им объектов. Данная статья определяет круг лиц, имеющих право на проведение оценки. Заказать оценку объекта имеет право не каждое лицо, а только то, которому принадлежит объект оценки. Принадлежность объектов оценки возникает на основании вещных прав, к которым Гражданский кодекс Российской Федерации относит: право собственности, право оперативного управления имуществом, право хозяйственного ведения имуществом, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого

владения земельным участком, сервитуты.

Учитывая, что при ипотеке отчет имеет обязательную силу, такая сделка может быть недействительной. И если нет возможности заключать договор на оценку, собственнику необходимо заключать договор поручения на оценку, что приведет к законности договора на оценку.

Мы прошли стадию становления оценочной деятельности. Думаю, что банки и оценщики наконец-то перейдут к цивилизованным отношениям в рамках действующего законодательства, и также все участники рынка поймут, что учить лучше учителям, лечить врачам, а оценивать имущество для целей кредитования – оценщикам, а не сотрудникам банков. И, наверное, законодательно необходимо данную норму закрепить.

Американские банки обратили внимание на оценочную деятельность в связи с произошедшим кризисом 1988 года. Я думаю, что российским банкам нужно обратить внимание на оценку, не дожидаясь банковского кризиса.

от 60–80 процентов от ипотечной стоимости. При потенциальной реализации залога вырученная сумма должна покрывать лимит.

Ипотечная стоимость определена в МПО 2 (определение ЕС):

Ипотечная стоимость – стоимость имущества, определенная на основе возможной цены будущей его продажи, при которой принимаются во внимание аспекты «устойчивости» возможной цены реализации при нормальных рыночных условиях, при текущем его использовании или возможных альтернативных использованиях. При

определении ипотечной стоимости нельзя учитывать спекулятивные элементы. Ипотечная стоимость должна быть определена в ясной и прозрачной форме. (Определение содержится в директиве ЕС 2006/48).

Не является термином, используемым в МСФО.

В соответствии с п. 6.15.3 МСО ипотечная стоимость является специальной техникой определения рисков и не является базой оценки. Ипотечная стоимость является методикой, используемой в ряде европейских стран.

Базель II признает ипотечную стоимость и рыночную стоимость при стандартном подходе.

В связи с тем, что ипотечная стоимость применяется в ряде стран, возможно, ее необходимо определить как самостоятельную нерыночную базу оценки.

Преимущества использования ипотечной стоимости:

- Управление рисками при кредитовании.
- Рефинансирование.
- Соответствие критериям Базель II.