

Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: Финансы и статистика, 2008. — 384 с: ил.

Оценка для целей залога — один из наиболее актуальных аспектов практического использования теории оценки.

Рассмотрены основные понятия о залогах, видах залогового обеспечения и его роли в процессе кредитования. Подробно описаны этапы залоговой экспертизы. Изложены теоретические основы оценки недвижимости, машин, оборудования и транспортных средств в приложении к оценке залогового имущества.

На большом практическом материале проиллюстрированы области применения и ограничения методов и подходов к оценке для целей залога. Сформулированы требования и разработаны рекомендации к оценке отдельных видов активов. Книга содержит ряд оригинальных методик, разработанных авторами.

Для банковских специалистов, студентов и аспирантов, обучающихся по специальности «Оценка имущества», а также практикующих оценщиков.

Оглавление

Введение

Глава 1. Роль и место залога в коммерческом кредитовании .

1.1. Залог как инструмент хеджирования кредитных рисков

1.1.1. Правовые основы залога

1.1.2. Функции залога в кредитной сделке

1.1.3. Залоговая стоимость ликвидного имущества, залоговый дисконт

1.1.4. Залоговая стоимость активов. Общий сценарный подход

1.1.5. Содержание залоговой экспертизы

1.2. Общие требования к оценке активов для целей залога

1.2.1. Какая оценочная информация о предмете залога необходима для принятия кредитного решения?

1.2.2. Ликвидность имущества и способы ее определения

1.2.3. Анализ существенности роли имущества в бизнесе собственника (значимости)

1.2.4. Существующие публичные требования и рекомендации к оценке имущественных активов для целей залога

1.2.5. Банк — клиент — оценщик. Анализ аспектов сотрудничества. Позитивный и негативный опыт

1.2.6. Общие требования и рекомендации к структуре отчета об оценке для целей залога

Глава 2. Оценка машин, оборудования и транспортных средств для целей залога

2.1. Машины, оборудование и транспортные средства как объект залога

2.2. Виды стоимости, используемые при оценке для целей залога

2.3. Залоговая экспертиза машин, оборудования и транспортных средств

2.3.1. Техническое освидетельствование и идентификация

- 2.3.2. Анализ прав собственности
- 2.3.3. Анализ обременения
- 2.3.4. Оценка ликвидности
- 2.3.5. Оценка значимости
- 2.3.6. Отбор имущества и структурирование предмета залога
- 2.4. Подходы к оценке машин и оборудования
- 2.5. Методы оценки стоимости без учета износа
 - 2.5.1. Методы определения полной стоимости воспроизводства
 - 2.5.2. Методы расчета полной стоимости замещения
- 2.6. Методы оценки износа машин и оборудования ..
 - 2.6.1. Методы оценки физического износа
 - 2.6.2. Методы оценки функционального (морального) и внешнего износа
 - 2.6.3. Методы оценки общего (совокупного) износа
- 2.7. Модернизированный метод сроков жизни для оценки общего износа машин и оборудования
- 2.8. Методы доходного подхода к оценке машин и оборудования
 - 2.8.1. Метод дисконтированных чистых доходов и метод прямой капитализации
 - 2.8.2. Использование доходного подхода для анализа динамики обесценивания оборудования
- 2.9. Особенности использования различных подходов и методов в практике оценки машин и оборудования
 - 2.9.1. Общие стереотипы и недостатки (по результатам аккредитации Оценочных компаний)
 - 2.9.2. Анализ типичных ошибок при оценке машин и оборудования для целей залога (по результатам экспертизы отчетов об оценке)
- 2.10. Требования к оценке машин, оборудования и транспортных средств для целей залога

Глава 3. Оценка объектов недвижимости для целей залога

3.1. Недвижимость как объект залога

- 3.2. Основные этапы залоговой экспертизы объектов недвижимости
 - 3.2.1. Запрос информации об объекте залога (оценки) и проведение осмотра объекта недвижимости
 - 3.2.2. Анализ правоустанавливающих документов и документов БТИ
 - 3.2.3. Анализ обременения
 - 3.2.4. Формирование вывода о степени ликвидности
 - 3.2.5. Отбор имущества для целей залога, формирование залоговой массы, структурирование предмета залога
- 3.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости для целей залога
 - 3.3.1. Анализ рынка
 - 3.3.2. Описание местоположения объекта оценки
 - 3.3.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования
 - 3.3.4. Выбор подхода к оценке
 - 3.3.4.1. Сравнительный подход
 - 3.3.4.2. Доходный подход
 - 3.3.4.3. Затратный подход
 - 3.3.5. Согласование результатов
- 3.4. Особенности оценки объектов недвижимости с целью залога
 - 3.4.1. Общие стереотипы и недостатки (по результатам аккредитации Оценочных компаний)
 - 3.4.2. Анализ типичных ошибок при оценке недвижимости для целей залога (по результатам экспертизы Отчетов об оценке)
- 3.5. Требования к Отчету об оценке недвижимости для целей залога
 - 3.5.1. Требования к описанию объекта оценки и описанию местоположения объекта оценки
 - 3.5.2. Требования к анализу прав и обременения на объект оценки
 - 3.5.3. Требования к анализу рынка, оценке ликвидности
 - 3.5.4. Требования к анализу наилучшего и наиболее эффективного использования

3.5.5. Требования к выбору подхода к оценке

3.5.6. Требования к сравнительному подходу

3.5.7. Требования к доходному подходу

3.5.8. Требования к затратному подходу

3.5.9. Требования к формированию итогового вывода о стоимости объекта

Литература

Приложения

Приложение 1. Информация, необходимая для оценки движимого имущества
(единичные объекты - до 10)

Приложение 2. Форма представления сведений о составе оцениваемого
движимого имущества (более 10 единиц)

Приложение 3. Источники информации для оценки объектов коммерческой
недвижимости

Приложение 4. Информация, необходимая для оценки земельных участков

Приложение 5. Формат описания объектов недвижимости коммерческого
назначения