



Какой вид стоимости определять для проблемного актива, чтобы эффективно управлять им: рыночную, инвестиционную, ликвидационную?

(Виды стоимости: ФСО №9)

ФСО №9: Оценка для целей залога

Создание ФСО №9 расширяет виды стоимости, которые могут определять в своей работе оценщики:

- Рыночная
- Инвестиционная
- Ликвидационная
- Прогнозная (аналитическое значение)
- Сценарная (аналитическое значение)

Вид стоимости	Обязательность и область применения	Необходимость применения в отчете для целей залога
Рыночная стоимость	Обязательна к применению	Определяется всегда, является основой принятия решения
Инвестиционная стоимость	Не обязательна к применению, определяется если указана в задании на оценку	Определяется редко
Ликвидационная стоимость	Не обязательна к применению, определяется если указана в задании на оценку	Определяется в подавляющем большинстве, является ориентиром для принятия решения
Прогнозируемая стоимость	Не обязательна к применению, определяется если есть в требованиях к отчету кредитного учреждения	Определяется только тогда, когда указана в требованиях кредитного учреждения
Сценарная стоимость	Не обязательна к применению, определяется по заданию на оценку	Определяется редко, носит больше консалтинговый смысл

Что дают стоимости ФСО №9?

Все стоимости, отмеченные в ФСО №9 дают хороший консультационный отчет !

На основании данного отчета **сотрудники финансово-кредитного учреждения могут** принять решение:

- о сумме кредита
- о рискованности объекта залога
- о возможности изменения стоимости (оздоровление объекта залога)

На основании данного отчета **собственник имущества может**

- понять реальную рыночную стоимость имущества
- принять решение об эффективности использования имущества
- повысить стоимость своего имущества

Пример алгоритма определения стоимостей для принятий решения

Инвестиционная

- Дает понимание сколько стоит объект в текущем назначении и использовании

Сценарная

- Рассмотреть НЭИ.
- Рассчитать несколько возможных сценариев, оценить риски по каждому сценарию

Прогнозная

- Проанализировать тенденции рынка в ретро периоде, с учетом цикличности экономической ситуации, сделать прогноз развития ситуации
- Проанализировать риски

Рыночная

- Анализ полученных выше результатов принятие решения о наибольшей достоверности наступления события
- Вывод о рыночной стоимости

Ликвидационная

- я бы назвала «запасной парашют» для банка: «чем мы рискуем давая деньги под залог этого объекта»
- ориентир для продавца/собственника, за сколько продать БЫСТРО!

Пример влияния рыночной ситуации на стоимость

