

Согласовано Федеральной
антимонопольной службой России
" 6 " мая 2009 года

Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного
сотрудничества с банками

Разработаны Комитетом АРБ по оценочной деятельности

Москва - 2009

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:
о правоспособности оценщика (В соответствии с нормами ГК РФ - ст. 49)
о 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);
о 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 ФСО3).

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. Комитета 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

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 заработной 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.