



Оценка рыночной стоимости предметов залога: типичные ошибки и требования банков



Александр Долгих

Начальник отдела по работе с залогами
средних клиентов ЗАО «Альфа-Банк»

01.03.2019

Среди основных ошибок/недочётов/несоответствий требованиям банков,
можно выделить следующие:

- Приведение недостоверной информации:
 - ✓ использование заведомо недостоверных или искажённых данных заказчика без проверки на соответствие рыночным данным;
 - ✓ допущение на отсутствие НДС в сделках купли-продажи коммерческих объектов-аналогов с ресурса pr.nsa.by в случае, если информация о наличии НДС в стоимости отсутствует;
 - ✓ целенаправленный отбор информации, удовлетворяющей установленным критериям (например, объектов-аналогов с верхней или нижней границы рыночного диапазона);
 - ✓ использование несуществующих/неактуальных объектов-аналогов;
 - ✓ использование в качестве объекта-аналога самого объекта оценки;
 - ✓ наименование объекта оценки в соответствии с инвентарной карточкой, когда фактическое наименование отличается.

✓ искажение описания информации, необоснованный акцент на факторах, повышающих/понижающих стоимость;



Оценка изолированного складского помещения, расположенного в глубине территории, с неудобными подъездными путями, с проездом через земельные участки и КПП, принадлежащие иным правообладателям. Удобство подъездных путей оценено оценщиком как «отличное»



Скрытие дефектов и недостатков объекта и преувеличение его достоинств





НАЦИОНАЛЬНОЕ КАДАСТРОВОЕ АГЕНТСТВО

РЕГИСТР СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО
КАДАСТРА
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ РЕСУРС

Налоговая база земельного налога

Стоимостные показатели

Вид функционального использования земель	Дата оценки	Номер оценочной зоны	Кадастровая стоимость 1 кв.м земельного участка на 01.01.2019 года для исчисления налоговой базы земельного налога, рублей
Производственная зона <1>	01.01.2013	158	91.85
Жилая многоквартирная зона <2>	01.07.2015	1502458029	113.41
Жилая усадебная зона <3>	01.07.2016	1602458029	25.38
Рекреационная зона <4>	01.07.2016	1602458029	12.7
Общественно-деловая зона <5>	01.07.2017	1702458029	96.62

Кадастровая стоимость земель

Стоимостные показатели

Вид функционального использования земель	Дата оценки	Номер оценочной зоны	Кадастровая стоимость 1 кв. м. земельного участка по состоянию на 01.01.2019	
			доллар США	руб <*>
Жилая многоквартирная зона <1>	01.07.2015	1502458029	65.4	100.28
Жилая усадебная зона <2>	01.07.2016	1602458029	11.19	22.44
Рекреационная зона <3>	01.07.2016	1602458029	5.6	11.23
Общественно-деловая зона <4>	01.07.2017	1702458029	49.77	96.62
Производственная зона <5>	01.07.2018	1802458029	27.37	54.46

- Отсутствие существенной информации:

- ✓ нет указания на проведённые перепланировки;
- ✓ в анализе рынка недвижимости приводится информация о природно-климатических условиях района, о известных жителях прошлых веков и т.п., но не информация о тенденциях на рынке недвижимости, ценах сделок, ценах предложений и прочих существенных характеристиках.



- Противоречия:
 - ✓ несогласованность данных обзоров целевых рынков и результатов расчётов (например, на основе корректной, с математической точки зрения, корреляционно-регрессионной модели расчета, но противоречащей данным рынка, в связи с нерепрезентативностью выборки объектов-аналогов);
 - ✓ учёт влияния ценообразующего параметра не во всех использованных методах оценки – например, обременение в виде долгосрочного договора по заниженным ставкам аренды учтено только в доходном методе. Это приводит к несопоставимости результатов оценки, полученных с применением различных методов оценки.
- Отсутствие обоснования расчётных параметров:
 - ✓ значительное количество экспертных корректировок. В отчётах регулярно встречаются необоснованные корректировки.



- Ошибочная методология и отсутствие здравого смысла:
 - ✓ неправильный расчёт стоимости права аренды земельного участка;
 - ✓ расчёт стоимости права аренды *условного* земельного участка при взимании платы за право заключения договора аренды земельного участка;
 - ✓ не выделение стоимости права аренды земельного участка при взимании платы за право его заключения;
 - ✓ при оценке изолированного помещения площадь условного земельного участка, принимаемая к расчёту и равная общей площади изолированного помещения, больше фактической площади, приходящейся на выделенную долю, принадлежащую правообладателю;
 - ✓ необоснованный отказ от использования доходного и/или сравнительного методов;
 - ✓ включение площадей мест общего пользования в расчётную площадь оцениваемого объекта;



- ✓ из стоимости объектов-аналогов не исключается стоимость оборудования, когда объект-аналог продаётся с оборудованием, не являющимся неотделимым улучшением. Таким образом из стоимости оцениваемого объекта недвижимости не исключается оборудование, которое учитывается залогодателем отдельно на балансе и не входит в состав объекта недвижимости, и не является предметом залога;
- ✓ расчёт стоимости объекта недвижимости по общей площади без анализа возможного использования части площадей (например, оценивалось торговое помещение в жилом доме, расположенное на первом и подвальном этажах, при этом подвал невозможно было использовать ни как складское, ни как вспомогательное помещение);
- ✓ отсутствие расчёта арендных ставок либо использование среднеарифметических ставок без корректировок;
- ✓ использование устаревших статистических данных по затратам на замещение/восстановление, которые не сопоставимы с рыночной конъюнктурой;

- ✓ несопоставимость результатов (например, существенный разброс результатов, полученных различными методами оценки, без анализа причин их расхождения);
- ✓ предвзятое обоснование весов результатов, полученных с применением различных методов оценки;
- ✓ оценка комплексов зачастую проводится суммированием стоимостей отдельных составных частей, а должна проводиться по принципу от общего к частному: стоимость всего комплекса распределяется между составными частями;

- ✓ оценка комплекса без учёта дополнительной инфраструктуры, вспомогательных улучшений (трансформаторная станция, покрытия подъездных путей и т.п.) необходимые для функционирования предмета ипотеки;



Оценка была выполнена исходя из предпосылки, что доход генерируется за счёт всего комплекса, в том числе рампы, навеса, крана, покрытия площадок, которые не являлись составными частями объекта оценки. Стоимость указанных элементов не определялась, оценщик отнёс полученную стоимость только на основной объект недвижимости (склад).

✓ некорректно подобранные несопоставимые объекты-аналоги, несоответствие анализа рынка объекту оценки;



Оценка рыночной стоимости пакгауза. Оценка стоимости сравнительным методом проводилась по объектам-аналогам имеющим ж/д пути снаружи здания, общая площадь объектов-аналогов не включала ж/д пути, в то время как площадь объекта оценки включала в себя в том числе площадь, занимаемую 2 ж/д путями.



- ✓ *«пусть плохо сейчас, но потом всё будет хорошо»*: в доходном методе оценки при составлении прогнозов закладывается необоснованно высокий рост NOI;
- ✓ расчёт налога на недвижимость по данным клиента (от остаточной стоимости);
- ✓ оценка рыночной стоимости в текущем использовании объекта недвижимости не в соответствии с текущим разрешённым использованием;
- ✓ оценка стоимости памятников архитектуры, истории, градостроительства в составе недвижимых материальных историко-культурных ценностей не уполномоченным исполнителем оценки (ОАО «Белреставрация»);

✓ учёт стоимости монтажных, пуско-наладочных работ в рыночной стоимости оборудования;



Машина мездрильная «PIRANA» со сквозной подачей загрузки кож:
строительно-монтажные работы (монтаж металлических площадок и лестниц,
устройство основания под оборудование, подвеска трубопроводов, установка
опоры-балки для пневматического манипулятора), монтаж и пуско-наладочные
работы – 10%



- ✓ проведение оценки исключительно по теоретическим расчетам без привязки к реально сложившейся ситуации на рынке оцениваемого имущества. Формат работ направлен не на поиск и проверку стоимостной информации, а на то, как рассчитать стоимость. Оценку необходимо начинать с определения ликвидности, возможности обращения взыскания и реализации, с выявления особенностей залога и только на основе результатов данного анализа переходить к определению стоимости;
- ✓ оценка объекта недвижимости целиком вместо оценки долей в праве собственности на объект, принадлежащий в долях различным собственникам;
- ✓ результат оценки существенно отличается от недавних предыдущих оценок, выполненных тем же исполнителем оценки, при этом анализ рынка таких изменений не показывает.



Стоимость объекта напрямую зависит от дохода, который он может генерировать, но как такового рынка электроэнергии в Республики Беларусь не существует, имеет место монополия государства, денежный поток напрямую зависит от квот и повышающих/понижающих коэффициентов на закупку электроэнергии.

Негативные факторы, которые не в полной мере учтены при оценке объекта:

- не приведены ключевые параметры влияющие на стоимость объекта недвижимости (скорость ветра, среднее время работы ВЭУ в году, коэффициент использования установленной мощности (КИУМ));
- сравнительный метод выполнен как при оценке оборудования (оценивалась непосредственно ВЭУ, без учета затрат на доставку, строительно-монтажных работ и других сопутствующих работ в отрыве от привязки к местоположению и зависящего от этого КИУМ).
- в качестве объектов-аналогов применяются ВЭУ на порядок большей мощностью, без анализа наличия/отсутствия пороговых мощностей после которых удельная стоимость ВЭУ может изменяться
- срок действия повышающих коэффициентов к тарифам ограничен сентябрём 2024 года.



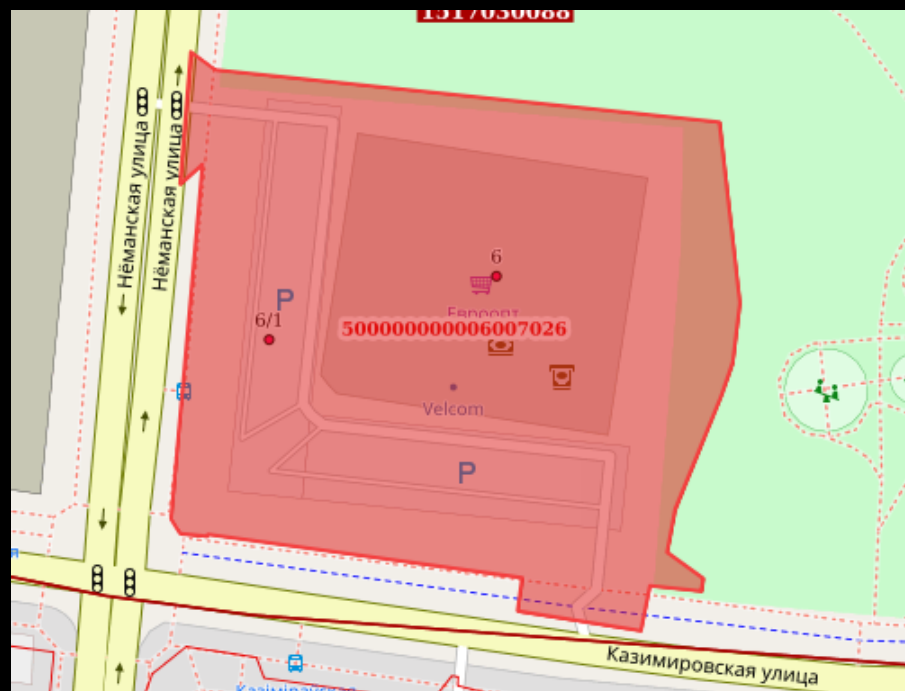
- Математические ошибки:
 - ✓ арифметические ошибки и/или описки;
 - ✓ округляется результат оценки, а «в том числе» указывается без округления.
- Нарушение формальных требований:
 - ✓ исполнителем оценки заказчику выдаётся 2 экземпляра отчёта об оценке, при этом первый экземпляр содержит приложения (копию задания на оценку, копии документов, предоставленных клиентом, информацию об объектах-аналогах и пр.), второй же экземпляр не содержит приложений, о чём указано в тексте обоих отчётов;
 - ✓ итоговая стоимость указывается округлённо, без наименьшего номинала денежного знака (копейки, центы, евроценты);
 - ✓ неправильный перенос сведений, описания, характеристик.



дебаркадер

Дебаркадер в составе жилого дома, изначально был частью магазина, впоследствии торговую часть перепрофилировали под офис для IT-компаний, а дебаркадер магазина остался невостребованным. Оценщик оценил объект как складское помещение.





На одном земельном участке расположено несколько капитальных строений. При обращении взыскания и реализации только одного капитального строения отказ в государственной регистрации (п. 1.4. статьи 36 Закона 133-З от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»).

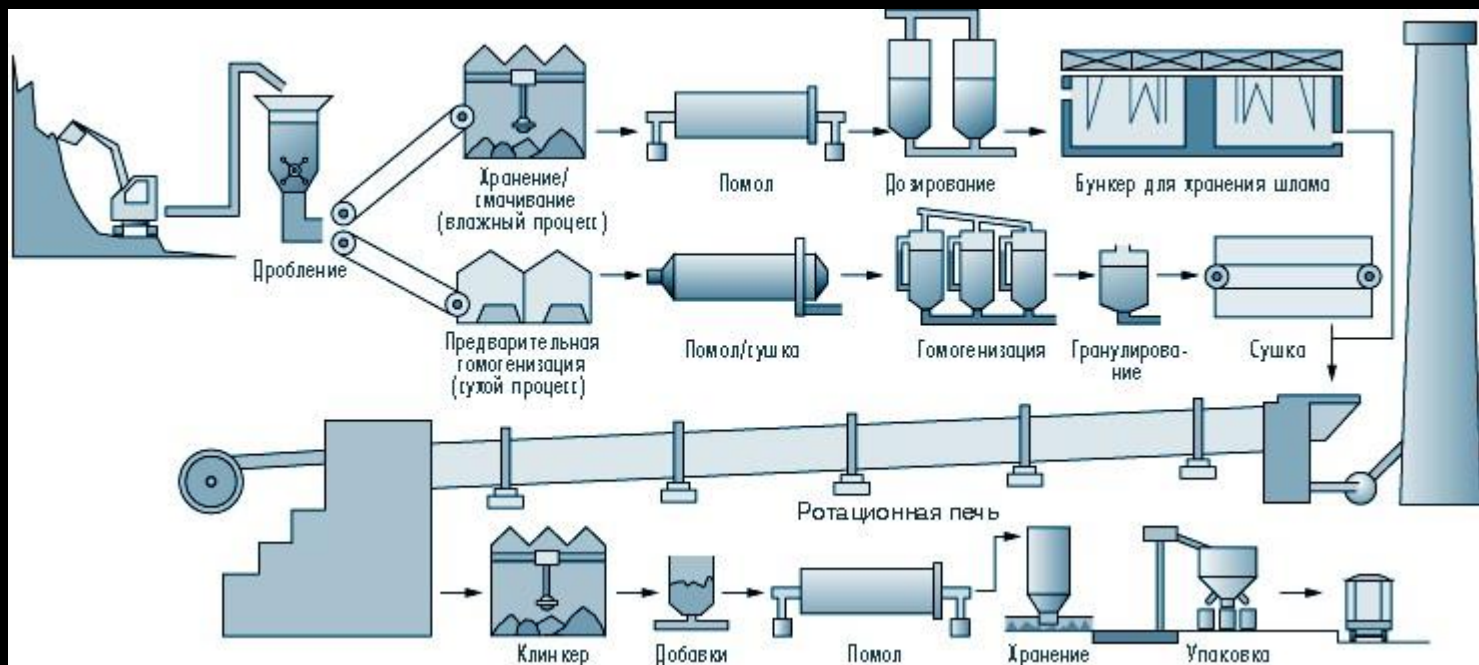
Нарушается принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нём капитальных строений (ст. 5 КоЗ).

Исключение риска: выделять отдельный земельный участок под капитальное строение.

Уменьшение риска: передача в ипотеку всех капитальных строений, расположенных на земельном участке. При этом риск не исключается.

Основные требования и пожелания банков к отчетам об оценке, выполняемых для целей залога

- максимальная достоверность используемой при выполнении расчётов информации;
- прозрачность и ясность отчёта об оценке;
- информация о фактическом использовании объекта оценки и соответствии виду разрешенного использования;
- исключение оптимистических ожиданий при прогнозировании показателей, используемых в дальнейших расчётах;
- преимущественное использование доходного и сравнительного методов;
- указание итоговой рыночной стоимости для каждого отдельного объекта оценки (объекта права);
- формирования в отчёте об оценке выводов о ликвидности оцениваемого объекта, сроках экспозиции;
- отказ от взвешивания существенно отличающихся результатов при согласовании методов оценки;
- нивелирование преимуществ текущего правообладателя;
- на стадии проведения оценки анализировать особенности бухгалтерского и технического учёта объектов недвижимости, а также сопутствующих сооружений, сетей, правильно формировать задание на оценку;



- Понимание «наполнения» активами действующего технологического процесса.

Выводы:

- Основной проблемой при реализации заложенного имущества является как преднамеренная, так и непреднамеренная переоценённость объектов, принимаемых в залог, из-за чего при их реализации банк фиксирует убытки, продавая залоговое имущество по стоимости ниже залоговой.
- Банкам от исполнителей оценки необходимо понимание того, что оценка имущества для целей залога в первую очередь рассматривает залоговое имущество как инструмент возврата кредитных средств, без учета возможности репрофилирования, восстановления или извлечения дохода, и исходя из реальной ситуации на рынке.
- Исполнители оценки и банки должны быть равноправными партнерами, использующими единые стандарты, нормативную базу и подходы к оценке.
- Ожидания банков: независимость и объективность, выводы, рекомендации, консультации, развитие новых навыков взаимодействия с клиентами.





БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

Александр Долгих

Dolgikh@post.com

+375 29 5106057

+375 17 2297379