

Особенности оценки недвижимого имущества для целей кредитования



И.В. Гусева,
заместитель генерального
директора по
экономическому анализу,
Консалтинговая Группа
«ЛАИР»

Эффективное функционирование и дальнейший подъем российской экономики невозможны без наличия развитой системы кредитования, основой которой является минимизация рисков кредитора и максимальная эффективность деятельности заемщика.

Независимая оценка недвижимого имущества является неотъемлемой частью процесса выдачи кредита, поскольку основополагающим фактором при принятии управленческого решения в кредитной организации является наличие анализа объекта кредитования и всех рисков проекта.

Недвижимость является самым гарантированным видом обеспечения. Другие виды залога не только не минимизируют риск, но и не гарантируют покрытия хотя бы части риска для банка, как, например, в случае права безакцептного списания – всегда существует вероятность, что у заемщика будет нулевой остаток на счете и банку будет просто нечего списать в счет долга.

Залог товаров в обороте также не является стопроцентной гарантией обеспечения кредита, так как вполне вероятна ситуация, при которой компания-заемщик окажется банкротом и реализует все заложенные товары в обороте, несмотря на то, что они являются залогом по кредиту.

Залог акций в условиях нестабильности финансовых рынков также не гарантирует потенциального возврата кредита, так как нельзя быть уверенным в том, что потенциально современный фондовый рынок будет сохранять тенденцию к росту.

Недвижимость является надежным видом обеспечения не только с точки зрения минимизации рисков,

но и с точки зрения потенциальной инвестиционной выгоды. В современной России четко наметилась тенденция к тому, чтобы рассматривать недвижимость в качестве одного из самых безрисковых видов инвестиций.

Для оценки объекта кредитования 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.

Если говорить об особенностях оценки недвижимости для целей кредитования, то необходимо отметить, что в большинстве случаев это либо объекты коммерческого назначения в хорошем или в удовлетворительном состоянии, которые обладают значительным потенциалом, либо квартиры, т.е. объекты, обладающие высокой ликвидностью. Поэтому при анализе наиболее эффективного использования, как правило, оценщик выходит на текущее использование объекта оценки, являющееся НЭИ для оцениваемого объекта недвижимости.

Еще одной особенностью оценки для целей кредитования является то, что, помимо соблюдения Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель

оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», необходимо придерживаться требований банка, при котором аккредитован оценщик.

Одно из самых распространенных требований – это расчет ликвидационной стоимости. Согласно ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» «...это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

При определении ликвидационной стоимости оценщики используют Положение Банка России от 26 марта 2004 года № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности». Согласно данному Положению время срочной продажи объектов залога может составлять до 6 месяцев.

Отчет об оценке недвижимого имущества для целей кредитования может содержать такой раздел, как «Изменение стоимости объекта в течение срока кредитования» (согласно требованиям того или иного банка), где на основе анализа сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемая недвижимость, ее технических характеристик и местоположения дается прогноз, как будет меняться стоимость в течение срока кредитования.

Необходимо отметить, что еще одной особенностью оценки для целей кредитования является практически обязательное применение сравнительного подхода (не менее 5 аналогов), поскольку данный подход дает представление о том, сколько стоит на рынке подобная недвижимость на сегодняшний день. Некоторые банки рассматривают его как единственно применимый, либо ставят условие, что результату, полученному данным подходом, необходимо присваивать наибольший вес при согласовании рыночной стоимости.

Однако существуют объекты, которые в силу своей специфики очень редко продаются на открытом рынке, но интересны для кредитора. Один из таких примеров – это комплекс АЗС. Открытого рынка купли-продажи таких комплексов нет. Однако в печати (статьи, аналитика и т.п.) часто публикуются данные по их эксплуатации, стоимости нового строительства, оптовой и розничной стоимости различных видов бензина и дизтоплива. На основании анализа отрасли подобные объекты оцениваются через бизнес, с точки зрения доходного подхода. Его использование основано на том, что стоимость имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. При применении данного подхода анализируется также баланс предприятия, его доходы и расходы. После того, как стоимость бизнеса рассчитана, необходимо определить тот удельный вес, который в рамках этого бизнеса составляет стоимость недвижимого имущества.

Для оценки типовых объектов недвижимости, которые потенциально могут сдаваться или сдаются в аренду, используются такие методы доходного подхода, как метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Затратный подход при оценке недвижимости для целей кредитования наименее используемый. От применения затратного подхода можно отказаться при оценке объектов, по которым можно найти достаточно большое количество рыночной информации, при оценке достаточно «возрастных» объектов.

Как уже отмечалось выше, в последнее время получает развитие такое направление, как инвестирование в недвижимость через кредитование. Для кредитора особенно интересны объекты, которые расположены в так называемых зонах развивающейся общественно-деловой активности, а также объекты, не завершённые строительством. Здесь задача оценки состоит, как правило, в том, чтобы определить стоимость недвижимого имущества не только в текущем использовании, но и в соответствии с НЭИ.

Выгодно вложить свои средства и получить максимальную прибыль – естественное желание любого инвестора. Рынок недвижимости России является одним из наиболее надежных, быстрых и прибыльных способов приумножения капитала и привлекает не только российских, но и иностранных инвесторов, стремящихся разместить свои сбережения с наибольшей выгодой при минимальных рисках.