

Фонд державного майна України
Громадська організація «Всеукраїнське об'єднання «Українське товариство оцінювачів»
Західне територіальне Відділення Українського товариства оцінювачів
Коллективне підприємство «Інформаційно-консультаційний центр»
Українського товариства оцінювачів

Міжнародна науково-практична
конференція
**ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ
БАНКІВСЬКОЇ ЗАСТАВИ
ЩОДО ПИТАННЯ
характеристики ліквідності
наземного транспорту**

*** Characteristics of the land transport liquidity ***
Да питання аб ліквіднасці наземнага транспарту * К вопросу о ликвидности наземного
транспорта

Шабєка В.Л., завідувач кафедрою «Оціночна діяльність
на транспорті та в промисловості» БНТУ,
Юреня С.П., голова Асоціації оціночних організацій,
Ігнаткович Г.М., директор ТОВ «Судово-експертна колегія»,
Ануфрієв П.В., головний спеціаліст з експертизи та сертифікації Білоруської
торгово-промислової палати,
м. Мінськ, Білорусь
Львів, 18-19 травня 2017 р.

Краткий обзор украинской практики

Упоминание о ликвидационной стоимости в *украинских* технических нормативных правовых актах (далее ТНПА), также как и в белорусских, весьма ограничено, по сути, есть два упоминания: «ликвидационная стоимость - стоимость, которая может быть получена при условии продажи объекта оценки в срок, что намного короче от срока экспозиции подобного имущества, в течение которого оно может быть продано по цене, которая равна рыночной стоимости» [п. 3, 1] и «во время установление ликвидационной стоимости оценщик должен дополнительно определить рыночную стоимость объекта оценки и отметить в отчете об оценке имущества свои предостережения относительно использования результатов такой оценки» [п. 29, 1].

Вместе с тем, известны публикации украинских оценщиков по этой тематике с её достаточно глубокой проработкой [2]. Использование понятие залоговой стоимости в профессиональных ТНПА украинских оценщиков не выявлено.

- 1) Положення (національний стандарт № 1) оцінки майна «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. Доступно: <http://www.price-c.com.ua/info-docs.shtml>
- 2) Галасюк В.В., Галасюк В.В. Кредитование под залог и ликвидационная стоимость. Под ред. Губенко С.Н. – Днепропетровск: Новая идеология, 2001. - 89 стр.

Краткий обзор белорусской

практики

Упоминание о ликвидационной стоимости содержится в двух *отечественных* источниках ТНПА [1], [2]: «Ликвидационная стоимость представляет собой стоимость объекта оценки, определяемую при вынужденном отчуждении, когда срок экспозиции объекта оценки меньше среднего срока реализации объектов-аналогов по рыночной стоимости.». В версии СТБ от 2011 года в Примечании отражался следующий аспект: «Если в результате расчета ликвидационная стоимость получается отрицательной, то ликвидационная стоимость принимается равной 1 у.е.».

Иные описания, уточнения, рекомендации по расчёту или формулы не выявлены. Понятие, такой вид стоимости как залоговая стоимость в белорусской практике в рамках профессиональных стандартов оценки стоимости объектов гражданских прав (СТБ 52) не используется.

Методические рекомендации для расчёта величины ликвидационной стоимости, содержащие формулы или нормативные значения, корректировочные коэффициенты отсутствуют.

- 1) 2. П. 7.6. Ліквідацыйная вартасць / "Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх правоў. Агульныя палажэнні" // Нарматыўная прававая база /// Афіцыйны сайт Дзяржаўнага камітэта па маёмасці Рэспублікі Беларусь. Даступна: http://gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vnorm/
- 2) 3. П. 3.188 П. 3.188 Ліквідацыйная вартасць / СТБ 52.0.02-2017 "Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх правоў. Тэрміны і азначэнні" // Нарматыўная прававая база /// Афіцыйны сайт Дзяржаўнага камітэта па маёмасці Рэспублікі Беларусь. Даступна: http://gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vnorm/

Краткий обзор практики иных стран Евроазиатского

экономического союза

В *казахстанских* Стандартах оценки имущества присутствует несколько отличная трактовка данного понятия: «Ликвидационная стоимость – подвид рыночной стоимости группы активов, совместно используемых в бизнесе, предлагаемых для продажи по отдельности, обычно после закрытия бизнеса» и «В зависимости от типа оцениваемого имущества и его фактического или предполагаемого состояния на момент оценки используются подвиды рыночной стоимости: 1) ликвидационная стоимость; ...» [п.п. 8 и 1].

Методические рекомендации, формулы для расчёта величины ликвидационной стоимости, а также использование понятия залоговая стоимость не выявлено.

- 1) Стандарт оценки «Базы и типы стоимости». Приложение 4 к приказу Министра юстиции Республики Казахстан от 25 февраля 2015 года № 115 "О некоторых вопросах оценочной деятельности". Доступно: <http://kazprice.com/standart-otsenki-bazy-i-tipy-stoimosti>

Краткий обзор практики иных стран Евроазиатского

экономического союза

В российской практике имеются четыре типа ликвидационной стоимости объекта оценки: ликвидационная стоимость (или ликвидационная стоимость) - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным» [1], [2], [3].

Специально разработанный Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)" регламентирует случаи определения **(цели оценки)** ликвидационной стоимости: **1)** в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве; **2)** в ходе исполнительного производства; **3)** при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций; **4)** при финансировании реорганизации организаций; **5)** в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО № 9)" [4]; **6)** иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Среди общих требований к процедуре оценки **ЗДЕСЬ** оговаривается указание в Отчёте об оценке сведений по обстоятельствам, обуславливающим необходимость определения ликвидационной стоимости.

Среди формирующих величину ликвидационной стоимости факторов указываются следующие: **1)** *предполагаемый (установленный)* срок экспозиции самого объекта оценки; **2)** продолжительность срока рыночной экспозиции выявленных объектов-аналогов; **3)** вынужденный характер реализации объекта оценки (причины).

Также дополнительно (к указанной в ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки") информации в Задании на оценку: отмечается следующее: **а)** срок экспозиции объекта оценки; **б)** условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации).

Здесь же могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе: **а)** ориентировочный размер затрат, необходимых для реализации объекта оценки при его вынужденной продаже; **б)** суммарный объем выплат, осуществленных по объекту оценки ранее и предусмотренных в дальнейшем в рамках всех заключенных в отношении него договоров (договоры купли-продажи, залога, ипотеки, лизинга и другие) [6].

При определении стоимости в целях залога в российской практике специальный источник определяет рыночную стоимость как основной вид, но «при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости как вспомогательные [п. 5, 9]. «Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.

В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке. При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта» [п.п. 8 и 9, 9].

В российской практике также имеются публикации по рассматриваемой теме и с глубокой проработкой вопроса на основе полученных оценщиками и залоговиками эмпирических данных [5], [6].

1. Федеральный стандарт оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721 Доступно: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2727-opredelenie-likvidacionnoy-stoimosti-fso12.html>
2. Статья 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 46, ст. 4537; 2006, N 31, ст. 3456; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; 2014, N 30, ст. 4226; 2016, N 27, ст. 4293). Доступно: <http://www.ocenchik.ru/docsf/365.html>
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298. Доступно: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2230-cel-ocenki-vidy-stoimosti-fso2.html>
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка для целей залога (ФСО № 9)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327. Доступно: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2239-ocenka-dlya-zaloga-fso8.html>
5. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербаклова, А.И. Мышанов.- М: Финансы и статистика, 2008.- 384 с.: ил.
6. Залоговик. Всё о банковских залогах от первого лица / Николай Вольхин. – М.: Манн, Иванов и Фербер, 2014. – 352с.

Краткий обзор практики Евросоюза

на примере Польши

В польской практике также имеется специальный стандарт для оценки стоимости недвижимости при *специальных* целях – «Оценка имущества для обеспечения задолженности перед кредитором» [1].

Там в процедуре оценки прописано определение рыночной стоимости, но, при этом, оценщик обязан указать на риски, связанные с объектом оценки, иначе говоря факторы, способные повлиять на ликвидность: 1) техническое состояние (недвижимости); 2) пригодность недвижимости для её использования по функциональному назначению и потенциал для альтернативного использования, в соответствии со «строительным» правом; 3) актуальный или ожидаемый доход, получаемый от объекта или доход который можно получить от расширения или реконструкции недвижимости; 4) хозяйственная, экономическая жизнеспособность зданий и сооружений; 5) наличие правовых обременений; 6) хозяйственная, экономическая жизнеспособность зданий и сооружений в прошлом; 7) принятый способ обеспечения задолженности.

Наличие методических рекомендаций для расчёта характера влияния названных факторов не выявлено.

Наличие методических рекомендаций для осуществления расчёта таких корректировок также не выявлено.

1) Standad V.1. Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy [бел. Ацэнка нерухомасці для забеспячэння запазычанасці перад крэдыторам; укр. Оцінка майна для забезпечення заборгованості перед кредитором; рус. Оценка имущества для обеспечения задолженности перед кредитором]/ V. Wyceny dokonowane dla celów specjalnych // Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych / Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców

Обобщение обзора национальных практик

Сопоставление национальных практик в оценке ликвидационной стоимости говорит о высокой сходимости в понимании экономического содержания этой категории в таких странах как Беларусь, Украина и Россия; имеются отличия в трактовании понятия в ТНПА Казахстана.

В ТНПА фактически отсутствуют методические рекомендации по расчёту величины ликвидационной стоимости, в НС, СТБ и ФСО Украины, Беларуси и России, *в качестве ключевых для определения величины показателей называются срок экспозиции, принятый для конкретной цели оценки и срок экспозиции, необходимый для обеспечения совершения сделки по рыночной стоимости.*

Казахстанский ТНПА акцентирует внимание на определении ликвидационной стоимости при ликвидации предприятия.

Польские стандарты оценки указывают ряд факторов, способных повлиять на снижение ликвидности.

Критерии «оценочной» классификации транспорта

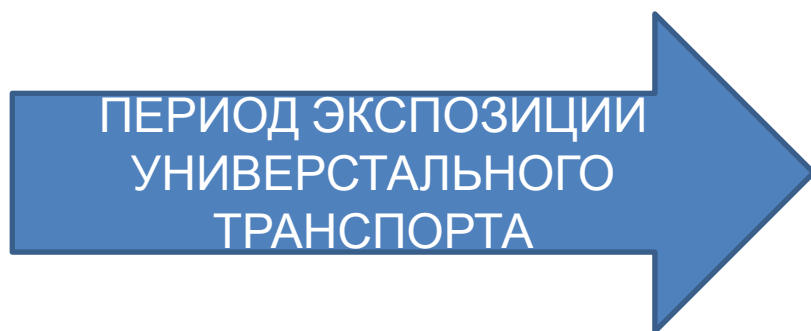


Связь ликвидности и уровня специализации

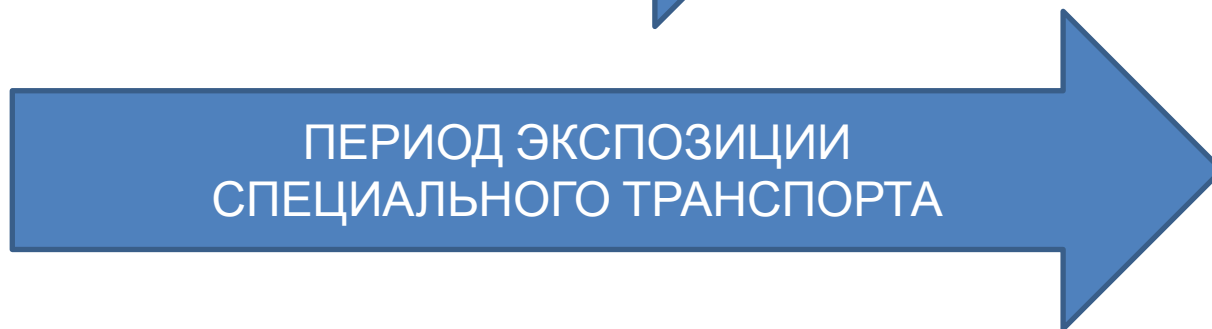


Нормальный период экспозиции и специализация транспорта

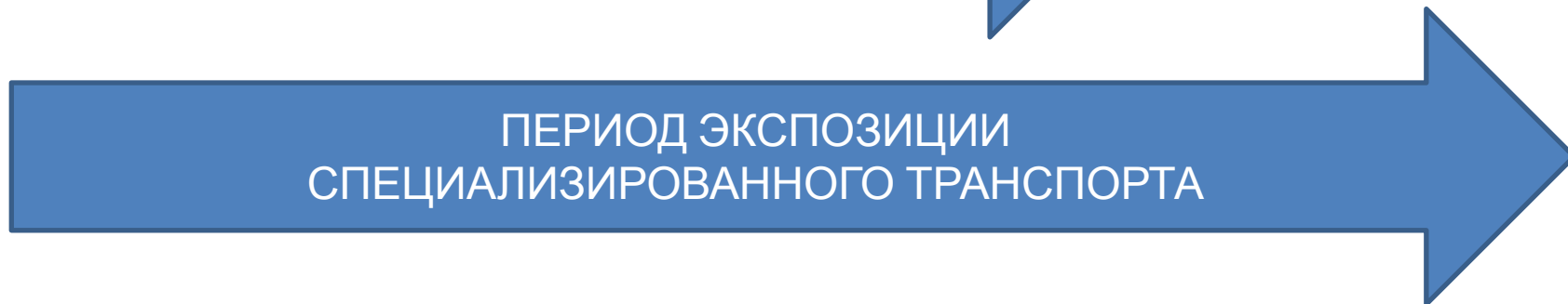
ПЕРИОД ЭКСПОЗИЦИИ
УНИВЕРСАЛЬНОГО
ТРАНСПОРТА



ПЕРИОД ЭКСПОЗИЦИИ
СПЕЦИАЛЬНОГО ТРАНСПОРТА



ПЕРИОД ЭКСПОЗИЦИИ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ТРАНСПОРТА



Уровни специализации наземного транспорта

Шифр «отряда» ДТС	Шифр «семейства» ДТС	Название «семейств» («родов») НТС
Уровень 1: Универсальные НТС - высоколиквидные		
0		Мототехника – 10 позиций
1		Легковые автомобили – 23 позиции
2		Тракторы – 12 позиций
3		Автобусы – 14 позиций
4		Грузовики с открытым кузовом – 13 позиций
5		Грузовики с закрытым кузовом, фургоны – 12 позиций
6		Тягачи – 5 позиций
7		Шасси прицепов, прицепы и полуприцепы – 30 позиций
Подуровень 2: Специальные НТС – средней ликвидности		
8		Погрузчики – 6 позиций
9		Цистерны – 10 позиций
10		Складской транспорт – 6 позиций
11		Сельскохозяйственный транспорт – 23 позиции
12		Лесозаготовительный транспорт – 4 позиции
13		Строительный транспорт – 23 позиции
14		Дорожно-строительная транспорт – 19 позиций
15		Коммунальный транспорт – 11 позиций
16		Горнодобывающий транспорт – 11 позиций
Подуровень 3: Специализированные НТС – низкой ликвидности		
17		Транспорт оперативного («двойного») назначения – 7 позиций
18		Технологический транспорт – 14 позиций
19		Раритетная техника, имеющая историко-культурную ценность

Детализация на примере 13-й группы, для строительного транспорта

Шифр «отряд» НТС	Шифр «семейства» НТС	Название «родов» ДТС «семейств»	Мин. норм. ПЭ, мес	Ср. норм. ПЭ, мес	Макс. норм. ПЭ, мес	Мин. Корр-ка при факт. ПЭ до 1 мес.	Сред. Корр-ка при факт. ПЭ до 1 мес.	Макс. Корр-ка при факт. ПЭ до 1 мес.	Мин. Корр-ка при факт. ПЭ 0,25 от норм. ПЭ	Сред. Корр-ка при факт. ПЭ 0,25 от норм. ПЭ	Макс. Корр-ка при факт. ПЭ 0,25 от норм. ПЭ	Мин. Корр-ка при факт. ПЭ 0,50 от норм. ПЭ	Сред. Корр-ка при факт. ПЭ 0,50 от норм. ПЭ	Макс. Корр-ка при факт. ПЭ 0,50 от норм. ПЭ	Мин. Корр-ка при факт. ПЭ 0,75 от норм. ПЭ	Сред. Корр-ка при факт. ПЭ 0,75 от норм. ПЭ	Макс. Корр-ка при факт. ПЭ 0,75 от норм. ПЭ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
13		Строительный транспорт					до 1 мес			0,25			0,5			0,75	
	13.1.	Автокраны	3	10	17	0,8	0,75	0,7	0,85	0,8	0,75	0,9	0,85	0,8	0,95	0,9	0,85
	13.2.	Бульдозеры	3	10	17	0,8	0,75	0,7	0,85	0,8	0,75	0,9	0,85	0,8	0,95	0,9	0,85
	13.3.	Автобетоносмесители	3	10	17	0,8	0,75	0,7	0,85	0,8	0,75	0,9	0,85	0,8	0,95	0,9	0,85
	13.4.	Цементовозы	3	10	17	0,8	0,75	0,7	0,85	0,8	0,75	0,9	0,85	0,8	0,95	0,9	0,85
	13.5.	Экскаваторы	3	10	17	0,8	0,75	0,7	0,85	0,8	0,75	0,9	0,85	0,8	0,95	0,9	0,85
	13.6.	Траншеекопатели	8	16	24	0,65	0,6	0,55	0,75	0,7	0,65	0,75	0,75	0,7	0,85	0,8	0,78
	13.7.	Бетононасосы стационарные	5	9	12	0,9	0,88	0,86	0,92	0,9	0,88	0,96	0,94	0,9	1	0,98	0,96
	13.8.	Машины бурильно-крановые	12	24	36	0,65	0,6	0,55	0,75	0,7	0,65	0,75	0,75	0,7	0,85	0,85	0,75
	13.9.	Установки сваебойные	12	24	36	0,65	0,6	0,55	0,75	0,7	0,65	0,75	0,75	0,7	0,85	0,85	0,75
	13.10.	Компрессоры	5	9	12	0,9	0,88	0,86	0,92	0,9	0,88	0,96	0,94	0,9	1	0,98	0,96
	13.11.	Растворовозы	5	9	12	0,9	0,88	0,86	0,92	0,9	0,88	0,96	0,94	0,9	1	0,98	0,96
	13.12.	Буровые машины	12	24	36	0,65	0,6	0,55	0,75	0,7	0,65	0,75	0,75	0,7	0,85	0,85	0,75
	13.13.	Транспортеры кабельные	3	12	21	0,8	0,75	0,7	0,85	0,8	0,75	0,9	0,85	0,8	0,95	0,9	0,85
	13.14.	Мобильное оборудование для сноса зданий	8	28	36	0,65	0,6	0,55	0,75	0,7	0,65	0,75	0,75	0,7	0,85	0,85	0,75
	13.15.	Кабелеукладчики	3	12	21	0,8	0,75	0,7	0,85	0,8	0,75	0,9	0,85	0,8	0,95	0,9	0,85
	13.16.	Автобетононасосы	5	9	12	0,9	0,88	0,86	0,92	0,9	0,88	0,96	0,94	0,9	1	0,98	0,96
	13.17.	Трубоукладчики	3	12	21	0,8	0,75	0,7	0,85	0,8	0,75	0,9	0,85	0,8	0,95	0,9	0,85
	13.18.	Электростанции	5	9	12	0,9	0,88	0,86	0,92	0,9	0,88	0,96	0,94	0,9	1	0,98	0,96
	13.19.	Подъемники															
	13.20.	Битумовозы	5	9	12	0,9	0,88	0,86	0,92	0,9	0,88	0,96	0,94	0,9	1	0,98	0,96
	13.21.	Ремонтно-сварочные агрегаты	5	9	12	0,9	0,88	0,86	0,92	0,9	0,88	0,96	0,94	0,9	1	0,98	0,96
	13.22.	Опороперевозчики	8	28	36	0,65	0,6	0,55	0,75	0,7	0,65	0,75	0,75	0,7	0,85	0,85	0,75
	13.23.	Гидромолоты	3	10	17	0,8	0,75	0,7	0,85	0,8	0,75	0,9	0,85	0,8	0,95	0,9	0,85
	13.24.	Резервная подгруппа (семейство)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Все промежуточные результаты исследования на текущий момент в открытом доступе для скачивания респондентов здесь:

- 1) Группа кафедры: <https://vk.com/odtp.atf.bntu>
- 2) Раздел: «Документы – 79»
- 1) Файл: «Опросный лист. Ликвидность. Пример заполнения Шабека В.Л..xls»

Итоговый результат (по окончании исследования) будет доступен там же в открытом доступе.

Дякую за увагу!

Дзякуй за ўвагу!

Спасибо за внимание!

Thank you for attention!

