

## ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

Залоги

Галина Каменева

# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

---

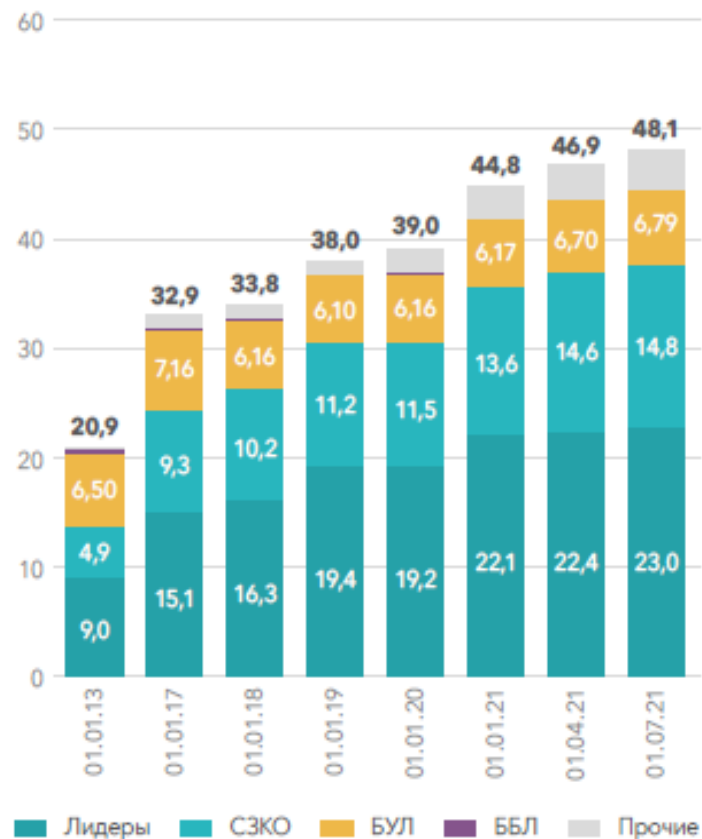
## ПЛАН

1. ДИНАМИКА И ТЕНДЕНЦИЯ БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ
2. МОНИТОРИНГ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА
3. АКТИВ ПРИЗНАН ПРОБЛЕМНЫМ - ЧТО ДАЛЬШЕ?
4. ТЕКУЩИЕ ТРЕНДЫ И ПРОБЛЕМЫ
5. РАЗБЕРЕМ ПРОБЛЕМЫ НА ПРАКТИКЕ

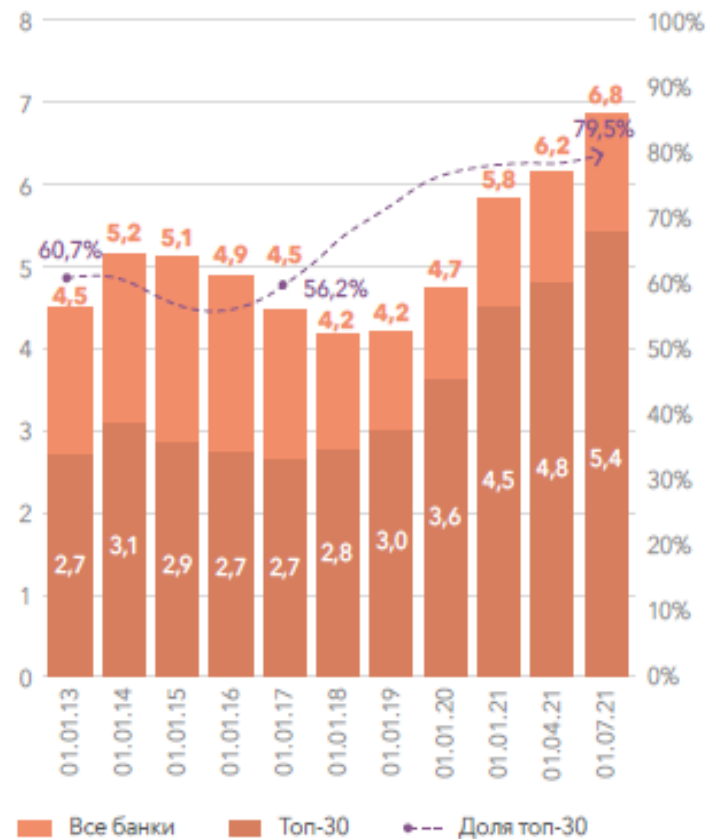
# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

## ДИНАМИКА И ТЕНДЕНЦИЯ БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Кредитование корпоративных клиентов (включая МСП), трлн руб.



Кредитование субъектов МСП, трлн руб.



Источник: рассчитано на основе данных Банка России и отчетности коммерческих банков

С 01.07.2020 ПО 01.07.2021 прирост кредитования юридических лиц - 11.2%

- Крупные предприятия и организации – 87%
- 12 крупнейших банков - доля более 85%

\*СЗКО – системно-значимые кредитные организации

\*БУЛ – банки с универсальной лицензией (за исключением СЗКО)

\*ББЛ – банки с базовой лицензией

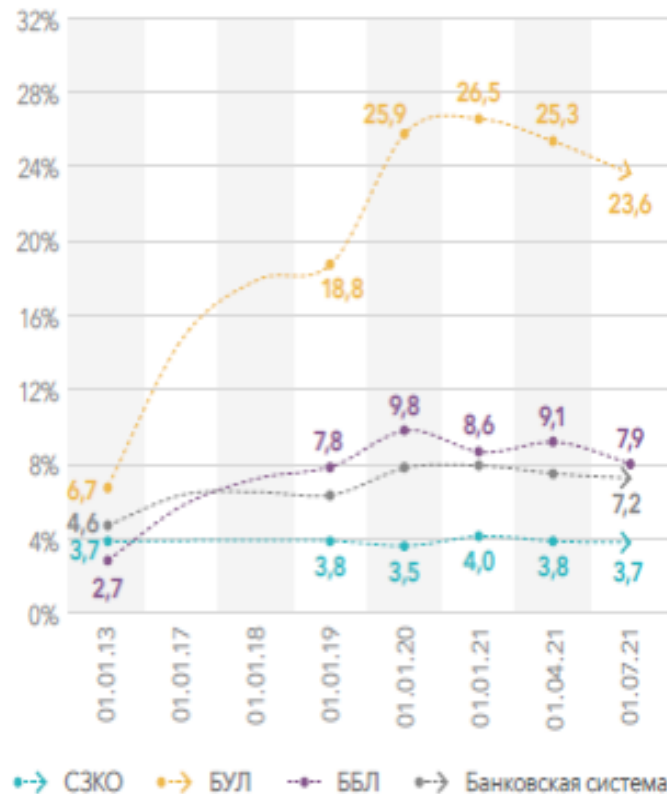
\* ПРОЧИЕ – кредитные организации, не раскрывающие отчетность

# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

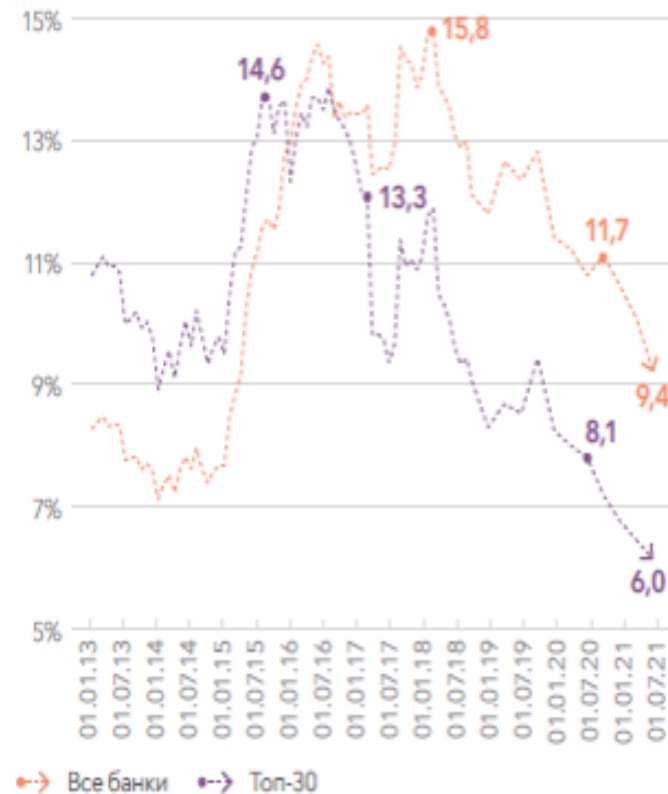
## ДИНАМИКА И ТЕНДЕНЦИЯ БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### Удельный вес просроченной задолженности корпоративных заемщиков по группам банков

#### Нефинансовые организации



#### МСП



- В январе-июне 2021 во всех группах банков наблюдается снижение просроченной корпоративной задолженности

- При расчете качества кредитных портфелей не учитывается реструктуризированная задолженность

Источники: рассчитано по данным Банка России и отчетности коммерческих банков

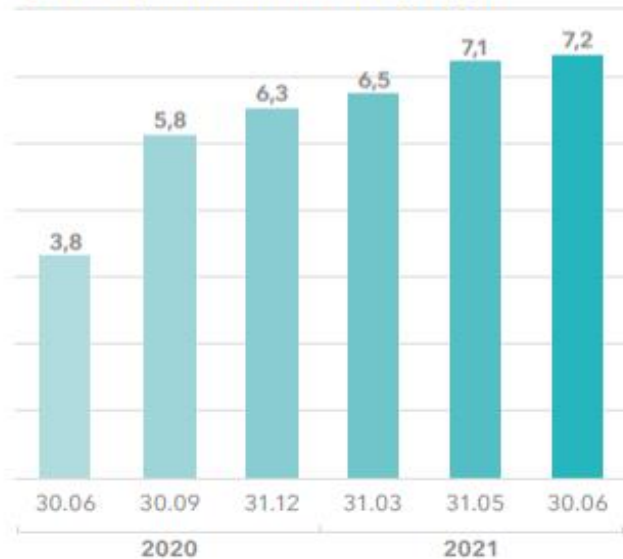
# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

## ДИНАМИКА И ТЕНДЕНЦИЯ БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ

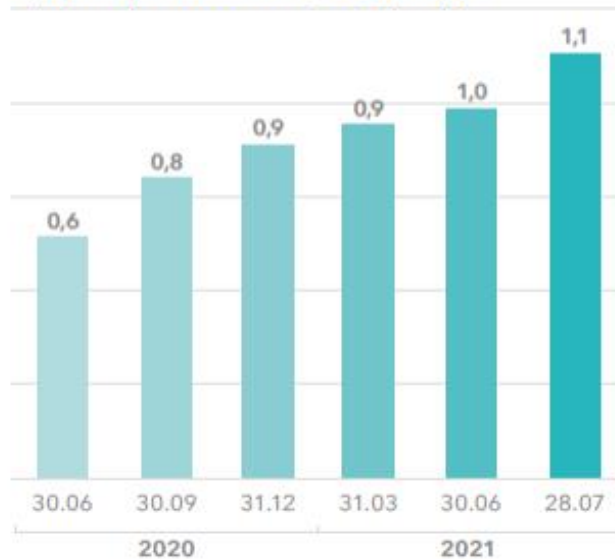
К числу важных характеристик текущего момента относится продолжающийся рост объемов реструктурированной задолженности. По оценкам Банка России, сделанным на основе выборочных опросов коммерческих банков, по состоянию на 28 июля 2021 г. объем ссудной задолженности по реструктурированным кредитам населению достиг 978 млрд руб., а с учетом предоставленных ипотечных каникул (48,1 млрд руб.) превысил 1 трлн руб. Увеличение количества проведенных в июле текущего года реструктуризаций задолженности населения по сравнению с показателями июня текущего года связано с уточнением предоставленной ранее информации.

### Динамика объемов реструктуризации ссудной задолженности нефинансовых организаций и населения

Кредиты юридическим лицам\*, трлн руб.



Кредиты физическим лицам\*\*, трлн руб.

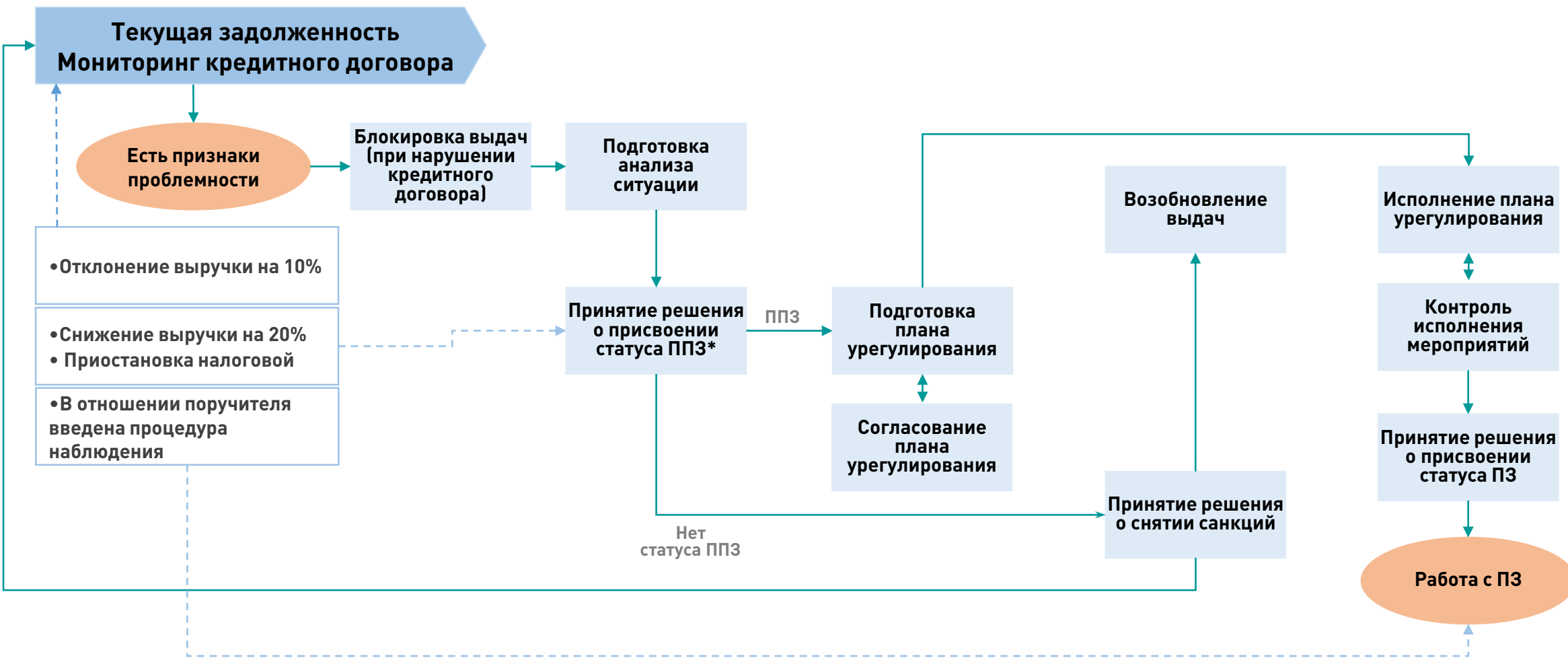


\* Включая МСП  
\*\* Включая ипотечные каникулы  
Источник: данные Банка России

По состоянию на 01.07.2021 реструктуризированная задолженность по кредитам корпоративных клиентов, включая субъектов малого и среднего бизнеса составляла 7,2 трлн руб.

# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

## МОНИТОРИНГ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА



\*ППЗ – потенциально-проблемная задолженность

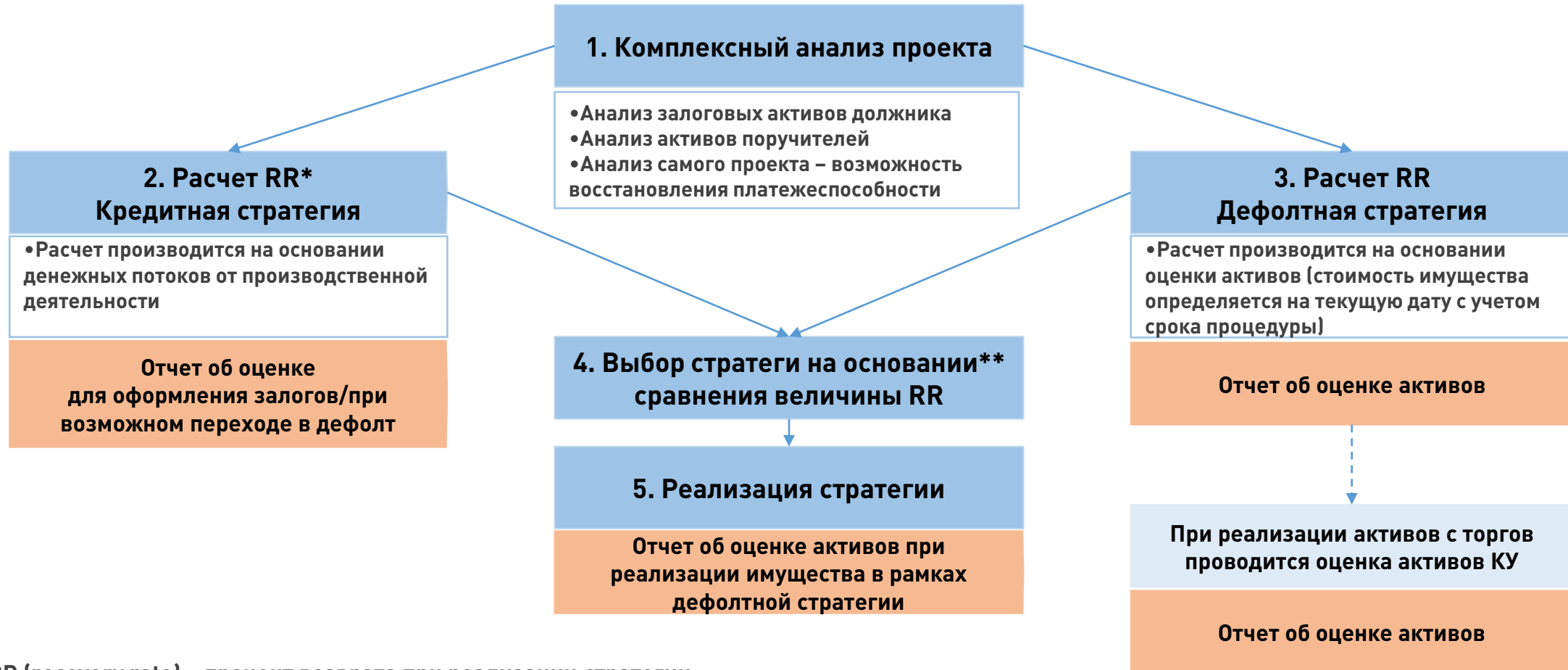
# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

## АКТИВ ПРИЗНАН ПРОБЛЕМНЫМ - ЧТО ДАЛЬШЕ?



# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

## АКТИВ ПРИЗНАН ПРОБЛЕМНЫМ - ЧТО ДАЛЬШЕ?



\*RR (recovery rate) – процент возврата при реализации стратегии

\*\* РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ



# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

## ТЕКУЩИЕ ТРЕНДЫ И ПРОБЛЕМЫ

### ТРЕНДЫ

- ✓ Уменьшилось количество отчетов об оценке имущества для принятия в залог
- ✓ Увеличилось количество отчетов по оценке проблемных активов
- ✓ Изменились цели оценки: принятие управленческих решений, банкротство, вхождение в УК, продажа и т.д.
- ✓ Потребности в предоставлении комплексных услуг, включающих себя оценку, финансово-экономическую экспертизу должников и прочие экспертизы
- ✓ Поправки в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» находятся на рассмотрении Государственной Думы в третьем чтении

### ПРОБЛЕМЫ

- ✓ Ожидание в части улучшения качества отчетов об оценке после ввода квалификационных экзаменов не оправдалось
- ✓ Стоимость услуг не равно качеству. Это касается и заниженной стоимости и высокой стоимости услуг
- ✓ Несовершенство нормативных документов:
  - для сделки определяется исключительно рыночная\* стоимость;
  - низкая удовлетворенность требований кредиторов в результате потери рыночной стоимости имущества из-за длительных процедур

\*Проблема с получением исходной информации, в т.ч. финансовой и бухгалтерской отчетности, ограничения по проведению осмотра влекут включение в отчет специальных допущений. Какую стоимость определяет оценщик?

# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

## РАЗБЕРЕМ ПРОБЛЕМЫ НА ПРАКТИКЕ

Кейс 1

### Оценка имущества в целях реализации

**Объект оценки: комплекс движимого и недвижимого имущества, в том числе земельный участок**

Заасфальтированная огороженная территория, все коммуникации, ГРПУ, подъездные ж/д пути, здания административно-производственного и складского назначения.

Местоположение: Москва, в пределах МКАД (2 км). С прямым выездом на МКАД. В непосредственной близости с крупным рынком.

Движимое имущество срезано, вывезено.

Как повлияет на стоимость?

Кейс 2

### Оценка имущества в целях реализации

**Объект оценки: право собственности на комплекс движимого и недвижимого имущества, в том числе земельный участок, права аренды на земельные участки**

Бизнес центр класс В+. Местоположение: Москва, ЦАО, в пределах ТТК, в непосредственной близости от Садового кольца, первая линия.

Арендуемые з/у находятся между зданием и проезжей частью. Участки используются под размещение парковочных мест.

Размещение ОКС на участках не предусмотрено.

Применена корректировка на отсутствие парковки

Правомерность применения корректировки

# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

## РАЗБЕРЕМ ПРОБЛЕМЫ НА ПРАКТИКЕ

Кейс 3

### Оценка пакета акций предприятия в целях принятия управленческих решений

Объект оценки: 100% пакет акций лесоперерабатывающего предприятия. Дата оценки 31.12.2020

Основой для прогнозирования объемов поставки продукции являются данные управленческого и бухгалтерского учета за 2020 год и финансовая модель Предприятия на 2021-2025 гг.

Прогноз цен реализации продукции на внутреннем рынке осуществлялся по фактической стоимости 2020 с учетом ИПЦ в России. На внешнем рынке - на основании данных финансовой модели Предприятия.

С Предприятием заключен долгосрочный договор аренды лесных участков под конкретный инвестиционный проект. Срок проекта не исполняется. Есть предписание МЛХ о расторжении договора.

Риск недостижения  
прогнозных  
показателей

Сколько стоит риск?

Кейс 4

### Оценка имущества в целях реализации в рамках конкурсного производства

Объект оценки: комплекс движимого и недвижимого имущества лесоперерабатывающего предприятия



На объект не предоставлена документация на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию.  
В качестве НЭИ оценщик определил разборку/снос объекта, реализацию материалов, пригодных для повторного использования, что составило 6.75% от ПВС.

Чем полезен отчет об оценке?

# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

## РАЗБЕРЕМ ПРОБЛЕМЫ НА ПРАКТИКЕ

Кейс 5

Оценка имущества в целях принятия управленческого решения

Объект оценки: движимое и недвижимое имущество в составе логистического парка класса А.

Цель оценки – определение рыночной стоимости.



**Выгодное расположение. 100% загрузка.  
Стоимость аренды на 30% выше, чем в расположенных  
в данном регионе объектах.  
Часть крыши и перекрытий разрушены в 2010 году.  
Конструкции укреплены в 2012 году.**

**В качестве НЭИ Оценщик указал использование  
объекта по прямому назначению с учетом  
восстановления обрушенной части в течение 2-х лет.  
Источник финансирования – не указан. Техническая  
экспертиза объекта не проведена. В случае  
привлечения кредитных средств - сценарий  
дефолтный. Возможность извлечения денежных  
средств из операционной деятельности не  
рассмотрена. Оценщик определил инвестиционную  
стоимость.**

# ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ПРОБЛЕМНЫХ АКТИВОВ

## РАЗБЕРЕМ ПРОБЛЕМЫ НА ПРАКТИКЕ

Кейс 6

### Оценка активов для целей реализации

Объекты оценки 1: 100% долей УК ООО Ребус

Объект оценки 2: недвижимое имущество, принадлежащее ООО Ребус

Первоначальная Оценка, без учета НДС:

Объект 1 – 300 000 тыс. руб.

Объект 2 – 265 000 тыс. руб.

Финальная оценка, без учета НДС:

Объект 1 – 1 руб.

Объект 2 – 265 000 тыс. руб.

Объект 2 является обеспечением по другому кредитному соглашению.

На Объект 2 кредитор обратил взыскание во внесудебном порядке. В рамках реализации актива ООО «Ребус» дополнительно оплатит НДС.

Только реальная стоимость позволит определить реальный результат

Кейс 7

### Оценка прав требований в целях принятия управленческих решений

Объект оценки: права требования к ООО Ромашка по кредитному соглашению.

Первоначальная оценка – 180 млн руб. Финальная оценка – 43 млн руб.  
Стратегия – дефолтная. Хозяйственная деятельность приостановлена.  
Не учтены текущие требования (расходы) на сохранность имущества с даты принятия заявления о признании должника банкротом.

Особенности реализации заложенного имущества в соответствии с ФЗ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»:

1. п. 2 ст. 138 - из средств от реализации залога 5% направляется на погашение судебных расходов, арбитражного управляющего, конкурсного\* управляющего; 15% - на погашение требований кредиторов первой и второй очереди, в случае недостаточности иного имущества должника;
2. п. 6 ст. 138 - расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с вышеуказанным пунктом.

Особенности реализации незаложенного имущества:

1. денежные средства распределяются между кредиторами третьей очереди пропорционально суммам их требований, включенных в реестр кредиторов.
2. п. 13 ст. 20.6 - предусмотрена выплата конкурсному управляющему.

\*п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 № 97 «О некоторых вопросах, связанных с вознаграждением арбитражного управляющего при банкротстве»