

Оценка объектов коммерческой недвижимости для целей залога: независимый оценщик VS внутрибанковские оценщики

Ванзон Денис Александрович,
Руководитель Группы по работе с залогами среднего бизнеса
Управления по работе с залогами регионального и среднего
бизнеса Банка ВТБ (ПАО)



Оценка стоимости предмета залога – минимизация рисков банка

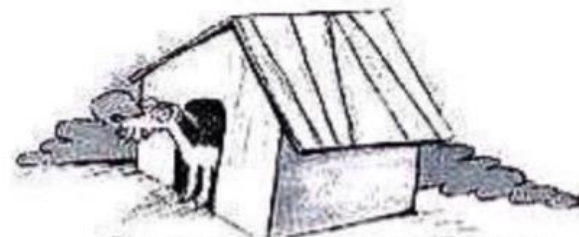
Дом с разных точек зрения



С моей точки зрения



С точки зрения оценщика



С точки зрения банка



С точки зрения покупателя



С точки зрения налоговой инспекции

Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»

ФСО определяет консервативный подход к оценке для целей залога

- Снижение возможности применения принципа НЭИ для оценки для целей залога
- Необходимость учета всех обременений объекта оценки
- Ограничение возможности использования прогнозов, дающих максимальный результат



Роль банка в оценке

- Возможность наличия у банков требований к отчетам об оценке
- Обязанность Оценщика информировать о наличии таких требований клиента
- Необходимость учета таких требований в оценке

!!!Исключается конфликт между Оценщиком, банком и клиентом!!!



Оценка имущества для целей залога независимым оценщиком

- Принцип независимости
- Детальная проработка расчетов
- Максимальный учет ценообразующих факторов
- Сроки составления отчета (согласование с Банком)
- Оценка для целей залога не носит обязательный характер, согласно оценочному законодательству



Банк – Оценочная компания – Заемщик



Клиент

Оценщик

Банк



Задача

Получить под свой актив
максимальный
лимит кредитования

Задача

Найти «золотую середину»
между потребностями Клиента
и рекомендациями Банка

Задача

Адекватно оценить риски
кредитной сделки. Понять
возвратность кредита

Оценка имущества для целей залога силами внутрибанковских оценщиков

- Отсутствие дополнительных затрат на проведение оценки со стороны Заемщика
- Сжатые сроки принятия решения
- Основной подход к оценке доходоприносящей недвижимости – доходный
- Консервативный подход



Объекты оценки

Объект оценки	Независимый оценщик	Внутрибанковский оценщик
Типовое оборудование, транспорт		
Типовая недвижимость (квартиры, встроенные помещения, ОСЗ, Бизнес-центры и т.д.)		
Сложное (специализированное, уникальное) технологическое оборудование, устойчивый рынок которого отсутствует		
Оборудование, по которому недостаточно представлена информация о ценах в открытых источниках		
Предприятие как имущественные комплексы		
Бизнес		

Допущения при оценке для целей залога – в консервативном сценарии (ФСО9)

- При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщику рекомендуется воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки
- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу

Допущения при оценке для целей залога – в консервативном сценарии (ФСО9)

- Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.
- Проведение оценки объекта в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку.



Спасибо за внимание!

