



ОПОРА РОССИИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

КОМИССИЯ ПО ФИНАНСОВОМУ ОЗДОРОВЛЕНИЮ И БАНКРОТСТВУ

**ПРОБЛЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ - БАНКРОТА В 2022 ГОДУ**



Ирина Вишневецкая

- член Комиссии по финансовому оздоровлению и банкротству,
- управляющий партнер Консалтинговой Группы «ИРВИКОН»,
- профессиональный оценщик (опыт работы 26 лет),
- эксперт Апелляционного рабочего органа Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ по направлению «Оценка недвижимости»,
- член экспертного совета СРО «Региональная Ассоциация оценщиков»,
- сертифицированный судебный эксперт,
- сертифицированный медиатор.



https://t.me/irina_sudexpert

Время проведения:

12:00 - 13:00

Ведущий:

Ирина Вишневская

12:00

Часть 1

12:25

Ответы на вопросы

12:30

Часть 2

12:50

Ответы на вопросы

- Почему имущество невозможно продать по цене, определенной оценщиками?
- В чем причина высокой доли продаж имущества посредством публичного предложения?
- Есть ли механизмы повышения точности оценок?
- Ошибки формирования задания на оценку.
- Формирование лотов для продажи - как влияют на оценку и что должно быть первым?
- Специализированное и неспециализированное имущество – как оценить и где взять технолога?
- О чем думают покупатели, но не думают оценщики?
- Поможет ли оценка потенциальным инвесторам?
- Ликвидность активов должника – возможно ли ее обеспечить и как это повлияет на оценку?
- Новая реальность – как оценивать активы должников в новых экономических реалиях 2022 года?

Доля удовлетворенных
требований кредиторов
в 2021 году



Оценщики всегда
завышают
стоимость

1

Неправильно
сформированы
лоты для продажи

2

Почему имущество невозможно
продать по цене, определенной
оценщиками?





- справочники оценщиков носят эмпирический характер
- оценщики боятся, что их обвинят в занижении стоимости, и будут жалобы на их отчеты
- конкурсный управляющий выбирает наиболее дешевого оценщика (часто менее компетентного)
- непонимание оценщиком процедуры банкротства и своего места в ней
- неправильное формирование задания на оценку

Какова истинная ценность имущества?



ЛИКВИДНОЕ / НЕЛИКВИДНОЕ



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ / НЕСПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ



ВОСТРЕБОВАНО КОМПЛЕКСОМ ИЛИ РОССЫПЬЮ



СОВРЕМЕННОЕ ИЛИ УСТАРЕВШЕЕ



Формирование задания на оценку оценщиком и конкурсным управляющим

СОВМЕСТНО

с учетом:

- разделения активов на специализированные и неспециализированные, выделения неликвидных активов;
- указания в Задании на оценку планируемого порядка продажи активов в банкротстве на торгах;
- указания в Задании на оценку факторов, которые относятся к моральному и функциональному устареванию, а также обеспеченности и подключению к инженерным сетям, наличие договоров с энергоснабжающими организациями и пр.

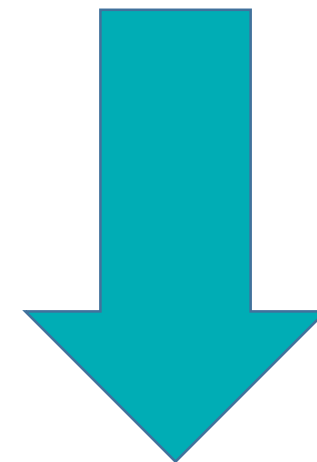
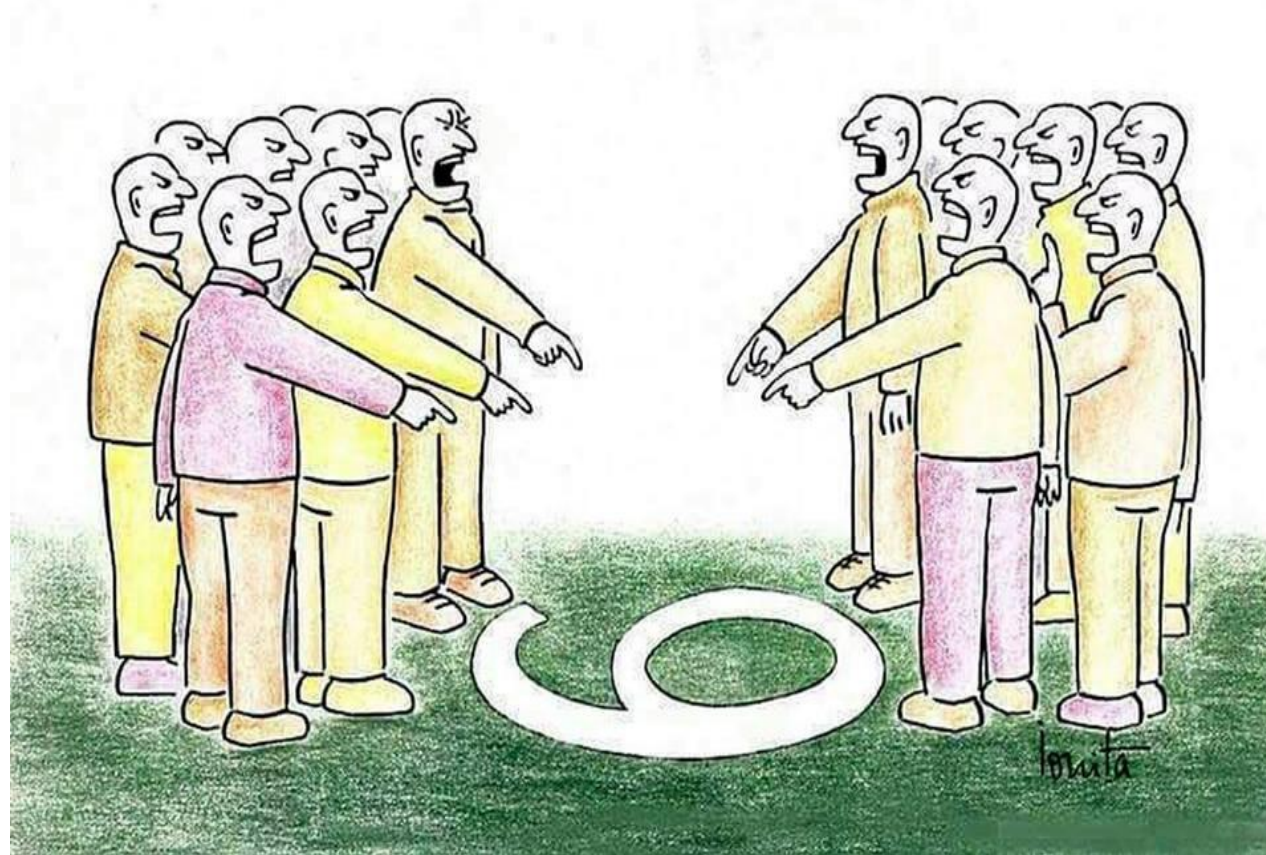
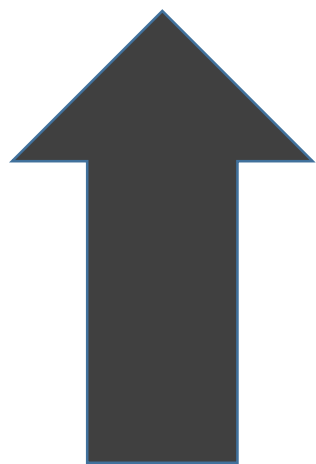
**Получить информацию
от главного инженера
или главного
технолога Должника**



СКОЛЬКО ОНО РЕАЛЬНО СТОИТ?

ОЦЕНЩИКИ

ИНВЕСТОРЫ



ПЕРЕКУПЩИКИ

Недвижимость:

- местоположение,
- арендаторы,
- отдельные входы,
- мокрые точки,
- возможность межевания участка,
- разделения на мелкие объекты.

Оборудование:

- возможность демонтажа и освобождения площадей.

ИНВЕСТОРЫ

Имущественный комплекс:

- транспортная доступность и проезды,
- ЖД ветка,
- обеспеченность инж. сетями,
- расходы на содержание сетей,
- износ сетей,
- резерв тех. условий под расширение производства,
- как быстро можно наладить производство (например, на имеющихся станках, или произвести из замену и подключение к сетям),
- нужна ли модернизация и пр.

ОЦЕНЩИКИ

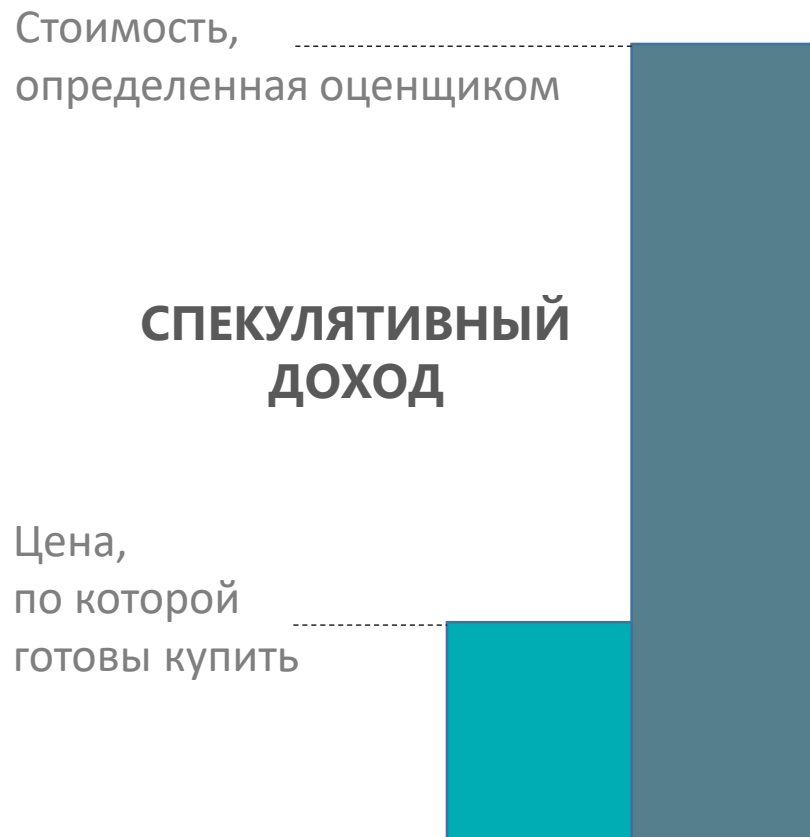
Недвижимость:

- скидка на торг,
- красная линия,
- транспортная доступность,
- обеспеченность ЗУ.

Движимое имущество:

- год выпуска.

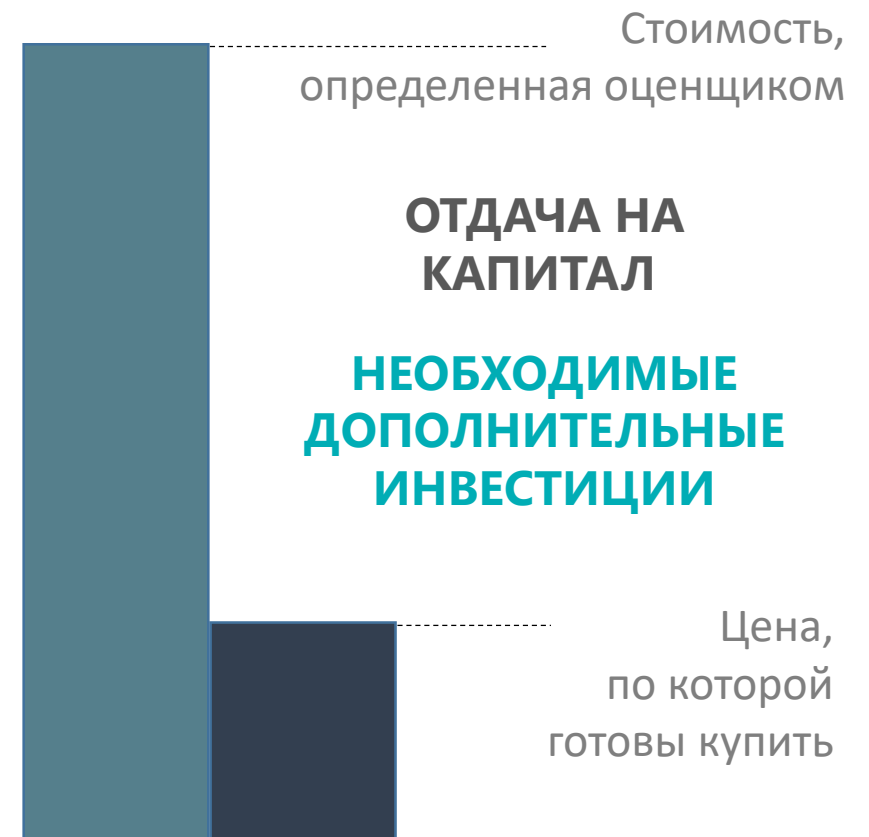
ПЕРЕКУПЩИКИ



-75%

средний дисконт
от расчетной
СТОИМОСТИ

ИНВЕСТОРЫ РАЗВИТИЯ





ЛИКВИДНОСТЬ

(сроки экспозиции сопоставимы)



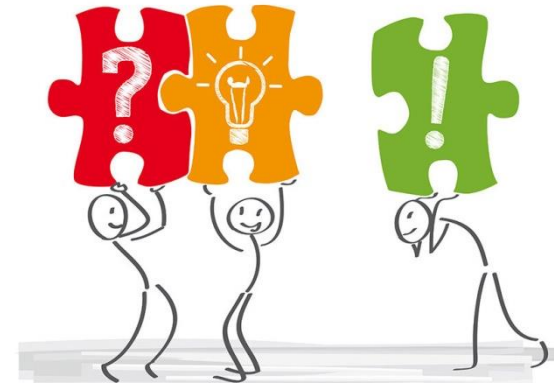
ВЫНУЖДЕННОСТЬ

(невозможность обоснования и доказывания в случае оспаривания)

ЕДИНСТВЕННЫЙ ВАРИАНТ



- Правильно описать условия и цели оценки в Задании на оценку
- Учесть все факторы износа (в т.ч. функциональный и экономический) в расчетах



Как оценивать в условиях неопределенности?

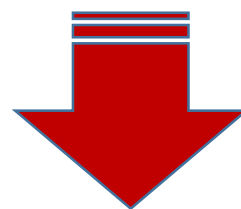


РЕКОМЕНДАЦИИ СРОО

- Максимальное количество допущений и ограничивающих условий
- Минимальный срок ретроспективной информации
- Значительные округления полученной величины стоимости



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

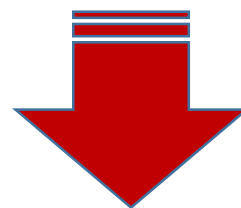


25-30%

к концу года



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



10-15%

и более к концу года



- Комплексное экспертное сопровождение процедур банкротства.
- Корректная оценка всех видов имущества.
- Судебные и внесудебные экспертизы.
- Урегулирование проблем с задолженностью в банках и работа с проблемными активами.



+7 (495) 778-82-08

expertadvice.ru | vk.com/irvikon

+7 (925) 411-03-73

irina@expertadvice.ru