

Обращение к участникам II Международного Конгресса по оценочной деятельности



**Дорогие друзья,
уважаемые коллеги!**

Комитет Ассоциации российских банков по оценочной деятельности и Национальный Совет по оценочной деятельности рады приветствовать Вас на тематической конференции «Банковское и оценочное сообщество — уроки кризиса, взгляд в будущее». Мы благодарим Вас за найденную в непростое время возможность участвовать в обсуждении важных для всех нас вопросов и проблем.

За прошедшие два года мы провели большую работу по формированию механизма цивилизованных отношений между оценщиками и потребителями услуг в лице банковского сообщества, мы стараемся выработать единое понимание и подходы в такой непростой области, как оценка для целей кредитования. Именно этим вопросам посвящена сегодняшняя конференция.

Мы признательны Федеральной антимонопольной службе России за поддержку наших инициатив, мы приветствуем их открытую позицию и готовность к конструктивному диалогу, мы благодарны Министерству экономического развития за понимание важности решаемых задач и непосредственное участие в их решении.

Мы понимаем, что любые инициативы мертвы без поддержки их теми, для кого эти инициативы и осуществляются, т.е. Вами. Мы надеемся, что Ваше активное участие в обсуждении наиболее острых и актуальных проблем, учет и консолидация мнений производителей и потребителей услуг помогут всем нам сформировать наиболее эффективные пути их решения.

Также, сегодня мы хотели бы от души поздравить всех членов оценочного сообщества с профессиональным праздником – Днем Оценщика!

Дорогу осилит идущий! Успехов всем нам!

От организаторов,
Председатель Комитета АРБ
по оценочной деятельности



В.Ю. Рослов

В рамках II Международного Конгресса
Конференция
«Банковское и оценочное сообщество – уроки кризиса,
взгляд в будущее»

ПРОГРАММА КОНФЕРЕНЦИИ

27 ноября 2009 г.

9-30 **Регистрация участников,**
приветственный кофе-брейк
Зал Петровский, холл

10-00 **Пресс-конференция**
Зал Атриум

10-30

Первая сессия

Взаимодействие оценщиков и банков.

Принципы сотрудничества и их практическое воплощение

Модераторы Рослов В.Ю., Спиридонов Ф.Ф.

РОСЛОВ Виктор Юрьевич,
*Председатель Комитета АРБ
по оценочной деятельности, Начальник отдела оценки
и экспертизы ЦА Сбербанка России, FRICS, к.т.н.*

Открытие конференции

МИЛЮКОВ Анатолий Илларионович
*Исполнительный вице-президент АРБ, д.э.н.
профессор*

Кредитование в России на современном этапе

ФЕДОТОВА Марина Алексеевна
*Президент СМАО, д.э.н., FRICS, профессор,
проректор по научной работе Финансовой академии
при Правительстве РФ*

Взаимодействие саморегулируемых организаций
оценщиков с кредитными организациями

КУВАЛДИН Дмитрий Андреевич
*Президент СРО НКССО, Председатель Комитета
по этике Национального Совета по оценочной
деятельности, д.э.н., профессор*

Работа Национального Совета по формированию и
развитию цивилизованных отношений оценщиков и
потребителей

НИЖЕГОРОДЦЕВ Тимофей Витальевич
*Руководитель Управления контроля социальной
сферы и торговли ФАС России*

Взаимоотношения оценщиков и потребителей оце-
ночных услуг в аспекте антимонопольного законода-
тельства

РОСЛОВ Виктор Юрьевич
*Председатель Комитета АРБ
по оценочной деятельности, Начальник Отдела оценки
и экспертизы ЦА Сбербанка России, FRICS, к.т.н.*

Принципы сотрудничества кредитных организаций с
оценщиками, совместно выработанные Комитетом
АРБ и ФАС России

Круглый стол

Практика взаимодействия банков и оценщиков при
оценке активов для целей залога

13-00

Перерыв. Обед

Программа Конференции

27 ноября 2009 г.

14-00

Вторая сессия

Практические вопросы оценки для кредитования в условиях кризиса

Модераторы Щербакова О.Н., Синогейкина Е.Г.

БАКТИМИРОВ Александр Леонидович

Начальник управления по работе с залогами
ОАО «Альфа-банк»

Анализ практики оценки активов для целей залога
на опыте дефолтных ситуаций

АРХАНГЕЛЬСКАЯ Ольга Юрьевна

MRICS, CCIM, Партнер E&Y, Президент RICS Russia

Объекты недвижимости как проблемный актив –
специфика оценки

ЩЕРБАКОВА Ольга Николаевна

Председатель экспертного совета Комитета по
оценочной деятельности АРБ, MRICS, к.э.н.

Особенности оценки бизнеса и узкоспециализи-
рованных имущественных комплексов для целей
кредитования в условиях рецессии экономики

СЕТРАКОВА Евгения Владимировна

Управляющий Директор ЗАО «Евроэксперт»

Стоимость права требования по проблемным
долгам

ГОРШЕНИНА Галина Владиславовна

Заместитель директора департамента
ОАО «Промсвязьбанк»

О некоторых аспектах деятельности оценочных ком-
паний при выполнении оценки для целей залога

Обмен мнениями

15-30

Кофе-пауза

16-00

Третья сессия

Экспертиза отчетов об оценке как способ разрешения конфликтов в судебном и внесудебном порядке

Модераторы Булычева Г.В., Щербакова О.Н.,

ШЕПЕЛЕВ Владимир Борисович

Председатель Экспертного совета СРО НКСО

Практика экспертизы отчетов об оценке в рамках
судебных споров

БУЛЫЧЕВА Галина Васильевна

Председатель Экспертного совета СРО СМАОс

Экспертные советы СРО как инструмент разрешения
конфликтных ситуаций с потребителями

САВИЦКИЙ Алексей Анатольевич

Директор по налоговому праву независимой
аудиторской компании «Аудит и технологии»,
PHD к.э.н., доц. кафедры суд. экспертиз МГЮА

Практика судебной экспертизы отчетов об оценке.
Позиция судебного эксперта

ЛЕБЕДИНСКИЙ Владимир Игоревич

Руководитель комитета НП АРМО, к.э.н.

Анализ международной практики проведения экс-
пертизы отчетов об оценке

ВЕРХОЗИНА Алена Валерьевна

Вице-президент СМАО, к.ю.н.

Правовые аспекты экспертизы отчетов об оценке

Обмен мнениями

Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками

Разработаны Комитетом АРБ по оценочной деятельности

Согласовано Федеральной антимонопольной службой России «6» мая 2009 года

Введение

Для оценки имущества или иных активов хозяйствующих субъектов для целей обеспечения кредитных средств собственник активов или банк, как правило, привлекает оценщиков.

В большинстве случаев банк не является непосредственным заказчиком отчета об оценке. Тем не менее, при оценке для целей кредитования банк является фактическим потребителем отчета и использует результаты оценки для принятия кредитного решения. Банк может выступать третьей стороной договора на проведение оценки в качестве созаказчика отчета. В этом случае банк, как правило, участвует в формировании задания на оценку и приемке отчета.

В целях защиты от некачественной оценки и повышения эффективности процесса кредитования банк может выбрать конкретных оценщиков в качестве партнеров при оценке для целей залога. Критерии отбора оценщиков для установления партнерских отношений должны носить публичный характер и базироваться на объективных показателях.

Долгосрочные партнерские отношения фактически означают признание банком опыта и профессионализма оценщика, его деловой репутации, гарантирующих качество предоставляемых оценочных услуг. С целью обеспечения требуемого качества оценки и снижения временных издержек банк рекомендует своим клиентам и заемщикам обращаться к оценщикам-партнерам банка при необходимости проведения оценки для целей залога.

В то же время партнерские отношения с конкретными оценщиками не должны ограничивать прав и возможностей заемщиков по работе с другими оценщиками. Для оценки своих активов потенциальный заемщик вправе обратиться к любому оценщику, соответствующему требованиям законодательства Российской Федерации. Отсутствие оценщика в перечне партнеров банка не является достаточным основанием для отказа банка от рассмотрения отчета об оценке. Отказ банка от рассмотрения представленного потенциальным заемщиком отчета об оценке исключительно по основаниям отсутствия оценщика в перечне партнеров банка может расцениваться как нарушение Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции».

При получении отчета от оценщика, не являющегося партнером банка, в качестве мер защиты от некачественной оценки банк вправе провести проверку:

- правоспособности оценщика (В соответствии с нормами ГК РФ – ст. 49)
- деловой репутации оценщика (Деловая репутация – мнение, сложившееся о претенденте на основании отзывов и рекомендаций, участия в общероссийских и региональных рейтингах, результатов участия в судебных процессах);
- соответствия отчета нормам законодательства и федеральным стандартам, достоверность информации, приведенной в отчете, и иных факторов, влияющих на достоверность результата оценки.

Отказ в использовании банком отчета об оценке должен быть мотивирован.

Банк вправе с согласия собственника отчета либо на основании договора на проведение оценки передать отчет на экспертизу в органы, наделенные полномочиями по проведению такой экспертизы.

Предлагаемые критерии отбора оценщиков кредитными организациями – членами Ассоциации Российских Банков (АРБ) с целью установления партнерских отношений (далее – Критерии) разработаны на основе действующего законодательства Российской Федерации, федеральных и международных стандартов оценки с учетом практического опыта взаимодействия банков и оценщиков.

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с дополнениями и изменениями;

Приказы Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№254-256 «Об утверждении Федеральных стандартов оценки» (ФС01 ФС03).

Критерии являются рекомендациями для банков-членов АРБ, разработанными с целью снижения рисков, связанных оценкой имущества, принимаемого в залог при кредитовании.

Критерии рекомендуется использовать в практике взаимодействия банков и оценщиков в ситуации, когда банк не является непосредственным заказчиком отчета об оценке, но использует отчет при принятии решения о кредитовании.

Ассоциация российских банков считает, что полное или частичное следование Критериям поможет банкам выстраивать отношения с привлекаемыми оценщиками на основе объективности, честности и профессионализма, снизить вероятность некачественной оценки, что положительно скажется на качестве и оперативности принимаемых кредитных решений.

Рекомендации выработаны на основе практического опыта и подлежат периодическому пересмотру. Комитет АРБ по оценочной деятельности будет вносить изменения в соответствии с предложениями, поступающими от банков, оценщиков, саморегулируемых организаций оценщиков, а также государственных и общественных органов и организаций.

Критерии сгруппированы в три основных раздела:

- I. Общие требования
- II. Структурные и технические требования
- III. Специальные требования

Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками

I. Общие требования

Критерий I. Уровень партнерства

Оценщиком-партнером кредитной организации может являться как оценщик-физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, так и компания-юридическое лицо, у которой заключены трудовые договоры с оценщиками-физическими лицами. Банк вправе выбрать предпочтительную организационную форму оценщика в зависимости от сегмента кредитования, количества, характера оценочных услуг и иных факторов.

Критерий II. Опыт работы, деловая активность и профессиональные качества

Срок работы компании на рынке не менее 3 лет и/или наличие в штате компании двух оценщиков с опытом не менее 3 лет работы в оценке. Для оценщика-индивидуального предпринимателя рекомендуемый стаж не менее 3 лет.

Уровень деловой активности может быть охарактеризован либо положительной динамикой роста выручки за последние три года, либо отсутствием убытков за последний отчетный период (год). Данный показатель может не рассматриваться применительно к временным периодам, характеризующимся общим снижением деловой активности (экономический кризис).

Для проверки уровня знаний и профессионализма оценщиков банкам рекомендуется проведение теоретического и практического тестирования ключевых оценщиков с привлечением, при необходимости, представителей обучающих организаций в области оценки либо саморегулируемых организаций оценщиков. Показателем высокого профессионализма оценщика может являться наличие документов об успешном прохождении обучения и сертификации по общепризнанным в мире программам подготовки и повышения квалификации оценщиков – RICS, CCIM и т.п.

Критерий III. Опыт сотрудничества с кредитными организациями

При выборе оценщика может учитываться опыт сотрудничества с кредитными организациями.

Свидетельством наличия у оценщика опыта работы с кредитными организациями может являться публичное признание банком оценщика партнером в области оценки активов для целей залога, либо факт сотрудничества с банком, подтвержденный в письменной форме, либо перечень отчетов, выполненных оценщиком для целей залога.

Критерий IV. Репутация оценщика

При выборе оценщика рекомендуется проверять наличие негативной информации: судебных решений, подтверждающих некомпетентность или низкий профессионализм оценщиков, уголовные дела, возбужденные в отношении оценщиков и связанные с их профессиональной деятельностью, претензии и дисциплинарные санкции со стороны саморегулируемых организаций и органов в сфере регулирования оценочной деятельности.

При отборе оценщиков учитываются рекомендации саморегулируемых организаций оценщиков.

Наличие убыточности по отчетности в течение двух лет, существенное отличие официально выплачиваемой за-

работной платы сотрудников от среднерыночного уровня, вывод выручки (прибыли) на аффилированные компании является основанием для отказа банка в сотрудничестве с оценочной организацией.

Критерий V. Страхование профессиональной ответственности

Помимо требований об обязательном страховании ответственности оценщика, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., оценщику необходимо застраховать свою ответственность в размере суммы, не превышающей размер среднего предоставляемого банком кредитного продукта в сегменте кредитования, где предполагается сотрудничество с оценщиком.

II. Структурные и технические требования

Критерий VI. Наличие системы контроля качества отчетов

Признаками наличия системы контроля качества у оценщиков могут быть:

- наличие документально описанной системы контроля качества в виде стандартов (требований) компании к качеству отчетов либо подробных внутренних инструкций по порядку оценки и порядку проверки отчетов;
- закрепление функции контроля отчетов за выделенным оценщиком экспертом;
- наличие обратной связи с клиентами.

Критерий VII. Материально-техническая база

Наличие у оценщика материальных активов является предпочтительным фактором при выборе. В качестве подтверждения наличия у оценщика материальных активов могут рассматриваться документы, подтверждающие право оценщика распоряжаться недвижимым имуществом, офисной техникой и другим имуществом, необходимым для осуществления оценочных услуг.

Критерий VIII. Наличие доступа к информационным базам данных, ведение собственных баз данных

Наличие у оценщика доступа к базам данных с рыночной информацией рассматривается как преимущество при отборе банком оценщиков для целей ипотечного кредитования.

III. Специальные требования

Критерий IX. Специализация оценщиков

Наличие специализации оценщика в разных отраслях рассматривается как преимущество. При оценке узкоспециализированных активов (морские и речные суда, воздушные суда) рекомендуется привлекать компании, непосредственно специализирующиеся в данном сегменте рынка.

Критерий X. Стоимость услуг оценщика

В случае, когда банк не является непосредственно заказчиком оценки, ему запрещается оказывать влияние на формирование стоимости услуг оценщика.

Не допускается установление зависимости цены оценочных услуг от конечного результата оценки.

Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками С комментариями Комитета АРБ по оценочной деятельности

Одобрены и рекомендованы к применению Национальным Советом по оценочной деятельности
(Протокол №4 от 10 сентября 2009г.)

Введение

Настоящие Комментарии разработаны с целью разъяснения банковскому и оценочному сообществам принципов сотрудничества, содержащихся в «Рекомендациях по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками» (далее «Рекомендации»), разработанных Комитетом АРБ по оценочной деятельности (далее «Комитет») и согласованных Федеральной антимонопольной службой России «6» мая 2009 года.

Члены Комитета считают, что полное или частичное следование Рекомендациям поможет банкам выстраивать отношения с привлекаемыми оценщиками на основе объективности, честности и профессионализма, снизить вероятность некачественной оценки, что положительно скажется на качестве и оперативности принимаемых кредитных решений.

Комментарии даны по тем Критериям (фрагментам Критериев), которые, по мнению членов Комитета, требуют дополнительных разъяснений. Для удобства комментарии расположены вместе с текстом Рекомендаций и выделены цветом.

Для оценки имущества или иных активов хозяйствующих субъектов для целей обеспечения кредитных средств собственник активов или банк, как правило, привлекает оценщиков.

В большинстве случаев банк не является непосредственным заказчиком отчета об оценке. Тем не менее, при оценке для целей кредитования банк является фактическим потребителем отчета и использует результаты оценки для принятия кредитного решения. Банк может выступать третьей стороной договора на проведение оценки в качестве заказчика отчета. В этом случае банк, как правило, участвует в формировании задания на оценку и приемке отчета.

Данные Рекомендации разработаны для ситуации, когда банк не является непосредственным заказчиком отчета об оценке. Если банк выступает заказчиком, он вправе самостоятельно выбрать оценщика-контрагента. Трех-

сторонняя форма договора рекомендуется Комитетом¹ для преодоления фактора субъективного искажения результатов оценки и повышения эффективности процесса оценки в целом.

В целях защиты от некачественной оценки и повышения эффективности процесса кредитования банк может выбрать конкретных оценщиков в качестве партнеров при оценке для целей залога. Критерии отбора оценщиков для установления партнерских отношений должны носить публичный характер и базироваться на объективных показателях.

Необходимо уточнить применяемое в документе понятие «оценщик». В соответствии с законодательством, субъектами оценочной деятельности являются «...физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее СРО) и застраховавшие свою ответственность...»

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом. С другой стороны договоры на оценку могут заключать юридические лица, имеющие в штате двух оценщиков. Таким образом, в Рекомендациях под термином «оценщик» понимаются как физические лица – субъекты оценочной деятельности, так и юридические лица, имеющие право заключать договоры на оценку – оценочные компании.

Следует понимать, что в силу добровольного характера партнерства банк вправе самостоятельно определить требования к количеству партнеров оценщиков, равно как и определить круг претендентов для участия в отборе. Банк вправе самостоятельно сформировать перечень критериев для отбора оценщиков с учетом вышеупомянутых требований объективности и публичности. Соответствие оценщика, не участвующего в отборе, критериям партнерства не обязывает банк рассматривать его кандидатуру на предмет включения в перечень партнеров. Заявление оценщика о желании участвовать в отборе не обязывает банк его рассматривать.

Долгосрочные партнерские отношения фактически означают признание банком опыта и профессиона-

¹ Данные рекомендации содержатся в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога» Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога. Рекомендованы к применению решением Совета АРБ от 02.04.2009 г.

Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками С комментариями Комитета АРБ по оценочной деятельности

лизма оценщика, его деловой репутации, гарантирующих качество предоставляемых оценочных услуг. С целью обеспечения требуемого качества оценки и снижения временных издержек банк рекомендует своим клиентам и заемщикам обращаться к оценщикам-партнерам банка при необходимости проведения оценки для целей залога.

В то же время партнерские отношения с конкретными оценщиками не должны ограничивать прав и возможностей заемщиков по работе с другими оценщиками. Для оценки своих активов потенциальный заемщик вправе обратиться к любому оценщику, соответствующему требованиям законодательства Российской Федерации. Отсутствие оценщика в перечне партнеров банка не является достаточным основанием для отказа банка от рассмотрения отчета об оценке. Отказ банка от рассмотрения представленного потенциальным заемщиком отчета об оценке исключительно по основаниям отсутствия оценщика в перечне партнеров банка может расцениваться как нарушение Федерального закона от 26.07.2006 №135 ФЗ «О защите конкуренции».

Отказ в использовании банком отчета об оценке должен быть мотивирован.

Необходимо отметить, что банк вправе отказать потенциальному заемщику в предоставлении кредита без указания причин отказа, однако, как нарушение антимонопольного законодательства будет рассматриваться ситуация, если банк отказывает в приемке отчета, предоставляемого заемщиком исключительно по основаниям отсутствия оценщика в перечне партнеров банка.

При получении отчета от оценщика, не являющегося партнером банка, в качестве мер защиты от некачественной оценки банк вправе провести проверку:

- правоспособности оценщика (в соответствии с нормами ГК РФ – ст. 49);
- деловой репутации оценщика (Деловая репутация – мнение, сложившееся о претенденте на основании отзывов и рекомендаций, участия в общероссийских и региональных рейтингах, результатов участия в судебных процессах);
- соответствия отчета нормам законодательства и федеральным стандартам, достоверность информации, приведенной в отчете и иных факторов, влияющих на достоверность результата оценки.

Банк вправе проверить соответствие оценщика требованиям законодательства, в противном случае отчет об оценке не будет являться легитимным документом, а также наличие/отсутствие фактов, характеризующих оценщика с негативной стороны. Перечень таких фактов приведен далее в комментариях по критерию деловой репутации.

Вывод о низком качестве отчета и его неприемлемости для принятия кредитного решения может быть сделан банком при обнаружении в отчете:

- нарушений требований законодательства и федеральных стандартов, приводящих к искажению результата оценки;
- недостоверности информации и сведений, ошибок в расчетах, использования неправомерных допущений, не учтен существенных при оценке условий и обстоятельств;
- явного несоответствия результата оценки публичной рыночной информации о стоимости аналогичных объектов.

Наличие в отчете грубых нарушений или злоупотреблений может в последующем квалифицироваться банком как фактор негативной репутации оценщика. При этом выводы банка должны быть доведены до оценщика.

В случае если оценщиком применены методики, способы, либо приемы оценки, не предусмотренные внутренними требованиями банка (при наличии таковых), либо отличные от предусмотренных, но при этом они не противоречат федеральным стандартам и стандартам СПО, такие расхождения не рекомендуются рассматривать как основание для отказа в принятии отчета оценщика. Также не рекомендуется рассматривать в качестве основания для отказа выявленные допущенные неточности и погрешности, несущественные для результата оценки.

Банк вправе с согласия собственника отчета либо на основании договора на проведение оценки передать отчет на экспертизу в органы, наделенные полномочиями по проведению такой экспертизы.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», экспертиза отчетов об оценке является функцией саморегулируемых организаций оценщиков, а в соответствии с «Рекомендациями Национального совета по оценочной деятельности», утвержденными Протоколом № 3 от 05.03.09, экспертиза отчетов об оценке является прерогативой саморегулируемых организаций оценщиков.

Предлагаемые критерии отбора оценщиков кредитными организациями – членами Ассоциации Российских Банков (АРБ) с целью установления парт-

Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками С комментариями Комитета АРБ по оценочной деятельности

нерских отношений (далее – Критерии) разработаны на основе действующего законодательства Российской Федерации, федеральных и международных стандартов оценки с учетом практического опыта взаимодействия банков и оценщиков.

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с дополнениями и изменениями;

- Приказы Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№254-256 «Об утверждении Федеральных стандартов оценки» (ФС01 ФС03).

Критерии являются рекомендациями для банков-членов АРБ, разработанными с целью снижения рисков, связанных оценкой имущества, принимаемого в залог при кредитовании.

Критерии рекомендуется использовать в практике взаимодействия банков и оценщиков, в частности, и в ситуации, когда банк не является непосредственным заказчиком отчета об оценке, но использует отчет при принятии решения о кредитовании.

Ассоциация российских банков считает, что полное или частичное следование Критериям поможет банкам выстраивать отношения с привлекаемыми оценщиками или оценочными компаниями на основе объективности, честности и профессионализма, снизить вероятность некачественной оценки, что положительно скажется на качестве и оперативности принимаемых кредитных решений.

Рекомендации выработаны на основе практического опыта и подлежат периодическому пересмотру. Комитет АРБ по оценочной деятельности будет вносить изменения в соответствии с предложениями, поступающими от банков, оценщиков, саморегулируемых организаций оценщиков, а также государственных и общественных органов и организаций.

Критерии сгруппированы в три основных раздела:

I. Общие требования

II. Структурные и технические требования

III. Специальные требования

Помимо разбиения по направлениям с целью удобства в практической реализации критерии возможно разделить на две группы: критерии отсекающие – т.е. те критерии, по которым будет формироваться группа оценщиков для последующего отбора, и критерии сравнения – критерии, по которым из первоначальной группы будет формироваться окончательный перечень. Критерии сравнения могут быть применены путем перевода качественных показателей в количественные, например, путем выставления балльной оценки.

I. Общие требования

Критерий I. Уровень партнерства

Оценщиком-партнером кредитной организации может являться как оценщик-физическое лицо, зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя², так и компания-юридическое лицо, у которой заключены трудовые договоры с оценщиками-физическими лицами. Банк вправе выбрать предпочтительную организационную форму оценщика в зависимости от сегмента кредитования, количества, характера оценочных услуг и иных факторов.

Критерий приведен для разъяснения правовой равнозначности оценщиков физических и юридических лиц (в терминологии данного документа) по причине существующих дискуссий на тему о приоритетности юридических лиц в сотрудничестве с банками. Приоритетность в выборе банком организационной формы партнера определяется бизнес-потребностями кредитной организации и характером решаемых задач. Сложившаяся практика показывает, что оценочные компании, обладают большим потенциалом формирования материальной и особенно информационной базы, внедрения и совершенствования систем управления качеством оказываемых услуг, специализации, применения необходимых информационных технологий и программных продуктов. При решении сложных оценочных задач, требующих обработки больших объемов информации либо выполнения большого количества операций, предпочтение может отдаваться оценочным компаниям. Другим примером в пользу юридических лиц может являться требование к размеру застрахованной ответственности при принятии банком существенного кредитного риска. С другой стороны,

² Более корректной формулировкой является – оценщик-физическое лицо, оказывающее оценочные услуги в рамках частной практики

Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками С комментариями Комитета АРБ по оценочной деятельности

в ряде ситуаций, например, при предъявлении повышенных требований к оперативности оценки, удобнее работать с частнопрактикующими оценщиками.

Критерий II. Опыт работы, деловая активность и профессиональные качества

Срок работы компании на рынке не менее 3 лет и/или наличие в штате компании двух оценщиков с опытом не менее 3 лет работы в оценке. Для оценщика, оказывающего оценочные услуги в рамках частной практики, рекомендуемый стаж не менее 3 лет.

Уровень деловой активности может быть охарактеризован либо положительной динамикой роста выручки за последние три года, либо отсутствием убытков за последний отчетный период (год). Данный показатель может не рассматриваться применительно к временным периодам, характеризующимся общим снижением деловой активности (экономический кризис).

Для проверки уровня знаний и профессионализма оценщиков банкам рекомендуется проведение теоретического и практического тестирования ключевых оценщиков с привлечением, при необходимости, представителей обучающих организаций в области оценки либо саморегулируемых организаций оценщиков. Показателем высокого профессионализма оценщика может являться наличие сертификации саморегулируемых организаций, а также документов об успешном прохождении обучения и сертификации по общепризнанным в мире программам подготовки и повышения квалификации оценщиков – RICS, CCIM и т.п.

Опыт непрерывной работы оценщика на рынке оценки является положительным фактором при выборе партнера. Носителем опыта (знаний) может быть как физическое, так и юридическое лицо. Например, опытный оценщик – физическое лицо, создавший новую компанию, переносит в неё весь багаж своих знаний.

И, напротив, оценщик – юридическое лицо, имеющее отработанную систему накопления знаний может обеспечивать надлежащий уровень качества оценки с относительно молодым коллективом оценщиков.

Деловая активность компании подтверждается объемом и динамикой денежной выручки.

Тестирование рекомендуется как применяемый на практике эффективный инструмент проверки уровня профессиональных знаний оценщика. При отсутствии в штате банка квалифицированного и опытного оценщика возможно привлечение к тестированию представителей саморегулируемых организаций оценщиков либо обучающих организаций. Содержание тестов должно соответствовать тому сектору 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 банками как условия прекращения соглашения о партнерстве с оценочной компанией.

Среди показателей квалификации специалистов оценщиков Комитетом рекомендованы сертификации RICS³ и сертификация в соответствии с ИСО / МЭК 17024:2003 (Евросертификация), проводимая НУЦ «Качество»⁴.

Сертификация CCIM⁵ проводится применительно к специалистам в области работы с недвижимостью.

Показателем высокого профессионализма оценочной компании может являться наличие международной сертификации по ISO. В крупных российских компаниях, начиная с 2010 года, сертификация менеджмента, качества поставщиков товаров и услуг по ISO становится одним из обязательных требований.

Критерий III. Опыт сотрудничества с кредитными организациями

При выборе оценщика может учитываться опыт сотрудничества с кредитными организациями.

Свидетельством наличия у оценщика опыта работы с кредитными организациями может являться публичное признание банком оценщика партнером в области оценки активов для целей залога, либо факт сотрудничества с банком, подтвержденный в письменной форме, либо перечень отчетов, выполненных оценщиком для целей залога.

Более привлекательными для банка будут оценщики, имеющие положительный опыт взаимодействия с банком и оценки для целей залога. Оценщик не сможет организовать качественный сервис для банка, если не будет знать общих принципов функционирования банка, источников пассив-

³ http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36_RICS.doc

⁴ http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36_NUC_Kachestvo.doc

⁵ <http://www.ccim.com>

Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками С комментариями Комитета АРБ по оценочной деятельности

ных и направлений активных операций. Понимание оценки для целей залога как элемента системы кредитования позволит оценщику оптимально подойти к выбору подходов и методов оценки, провести оценку в соответствии с техническим заданием в сроки, соответствующие требованиям кредитного бизнеса.

Критерий IV. Репутация оценщика

При выборе оценщика рекомендуется проверять наличие негативной информации: судебных решений, подтверждающих некомпетентность или низкий профессионализм оценщиков, уголовные дела, возбужденные в отношении оценщиков и связанные с их профессиональной деятельностью, претензии и дисциплинарные санкции со стороны саморегулируемых организаций и органов в сфере регулирования оценочной деятельности.

При отборе оценщиков учитываются рекомендации саморегулируемых организаций оценщиков.

Наличие убыточности по отчетности в течение двух лет, существенное отличие официально выплачиваемой заработной платы сотрудников от среднерыночного уровня, вывод выручки (прибыли) на аффилированные компании является основанием для отказа банка в сотрудничестве с оценочной организацией.

Фактами, свидетельствующими о негативной репутации могут выступать вынесенные в отношении оценщика судебные решения, подтверждающие допущенные оценщиком нарушения требований законодательства, вынесенные обвинительные приговоры, связанные как с профессиональной деятельностью, так и нарушением норм правопорядка, общественной морали и нравственности, дисциплинарные взыскания со стороны СРО, публичные факты, свидетельствующие о нарушении оценщиком норм профессиональной этики. Негативная информация в отношении репутации оценщика может использоваться как критерий отсека.

Деловая репутация – мнение, сложившееся о претенденте на основании отзывов и рекомендаций, участия и занимаемого положения в общероссийских и региональных рейтингах, результатов участия в судебных процессах.

Применительно к участию в рейтингах существенным для деловой репутации рекомендуется рассматривать занимаемое положение в рейтингах.

Общероссийские рейтинги оценочных компаний:

- рейтинг Экспертного агентства Эксперт РА деловой

активности оценочных компаний;

- рейтинг ЮНИПРАВЕКС оценочных компаний;

- рейтинг Экспертного агентства Эксперт РА победителей конкурсов федерального значения по отбору оценочных компаний для долгосрочного сотрудничества;

- рейтинг Журнала «Коммерсант – Деньги» по выручке оценочных компаний;

- рейтинг Журнала «Экономические стратегии» наиболее стратегических оценочных компаний.

В условиях саморегулирования наиболее важным показателем профессионализма оценщика является успешное прохождение добровольной сертификации саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик. Саморегулируемая организация может давать рекомендации в отношении своих членов именно с точки зрения публичных фактов подтверждения высокого уровня деловой репутации. Фактор положительной деловой репутации может использоваться как критерий сравнения.

Критерий V. Страхование профессиональной ответственности

Помимо требований об обязательном страховании ответственности оценщика, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., оценщику необходимо застраховать свою ответственность в размере суммы, не превышающей размер среднего предоставляемого банком кредитного продукта в сегменте кредитования, где предполагается сотрудничество с оценщиком.

Готовность застраховать профессиональную ответственность в размере, требуемом банком либо на сумму среднего размера предоставляемого банком кредитного продукта в определенном секторе кредитования рассматривается как мера ответственности оценщика, адекватная размеру принимаемых банком рисков. Оценочные компании имеют право страховать только гражданскую ответственность. Условия страхования не должны содержать дополнительных ограничений в отношении размера разовых выплат. Требование о страховании ответственности в размере суммы, не превышающей размер среднего предоставляемого банком кредитного продукта, следует понимать, как возможность банка установить более низкий уровень страховой ответственности либо дифференцировать подход применительно к страхованию ответственности в рамках отдельных проектов.

Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками С комментариями Комитета АРБ по оценочной деятельности

Данный критерий наиболее логично использовать как критерий отсеивания. При этом, условия страхования возможно рассматривать как отложенные, т.е. оценщик, не застраховавший ответственность в требуемом объеме на момент отбора, обязуется сделать это по факту включения в перечень партнеров.

II. Структурные и технические требования

Критерий VI. Наличие системы контроля качества отчетов

Признаками наличия системы контроля качества у оценщиков могут быть:

- наличие документально описанной системы контроля качества в виде стандартов (требований) компании к качеству отчетов либо подробных внутренних инструкций по порядку оценки и порядку проверки отчетов;
- закрепление функции контроля отчетов за выделенным оценщиком экспертом;
- наличие обратной связи с клиентами.

Наличие системы контроля качества является признаком «зрелой» оценочной компании. Многоуровневая и многофакторная проверка качества позволяет достигать стабильного уровня качества оценки и, соответственно, приводит к снижению кредитных рисков банка в части обеспечения.

Признаками наличия системы контроля качества у оценщика могут быть в том числе:

- наличие измеряемых целей в области качества;
- наличие описанной системы контроля качества;
- наличие внутрифирменных стандартов (требований) компании к качеству отчетов;
- наличие подробных внутрифирменных инструкций по порядку оценки и порядку проверки отчетов;
- наличие планов по обучению сотрудников;
- закрепление в штате выделенного оценщика-эксперта;
- распределение функций при оценке;
- контроль качества предыдущего этапа на каждом последующем этапе процесса оценки;
- наличие системы измерения ошибочности процессов и анализа результатов;
- наличие обратной связи с клиентами.

Система качества может быть сертифицирована, например, по стандартам ISO.

Критерий VII. Материально-техническая база

Наличие у оценщика материальных активов является предпочтительным фактором при выборе. В качестве подтверждения наличия у оценщика материальных активов могут рассматриваться документы, подтверждающие право оценщика распоряжаться недвижимым имуществом, офисной техникой и другим имуществом, необходимым для осуществления оценочных услуг.

Наличие материальных активов оценщика (недвижимость, автотранспорт, офисная техника) является не только показателем уровня развития бизнеса, но и дополнительным фактором защиты интересов банка при возникновении конфликтных ситуаций, поскольку в соответствии со ст. 24.6 ФЗ 135 «Убытки, причиненные заказчику ... или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете ... подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков ... или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор».

Количество оснащенных⁶ рабочих мест отражает потенциальную производственную мощность оценщика. Особенностью организации процесса оценки является возможность организации удаленных рабочих мест оценщиков, в том числе, на дому. Однако наличие у оценщика организованного рабочего пространства на одной территории (офисе) представляется более предпочтительным, поскольку позволяет оптимизировать управление качеством оценки.

Критерий VIII. Наличие доступа к информационным базам данных, ведение собственных баз данных

Наличие у оценщика доступа к базам данных с рыночной информацией рассматривается как преимущество при отборе банком оценщиков для целей ипотечного кредитования.

⁶ Под оснащенным рабочим местом здесь понимается наличие рабочего стола, стула, телефона, компьютера, скоростного доступа в интернет, полок для бумаг. Для 5 рабочих мест важно наличие, как минимум, одного многофункционального устройства (принтер, факс, копир, сканер).

Скорость выполнения оценки без ущерба качеству во многом зависит от наличия у оценщика, помимо выхода в Интернет, доступа к обновляемым базам данных с рыночной информацией. Наиболее ценные базы, как правило, являются платными, поэтому их наличие в активе оценщика показывает серьезный подход к своему делу. Наличие баз данных по сделкам и предложениям по жилым помещениям является важным фактором при работе в секторе оценки для целей ипотеки.

Использование наиболее передовых способов организации процесса оценки позволяет существенно увеличить скорость производства и улучшить качество оценки. Активное использование инструментов статистического анализа позволяет более точно установить рыночные тенденции на исследуемом рынке. Применение готовых форм для ввода первичной информации позволяет исключить механические ошибки и опечатки, а также уменьшить утомляемость операторов. Формирование отчетов об оценке на базе шаблонов с одновременным автоматическим расчетом снижает вероятность ошибок счета, особенно при неоднократном редактировании документа контролерами качества.

III. Специальные требования

Критерий IX. Специализация оценщиков или оценочных компаний

Наличие специализации оценщика в разных отраслях рассматривается как преимущество. При оценке узкоспециализированных активов (морские и речные суда, воздушные суда) рекомендуется привлекать компании, непосредственно специализирующиеся в данном сегменте рынка.

Выбор оценщика целесообразно соотносить со специализацией банка и структурой его кредитного портфеля. Наилучшее качество обслуживания заемщиков может быть достигнуто в случае, если оценщик имеет опыт оценки в тех же отраслях. Оценщик должен хорошо владеть информацией и понимать основные тенденции в отрасли, знать основных участников рынка, конъюнктуру и основные факторы, влияющие на стоимость того или иного вида имущества. Рынок узкоспециализированных активов требует глубокого изучения и постоянного мониторинга. Адекватная оценка узкоспециализированных активов невозможна без детального знания их специфики и особенностей.

Критерий X. Стоимость услуг оценщика

В случае, когда банк не является непосредственно заказчиком оценки, ему запрещается оказывать влияние на формирование стоимости услуг оценщика.

Не допускается установление зависимости цены оценочных услуг от конечного результата оценки.

Комитет не рекомендует банкам каким-либо образом оказывать влияние на формирование стоимости услуг. Тем не менее, при отборе следует учесть, что тарифы, устанавливаемые оценщиком на свои услуги, отражают как рыночную конъюнктуру в отрасли, так и степень зрелости оценщика как специалиста. Недопустимым является зависимость тарифов от конечного результата оценки. Отрицательным является и слишком заниженные тарифы (демпинг), поскольку в этом случае страдает качество оценки, а также могут быть заведомо игнорированы важные этапы и процедуры оценки (например, осмотр объекта, применение дополнительных методов оценки, отказ от закупки достоверной рыночной информации). В то же время, учитывая то, что стоимость оценки для заемщика косвенно включается в стоимость кредитного продукта, оценщики, стоимость услуг которых существенно выше среднерыночного уровня, не являются для банков удобными партнерами.