

## Об опыте взаимодействия ОАО «Россельхозбанк» с аккредитованными оценщиками и саморегулируемыми организациями оценщиков

Пожалуй, наиболее острые проблемы, которые хочется выделить, — это проблемы взаимодействия банка с аккредитованными оценщиками, касающиеся в первую очередь такого аспекта, как качество предоставляемых оценочных услуг.

Думаю, что эта проблема актуальна для всех российских кредитных организаций, хотя и не выступающих часто формальными заказчиками оценки, но являющихся при этом реальными потребителями отчетов об оценке имущества, принимаемого в залог.

К основным проблемам, возникающим у Россельхозбанка в ходе взаимодействия с аккредитованными оценщиками при рассмотрении отчетов об оценке имущества, предполагаемого к передаче банку в залог, можно отнести:

- недостаточный уровень качества отчетов об оценке (наруше-

ние оценщиками требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и требований банка, наличие в отчетах ошибок, неточностей, завышение стоимости объекта оценки согласно пожеланиям или под давлением заказчика);

- необходимость неоднократных повторных рассмотрений банком отчетов об оценке, выполненных с ошибками и нарушениями;

- отсутствие единых методологических требований к оценке имущества для целей залога;

- относительно длительные сроки (до 15, 20 дней и более) и высокая стоимость экспертизы отчетов об оценке экспертными советами СРО и отсутствие единых методологических подходов к проведению экспертизы отчетов об оценке, в результате чего данный инструмент редко используется в практике взаимодействия банка с оценщиками (7000 руб.

за нормо-час без учета НДС, что в среднем при вычислительной, даже не полной экспертизе отчета об оценке недвижимости/оборудования/бизнеса составляет, соответственно, от 70/90/175 тыс. руб. за отчет);

- отсутствие единых требований к процедуре экспертизы отчетов об оценке и к содержанию экспертных заключений, понятных всем субъектам рынка оценочных услуг (проблема существования множества видов экспертиз);
- отсутствие эффективных механизмов привлечения оценщика к ответственности за недобросовестную оценку.

При этом среди замечаний, наиболее часто предъявляемых к отчетам независимых оценщиков, следует отметить следующие:

- ссылки на источники используемой информации не позволяют получить указанную информацию из первоисточника и определить дату предложения;

- недостаточно подробное описание объектов-аналогов — отсутствуют необходимые параметры для сравнения с объектом оценки;

- приведение в качестве аналогов объектов, схожесть которых с оцениваемым имуществом вызывает сомнения;

- применение заниженных коэффициентов капитализации;

- необоснованное завышение расчетов прибыли предпринимателя при расчете стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода;

- при определении стоимости прав аренды земельных участков оценщиком не принимается во внимание, что объектом оценки является право аренды земельного участка, а не сам земельный участок.

Кроме того, в представляемых в банк отчетах об оценке, как правило, отсутствуют следующие данные, обязательные к отражению в отчете в соответствии с требованиями банка:

- акты осмотра объекта оценки с приложением фотографий;

**Зверев Алексей Александрович** — начальник отдела кредитных продуктов Департамента методологии и управления кредитным процессом ОАО «Россельхозбанк».

Материал представляет собой доклад на Третьей всероссийской научно-практической конференции «Развитие саморегулирования оценочной деятельности: конкуренция, стандартизация и подготовка кадров» (Москва, 27 мая 2010 г.).

- подробное описание состава оцениваемого имущества, его истории, текущего использования, технического состояния, первоначальной и остаточной балансовой или кадастровой стоимости, окружения, обеспеченности инженерными сетями, транспортной доступности;
- анализ конкретного сегмента рынка, к которому относится оцениваемое имущество с указанием основных ценообразующих факторов и ценовых диапазонов;
- анализ ликвидности оцениваемого имущества с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции;
- анализ состава прав, в том числе обременений, на оцениваемое имущество и пригодности оцениваемого имущества для целей залога;
- полные расчеты или документальное обоснование всех вносимых корректировок и поправок в цены объектов-аналогов.

С 2009 г. банк сроком до одного месяца приостанавливал действие аккредитации у 40 оценщиков, в настоящее время аккредитация приостановлена у девяти аккредитованных при банке оценщиков.

На данный момент банком лишены аккредитации 24 оценщика, среди них — два крупных оценщика, аккредитованных для оценки имущества, стоимость которого превышает установленные банком значения.

Основной причиной лишения банком аккредитации оценщиков сегодня является нарушение оценщиком требований действующего законодательства и банка к представляемым отчетам об оценке, а также федеральных стандартов оценки, в том числе систематическое завышение стоимости объектов оценки, которое влечет или может повлечь за собой ущерб имущественным интересам банка.

Резюмируя сказанное, считаю, что в настоящее время нормативная правовая база оценочной деятельности в недостаточной степени учитывает интересы кредитных организаций, использующих результаты независимой оценки имущества для целей совершения залоговых сделок.

Введение саморегулирования оценочной деятельности, безусловно, было положительным шагом. Однако сегодня в саморегулируемых организациях оценщиков до конца не выстроена эффективная система контроля деятельности их членов и качества оказываемых ими услуг.

## Введение саморегулирования оценочной деятельности, безусловно, было положительным шагом.

Поэтому в целях повышения качества услуг по оценке считаю целесообразным рекомендовать саморегулируемым организациям оценщиков следующее:

- усилить контроль над осуществлением членами СРО оценочной деятельности в части соблюдения ими требований федерального законодательства и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
- усилить контроль над прохождением членами СРО профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности;
- принимать своевременные меры дисциплинарного воздействия к членам СРО, в том числе исключать их из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством и внутренними документами СРО;
- рассмотреть возможность:
  - совершенствования правил и условий приема в члены са-

морегулируемой организации оценщиков;

- разработки единых требований к процедуре экспертизы отчетов об оценке и к содержанию экспертных заключений, понятных всем субъектам рынка оценочных услуг;
- сокращения сроков и снижения расценок при проведении экспертизы отчетов об оценке;
- расширить взаимодействие с потребителями оценочных услуг по следующим направлениям:
  - разработка методических рекомендаций по оценке отдельных видов имущества, в том числе предполагаемого к передаче в залог;

- разработка рекомендаций по проведению заказчиками оценки внутренней экспертизы отчетов об оценке;
- совершенствование критериев отбора (аккредитации) оценщиков для долгосрочного сотрудничества, не противоречащих требованиям действующего законодательства;
- совместное рассмотрение спорных вопросов в отношении результатов и качества отчетов об оценке.

В заключение хотелось бы еще раз подчеркнуть, что ключевым фактором, который в условиях саморегулирования позволит выстроить цивилизованный рынок оценочных услуг, может быть только активная деятельность самих саморегулируемых организаций оценщиков и Национального совета по оценочной деятельности, направленная на формирование рынка оценки и осуществляемая в тесном взаимодействии с потребителями оценочных услуг. Мы со своей стороны заинтересованы в таком взаимодействии и всегда открыты для конструктивного диалога. ■

ПЭС 10232/28.10.2010