

# *Особенности работы банка с залоговым обеспечением кредита в сфере коммерческой недвижимости*

Вовк Антон Сергеевич,

Руководитель Группы по оценке залогов Кредитной дирекции  
Корпоративного департамента Северо-Западного Регионального Центра  
Банка ВТБ (ПАО),  
Председатель Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков  
Северо-Запада,  
Член Санкт-Петербургского Научно-Методического совета по оценке,  
Член Совета НП СРОО Сообщество профессионалов оценки



## Ликвидность как характеристика, определяющая приемлемость объекта в качестве предмета залога

- Ликвидность – характеристика объекта оценки, отражающая на сколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту
  - Говоря о степени/уровне ликвидности объектов, можно привести следующую квалификацию (квалификация, в первую очередь, может быть применена для типичных для рынка объектов, с развитым вторичным рынком).
1. Объекты первой (высшей) степени ликвидности. Это объекты, вторичный рынок которых достаточно развит, рыночный срок экспозиции не превышает 6 месяцев. Объекты не несут в себе никаких дополнительных рисков реализации и могут быть отчуждены на открытом рынке в достаточно короткий срок.
  2. Объекты второй (достаточной) степени ликвидности. Это объекты, вторичный рынок которых достаточно развит, рыночный срок экспозиции не превышает 18 месяцев. У таких объектов отсутствуют какие-либо (юридические и пр.) риски, которые могут возникнуть при реализации. В объектах нет значимых перепланировок. Объекты полностью идентифицируемы.
  3. Объекты третьей (низкой) степени ликвидности. Все остальные объекты.

# Недвижимость как предмет залога

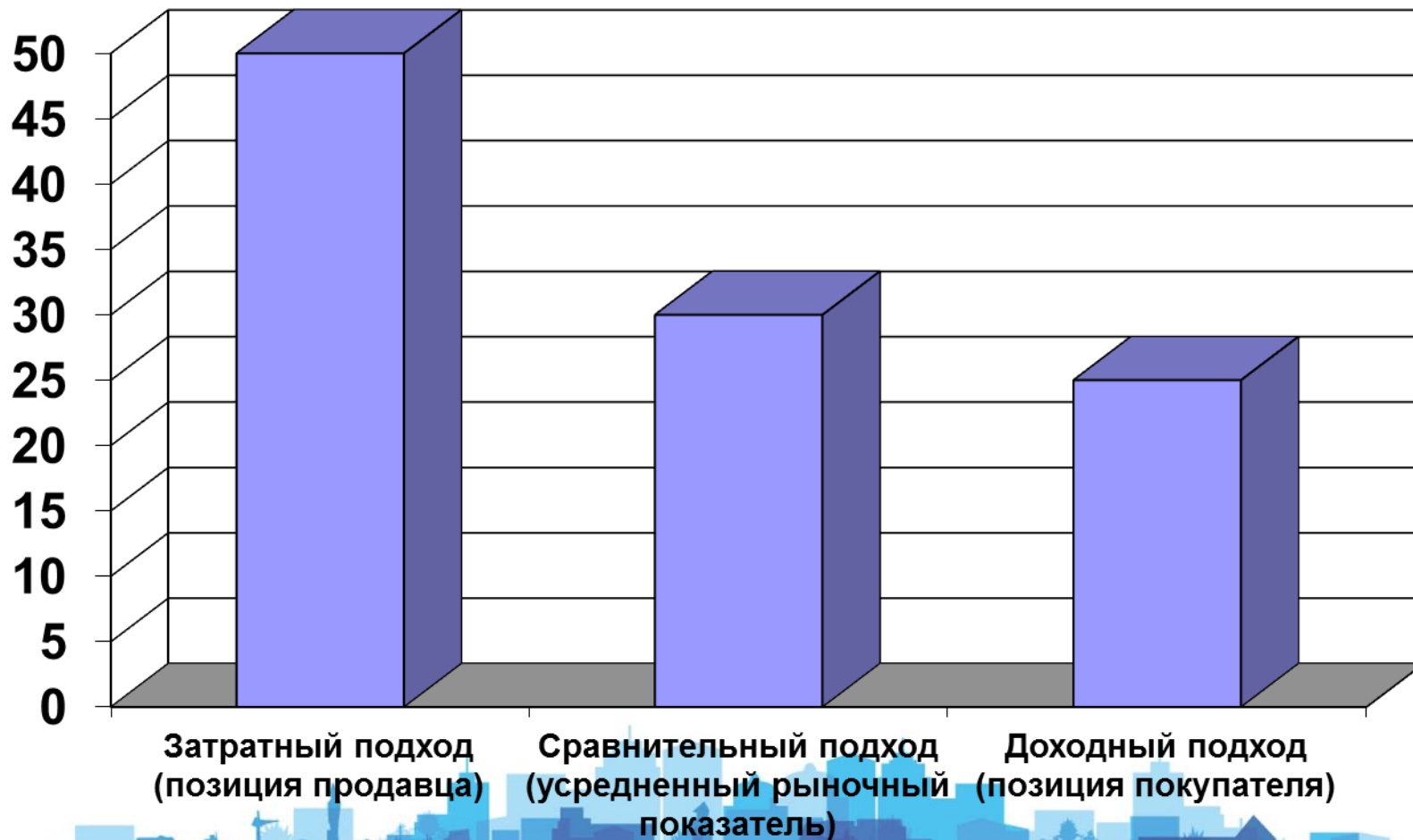
- Недвижимость – «типичный» предмет залога и оценки
- Наиболее ликвидный залог
- Права на сделки с недвижимостью регистрируются должным образом
- Залог земель сельхозназначения (на Северо-Западе) – принятие Банком значительного риска
- Доходный подход – приоритетный при оценке доходной недвижимости при оценке для целей кредитования
- При залоге единого земельного участка с расположенными на его территории все объектами недвижимости, как правило, необходимо оценивать объект как единую производственную площадку
- Объекты спецназначения, объекты инфраструктуры (открытый оборот которых отсутствует) необходимо оценивать по согласованию с Банком

## Факторы, понижающие ликвидность недвижимого имущества

- В залог принимаются отдельные объекты недвижимости, по сути, формирующие единую производственную площадку (АБК как бизнес-центр в центре промзоны)
- На принимаемом в залог земельном участке расположены иные, не передаваемые в залог объекты недвижимости
- Инфраструктурные объекты (инфраструктурное оборудование, котельная, насосная и пр) не передаются в залог вместе с основными объектами недвижимости
- Незрелость локального рынка недвижимости
- Продолжительные сроки рыночной экспозиции объектов
- Юридические риски
- Наличие значительных перепланировок

**!!!Низкая ликвидность объекта может не рассматриваться как стоп-фактор оформления объекта в залог. При этом его стоимость не должна учитываться в расчете обеспеченности сделки!!!**

## Подходы к оценке стоимости объектов



## Оценка стоимости предмета залога – минимизация рисков банка

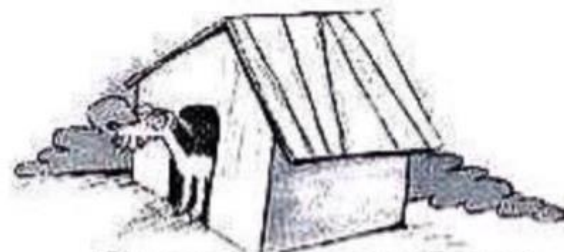
Дом с разных точек зрения



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

***!!!Внесенные изменения в базовые стандарты (ФСО1, раздел 3 и 5) допускают различные значения рыночной стоимости объекта оценки в зависимости от назначения оценки!!!***



## 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!!!***

***!!!Данный пункт полностью согласуется с Профессиональными стандартами RICS (январь 2014, стр 87)!!!***





# Дополнительные трудозатраты со стороны Оценщика

- В отчете об оценке указываются:
- иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.

***!!!Пример: возможные затраты на реализацию объекта, затраты на его сохранность, прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем и тд !!!***

- выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.

***!!!Рекомендация: см материалы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада на сайте [nwab.ru](http://nwab.ru)!!!***



## Допущения при оценке для целей залога – в консервативном сценарии

- 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

- 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.

