

Особенности оценки для целей кредитования



Н.А. Алмазова,
генеральный директор
компании
ООО «АДН Консалт –
Международный центр
оценки и финансовых
консультаций»

Для развития бизнеса необходимы инвестиции. Не всегда финансовые вложения возможно сделать из собственных средств. Поэтому предприятия прибегают к кредитованию. Одной из составляющих процедуры получения кредита является независимая оценка объектов, предлагаемых в качестве залога. Выдавая кредит предприятию под залог имущества, банк должен оценить предмет залога. Для этого кредитные организации прибегают к услугам независимых специалистов-оценщиков, в обязанности которых входит определение реальной стоимости того или иного объекта. В результате выдаваемый экспертом отчет об оценке стоимости залога позволяет кредитной организации сделать вывод о ликвидности объекта, цене и сроке его реализации с учетом конъюнктуры рынка и инвестиционной привлекательности.

Основными задачами, решаемыми с привлечением оценщиков при кредитовании, являются:

- оценка активов для целей обеспечения кредитных сделок в секторе работы с корпоративными клиентами;
- оценка жилых помещений при ипотечном кредитовании;
- оценка имущества должника при реализации предмета залога и иного имущества, а также в процессе банкротства.

Особенностью оценки для кредитования является участие в процессе оценки трех сторон: *банка, заемщика и оценщика*. Банку необходимо знать реальную стоимость предлагаемого в залог имущества и адекватно оценить риски кредитной сделки. Заемщик хочет получить под свой актив максимальный лимит кредитования. Миссия оценщика – найти «золотую середину» между потребностями клиента и требованиями банка. Участие независимо-

го оценщика в процессе кредитования призвано защитить коммерческие интересы остальных участников, в том числе сделать более прозрачными условия предоставления таких кредитов.

Определение реальной рыночной стоимости залогового имущества независимым оценщиком позволяет установить справедливое соотношение между стоимостью залогового имущества и размером кредита, а также способствует предотвращению разногласий между сторонами сделки, которые возникают при обращении взыскания на заложенное в ходе кредита имущество.

Как правило, в отчете для цели залога указываются примерный срок экспозиции и ликвидационная стоимость объекта оценки. Кроме того, ряд банков просит оценщика включить в отчет такой раздел, как изменение стоимости объектов в течение срока кредитования. Ключевым моментом при оценке какого-либо имущества является анализ наиболее эффективного его использования. Часто при оценке имущества для целей кредитования объекты оцениваются только в текущем пользовании, и подобный анализ не проводится.

Одна из услуг, которые оценочная компания может оказывать банку помимо оценки залогов, – это экспертиза отчетов об оценке на предмет соответствия указанной в них величины рыночной стоимости объекта его реальной стоимости на рынке. Если стоимость, на взгляд эксперта, завышена или занижена, он должен изучить расчеты и разобраться в ситуации. Например, может быть занижена ставка дисконтирования в расчетах, завышена арендная ставка в доходном подходе, при сравнительном подходе неправильно скорректирована стоимость объектов-аналогов по отношению к оцениваемому объекту, и т.д. В зависимости от качества прове-

ряемого отчета, если возникают сомнения в результате, эксперт может даже провести альтернативный расчет объекта, составить экспертизу на отчет и сделать вывод: не выходят ли действия оценщика за рамки требований оценочного законодательства. Далее пишется резюме по поводу того, насколько верно выполнен отчет, и эта экспертиза направляется в кредитный отдел банка.

Рекомендуемый порядок взаимодействия представлен в табл. 1.

Первый этап важен с точки зрения сроков получения заемщиком кредита. Банк на основании данных о сроке оценки объекта планирует, когда выносить вопрос о залоге на кредитный комитет, и при положительном решении, если объект залога – объект недвижимости с земельным участком, оформлять ипотеку. То есть срок оценки влияет на срок получения заемщиком кредита.

Третий этап имеет не менее серьезное значение при работе оценщика с банком.

В процессе осмотра объектов и ознакомления с представленными документами оценщиками могут быть выявлены факторы несоответствия объекта залога правоустанавливающим документам, требующие переоформления или внесения изменений в них.

Например:

- наличие в оцениваемой квартире незарегистрированной перепланировки;
- несоответствие объемно-планировочных характеристик объекта оценки правоустанавливающим документам.

Четвертый этап так же, как и первый, важен с точки зрения сроков получения заемщиком кредита, но еще и с точки зрения его суммы. На этом этапе оценщик предоставляет в банк и заказчику краткое резюме отчета или информационное письмо с рыночной стоимостью объекта. Оценщику необходимо согласовать полученный результат как с клиентом,

Таблица 1. Рекомендуемый порядок взаимодействия оценщика и банка

Этап	Наименование этапа	Проводимые мероприятия
1	Согласование технического задания на оценку с представителем банка и представителем заемщика	Определяются объект оценки, права и обременения, обсуждаются применяемые подходы, допущения и ограничения, определяются необходимый объем информации и сроки проведения оценки
2	Заключение договора	Договор может иметь трехстороннюю форму. Банк может выступать в качестве созаказчика и получателя отчета (наряду с клиентом), он подписывает акт приема-передачи
3	Текущие консультации	Оценщик информирует сотрудника банка о возникающих проблемах (например, с предоставлением информации), совместно обсуждаются спорные вопросы
4	Представление в банк краткого резюме отчета или информационное письмо	Оценщик предоставляет в банк полученные результаты в краткой форме. При согласовании с банком результатов оценщик готовит отчет об оценке
5	Представление заказчику	Подготовленный отчет предоставляется заказчику

так и с банком. Важно убедить как заемщика, так и банк в правильности полученного результата, т.к. миссия оценщика – найти «золотую середину» между потребностями клиента и требованиями банка. То есть «защитить» результаты оценки. На данном этапе может серьезно разойтись объективная оценка оценщика и субъективное представление заемщика о стоимости объекта оценки.

При положительном варианте информационное письмо принимают и банк, и клиент (заемщик), и на основании его принимается решение о сумме выдаваемого кредита на кредитном комитете. При отрицательном варианте заемщик отказывается от кредита. Здесь для оценщика важно заранее обговорить с заказчиком (заемщиком) возможность такого развития событий и сумму оплаты услуг за предоставление краткого резюме или информационного письма.

Пятый этап – это непосредственно предоставление отчета об оценке, сделанного в соответствии с требованиями всех действующих государственных стандартов оценки.

Как правило, для целей залога отчет выполняется в двух экземплярах – один идет в банк, а копия остается у заказчика.

Основные требования банка к отчету оценщика

При принятии решения о стоимости имущества для целей залога сотруднику банка важно знать:

- За какую сумму и в какой срок предмет залога может быть реализован на открытом рынке.
- Как меняется стоимость предмета залога в течение срока действия кредитного договора.
- Насколько снизить стоимость при реализации предмета залога в течение ограниченного периода времени.
- Каков размер издержек, связанных с реализацией предмета залога.
- Насколько рассматриваемый актив важен для клиента и какую роль играет в его бизнесе.

Поэтому в идеале, с точки зрения банка как пользователя, в отчете об оценке должны содержаться:

- оценка рыночной стоимости;
- результаты анализа ликвидности

- объекта, типичный срок экспозиции;
- анализ возможных издержек при реализации;
- описание роли и места рассматриваемого актива в бизнесе клиента.

Основные требования банка к отчету оценщика:

- Основной тезис: Отчет об оценке для целей залога – документ, содержащий объективное и обоснованное мнение о реальных перспективах реализации оцениваемого объекта.
- Используемая для оценки информация должна быть объективна, достоверна и проверяема.
- Все допущения и предположения должны основываться на реальной рыночной информации и тенденциях.
- Полученные результаты должны быть логичны и обоснованы.
- Отчет должен содержать всю необходимую информацию для понимания корректности полученного результата.

Основные претензии банков к рассматриваемым отчетам об оценке:

- Отчет носит «заказной» характер. Потенциальный заемщик, а именно он в большинстве случаев выступает заказчиком оценки, заинтересован в том, чтобы оценочная стоимость его имущества была максимальной. Банк, естественно, это не устраивает, так как в случае невозврата кредита он будет вынужден погасить свои убытки посредством продажи заложенного имущества. Так как вследствие завышенной оценки сумма кредита была существенно больше реальной стоимости залогового обеспечения, вероятность того, что банк сможет покрыть все свои убытки по данному заемщику, невелика.
- Отсутствуют ссылки на источники используемой информации, что противоречит стандартам оценки.
- Отчет перенасыщен избыточными материалами и неоправданно наукообразен.
- В основе расчетов лежат необосно-

ванные предположения и предпосылки, что противоречит стандартам оценки.

- Слабая связь с реальными участниками рынка (оценщику необходимо прозванивать аналоги, а также консультироваться с представителями риэлторских и девелоперских компаний).

На основе опыта работы оценочных компаний, в том числе и нашей компании, с банками был составлен список основных требований, предъявляемых банком к работе оценочной компании. Это:

1. *Реальность результата оценки;*
2. *Предоставление отчета в максимально короткие сроки;*
3. *Оптимальная стоимость услуг.*

Таким образом, для успешной работы с банком оценочная компания должна быть готова делать качественную оценку в максимально сжатые сроки по минимальной стоимости. Это, конечно, в идеале.

Часто банки, особенно если их сотрудники не знакомы со спецификой оценочной деятельности, ставят оценочным компаниям сроки, за которые сделать качественную работу просто нереально. Компании, опасаясь потерять аккредитацию при банке, соглашаются, и в результате страдает качество работы. Так как оценщики работают в состоянии цейтнота, у них нет времени перепроверить и осмыслить полученный результат, который может получиться далеким от реальности.

Также важна и оптимальная стоимость услуг. Всем понятно, что оценочные компании изначально готовы идти на демпинг, чтобы аккредитоваться при банке. Но качественная работа должна адекватно оплачиваться. Поэтому существует необходимость согласования с банком обоснованных тарифов за услуги по оценке.

Проведение совместных семинаров, круглых столов и конференций способствует выработке понимания банками специфики оценочной деятельности, а также понимания оценщиками специфики работы банка с заемщиками и залогом.

Использованные источники:

1. *Материалы семинара «Особенности оценки активов для целей залога – специфика, практика, требования», НБ «Траст».*
2. *Собственный опыт работы с банками.*