

Главным вопросом, вызвавшим острую дискуссию финансистов, собравшихся на конференции «Залоги—2010. Особенности управления залоговым имуществом в посткризисный период», стала адекватность стоимости активов, производимой независимыми оценщиками. Некоторые кредитные организации, например такие, как Альфа-банк, открыто говорят о том, что если оценка их не устраивает, то они прибегают к услугам более дешевых компаний, которые могут дать заключение, устраивающее банк.

Директор управления по работе с проблемными активами Сбербанка Светлана Сагайдак сообщила, что порядка 70% залогов в банках — это недвижимость. Г-жа Сагайдак отметила, что в банке есть большие вопросы к оценке залогов, которые производятся в том числе независимыми оценщиками. «Когда в лаге две недели делается оценка, которая разнится в 30—40%, такого быть не может. Расхождение может быть, но не в таком объеме», — возмущается Светлана Сагайдак. Кроме того, говорит она, оценщики серьезно повышают цену, если оценка может быть рассмотрена в суде. Она привела пример, когда при выборе оценщика на крупный проект представитель компании первой четверки сообщил, что «если наша оценка будет оспариваться в суде, цена умножается на два». С ней согласен и начальник управления по работе с залогами Альфа-банка Александр Бактимиров: «Многие брендовые оценщики отказываются, если узнают, что оценка будет участвовать в суде. Другие компании рассматривают это как предмет заработка и повышают цены».

С лета 2008 года при оценке залога Альфа-банк полностью отказался от сравнительного анализа и перешел на доходный, то есть оценка проводится с учетом реального денежного потока, генерируемого объектом, рассказал Александр Бактимиров. По его словам, до кризиса банку удавалось доказывать необходимость досрочного погашения кредита из-за снижения стоимости обеспечения. Но с начала

кризиса, констатирует он, суды перестали обращать на это внимание. «В судах оценка не рассматривается по существу, и зачастую судья выбирает стоимость из договора», — говорит г-н Бактимиров, отмечая, что в оценке стоимость обеспечения должна быть рыночной, а не ликвидационной.

Есть и другая проблема, отмечает г-н Бактимиров. Когда идет дело к судебным разбирательствам, то обычно портятся отношения с заемщиками и банк уже не может получить актуальную информацию о клиенте, что также повышает стоимость оценки. «У нас была задача оценить завод, который производил вагоны. Клиент текущей информации не дает, суду надо представить отчет о том, что стоимость активов существенно упала», — привел пример Александр Бактимиров. Он сообщил, что этот актив оценивался представителем «большой четверки», давшим положительное заключение с учетом инвестпроекта, который должен реализоваться на этом заводе — предприятие должно было обеспечить себя вагонным литьем.

«Мы пришли к оценщику с тем, что нам нужно очень существенно понизить оценку», — поделился опытом г-н Бактимиров, отметив, что оценщик пытался найти информацию о падении производства вагоностроительных заводов из СМИ, однако информации по таким заводам практически не было. «Тогда мы предложили отталкиваться от падения объемов перевозок», — говорит Александр Бактимиров. Но этого оценщику было недостаточно, тем более что оценка должна была рассматриваться в суде. В итоге, по словам г-на Бактимирова, Альфа-банк был вынужден прибегнуть к услугам очень дешевой оценочной компании.

Источник: Банки России