

# Практическое применение обновленной системы ФСО. Перспективы развития в кредитовании

**АНТОН  
ВОВК**

Круглый стол  
«Оценочная  
деятельность  
сегодня»

Москва  
2023

Руководитель Департамента залогов - старший вице-президент Банка ВТБ (ПАО)

Член Совета по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития РФ

Председатель комитета по оценочной деятельности НП Российская гильдия управляющих и девелоперов

# Чем полезны новые ФСО

В том числе полученной  
от заказчика



Изменение отношения  
заказчиков к  
достоверности оценки

**Обязанность оценщика  
проверять достоверность  
исходной информации**



Снижение возможности  
манипулирования стоимостью



Проверять ее  
надежность и  
достаточность



Повышение  
ответственности  
оценщика



# Мнение оценщиков

«Новыми ФСО с оценщика снята обязанность что-либо проверять на подлинность. Заказчик заверяет всю предоставляемую им информацию».

Выдержки из отчетов после вступления в силу новых ФСО:

➤ Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.

○ Копии документов и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие характеристики объекта оценки.

⬡ *Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.*

# Ответственность оценщиков



СРО оценщиков считают, что с введением новых ФСО с оценщика сняты обязательства по проверке предоставляемой информации.



В части проверки достоверности информации на практике изменения минимальные. В отчетах оценщики лишь незначительно скорректировали формулировки.



Мы считаем, что «признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации» (ФСО III, п. 10).

Оценщик обязан проводить проверку и анализ предоставляемой информации, а не снимать с себя ответственность путем указания в отчете различных допущений.

# Проверка и анализ предоставляемой информации

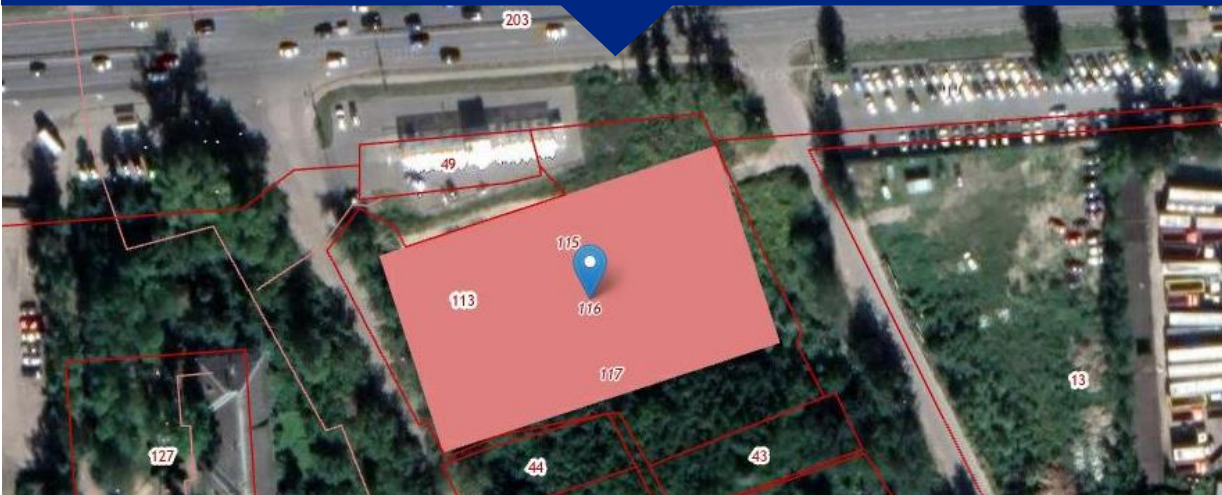
У клиента было в собственности два рядом расположенных земельных участка. На одном из них, на основании деклараций об объектах недвижимого имущества и технической документации клиент поставил на кадастровый учет три несуществующих здания общей площадью 10 017 кв. м. На втором земельном участке были построены три здания общей площадью 10 017 кв. м.

Для проведения оценки клиент передал оценщику заверенные должным образом документы по двум земельным участкам и всем зданиям, которые были поставлены на кадастровый учет.

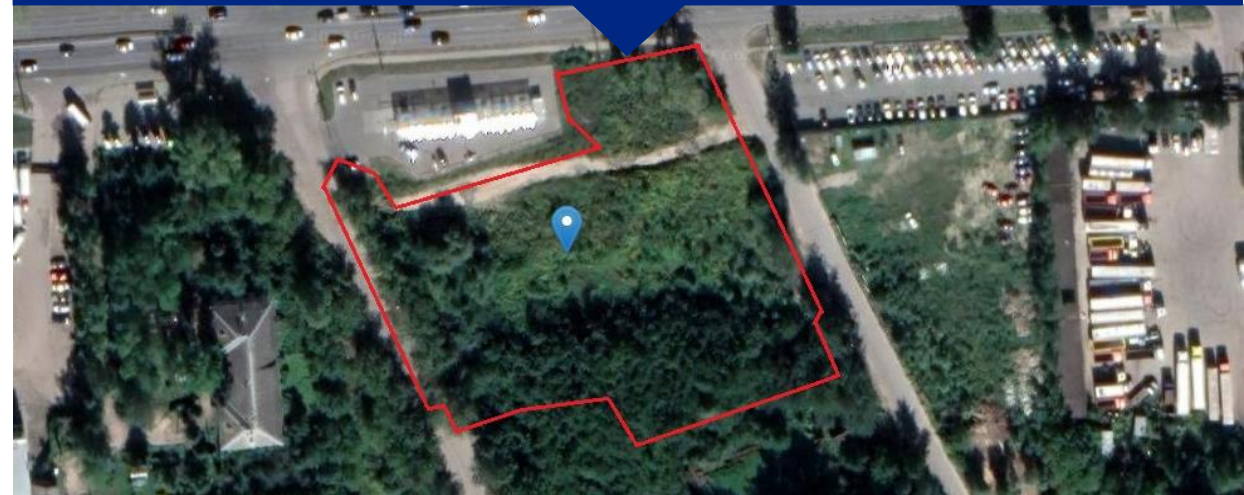
При проведении оценки оценщик не проанализировал предоставленную информацию: например, при проведении осмотра не использовалось мобильное приложение "Kadastr.ru" с геолокацией, позволяющее определить границы земельного участка, также при оценке оценщик не учел, что площадь застройки одноэтажных зданий (10 017 кв. м) больше площади земельного участка на котором они расположены (6 124 кв. м).

Оценщик не проверил достоверность предоставленной информации и не проанализировал ее. Была произведена оценка несуществующих зданий на сумму 260 млн. рублей.

По документам



По факту



# РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕРКЕ ДАННЫХ

## Анализ правоподтверждающей и технической документации

---

Необходимо сверить площади и технические характеристики согласно данным ЕГРН, техпаспорта и т.п.

## Сверка предоставленных данных с официальными данными, которые размещаются на открытых информационных ресурсах

---

Например, сверка предоставленной бухгалтерской отчетности с данными Росреестра или налоговой

## Сверка данных, предоставленных Заказчиком, с доступными рыночными данными

---

Например, сопоставление фактических арендных ставок со среднерыночными и анализ отклонений

## Обязательность заверения данных, предоставленных Заказчиком Оценки

---

На документах, предоставленных Заказчиком должны стоять печать (при наличии) и подпись уполномоченного лица, подтверждающие, что предоставленная информация соответствует известным им фактам

# РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕРКЕ ДАННЫХ



Указание источников информации, применяемой при определении стоимости Объекта оценки, а также копий материалов, доступ к которым ограничен (является платным)

Полные ссылки на интернет-источники; копии страниц на случай возможного изменения предоставленной информации; полное наименование печатного издания; в случае, если аналитическое издание является платным, копии страниц с использованными данными

Анализ и выбор данных по сопоставимым корректировкам из разных справочных и аналитических источников

При выборе значения корректировки должна быть проанализирована доступная аналитическая и справочная информация, чтобы исходя из характеристик Объекта оценки выбрать наиболее подходящие значения корректировок

Введение специальных допущений или отказ от проведения оценки, если доступ к значимой информации ограничен

Например, если невозможен осмотр Объекта оценки, необходимо введение соответствующего допущения. Или, если предоставленной информации не достаточно для определения основных характеристик Объекта оценки, Оценщик может отказаться от проведения оценки



# Новые стандарты – НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Повышение роли  
оценщика как  
независимого  
консультанта и  
эксперта

The diagram consists of a light gray circle with a dotted border and a solid blue border. A blue arrow points clockwise around the circle. A blue arrow points from the left circle towards the right circle.

Отчет об оценке -  
достоверный  
источник для  
принятия кредитного  
решения

The diagram consists of a light gray circle with a dotted border and a solid blue border. A blue arrow points clockwise around the circle. A blue hexagon is located below the circle.



# Рыночная стоимость и предпосылки

Величина рыночной стоимости может зависеть от предпосылок

Может быть включена предпосылка о продаже объекта с ограниченным сроком экспозиции

Если конструкция сработает, то может повыситься определенность взаимодействия между ЦБ и банковским сообществом при формировании мнения о справедливой стоимости по 590 П

**1** Ликвидационная стоимость, которая может быть рассчитана оценщиком, не всегда принимается регулятором

**2** Существуют ликвидные активы, которые объективно не могут быть проданы за 365 дней

Пути экономии  
капитала.  
Стимулирование  
кредитования

**3** Обновленные ФСО повысили роль предпосылок при оценке рыночной стоимости

**4** Согласно 590-П\*:  
Справедливая стоимость  
равна рыночной стоимости  
объекта, с условием  
реализации до 365 дней

**5** Идея - рассчитывать рыночную стоимость с предпосылкой реализации до 365 дней. Учитывать стоимость в корректировке резервов

\*Положение Банка России от 28.06.2017 N 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности"