



Оценка залогового обеспечения в международной оценочной практике

Владислав Мягков, MRICS, CCIM

19 марта 2013 г

Содержание

- ▶ **Введение**
- ▶ **Стандарты оценки залогового обеспечения**
- ▶ **Основные особенности и требования к Отчетам**
- ▶ **Анализ чувствительности.**
- ▶ **Анализ практики, тенденции.**

Введение

- ▶ Ипотечное залоговое кредитование известно еще со времен древнего Рима. Его идея проста – предмет залога не передается кредитору до возврата кредита (в отличие от вещи, закладываемой в ломбарде), а остается во владении заемщика. В случае невозврата заемных средств объект недвижимости по решению суда принудительно выставляется на торги, и кредитор возвращает остаток долга из суммы, полученной при продаже залога.
- ▶ Созданная в 1807 году европейская система регистрации недвижимости сделала ипотечное кредитование массовым явлением. До введения этой системы никакой кредитор не мог быть уверен, что недвижимость не заложена еще где-то, и что он - первый кредитор. Надежная публичная система регистрации прав на недвижимость включает наряду с регистрацией объекта по месту его нахождения также и обязательную регистрацию ипотек с указанием кредитора, что позволяет организовать старшие и «младшие» ипотечные кредиты.



Стандарты оценки залогового обеспечения

Международные стандарты оценки IVS 2011

IVS 310 Оценка прав в недвижимости при кредитовании

TEGOVA European Valuation Standards 2012

Приложение EVA2: Оценка для целей залога.

RICS Valuation Standards (Red Book):

- ПП 4.2 Оценка для целей залога; (с 2009 г: Appendix 4.4).
Valuation Information Alert от 28 мая 2009: Руководство для кредиторов и заемщиков по рецензированию Отчетов об оценке залогов для кредитования.

USPAP Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2012-2013

не декларирует специальных стандартов для оценки залогов. Имеются вспомогательные руководства и разъяснения для заемщиков и кредиторов по работе с оценочными отчетами.

АРБ (Ассоциация Российских банков)

Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» от 25.11.2011 г.

Основные особенности и требования

- ▶ Чтобы заемщик и кредитор могли договориться о величине кредита, его сроке, условиях возврата и ставке процента, им необходимо знать рыночную стоимость и ожидаемую доходность объекта недвижимости, который будет залогом.
- ▶ Таким образом, **оценка рыночной стоимости и ожидаемой доходности** являются основной базой в переговорах заемщика и кредитора. Отсюда – повышенные требования к отчету об оценке, и прежде всего, со стороны банка-кредитора.

Основные особенности и требования

- ▶ Принципы, методики и подходы к оценке рыночной стоимости активов залогового обеспечения соответствуют общепринятым стандартам оценки.
- ▶ Основная особенность требований к отчету при оценке залогов для целей кредитования - учет рисков кредитора и их снижение. Соответственно от оценщика требуется понимание его задач применительно к цели оценки, и отражение соответствующей информации в отчете, важной для заемщика и, в особенности, для кредитора.
 - точное описание объекта оценки с описанием принадлежащих заемщику прав владения,
 - характеристика положения объекта на рынке, возможность заемщика обслуживать долг и/или в случае дефолта способность объекта обеспечить возврат долга при принудительной продаже объекта на рынке.
- ▶ Соответственно, потенциального кредитора интересует только **рыночная и/или ликвидационная стоимость**, то есть, меновая стоимость, а не справедливая стоимость, не стоимость - в-пользовании, не инвестиционная или иная)*. Соответственно, величина кредита обычно не превышает 60-75% от рыночной стоимости - потенциальной ожидаемой выручки от продажи объекта на свободном рынке.

* инвестиционное финансирование здесь не рассматривается.

Международный Совет по Оценке рассматривает предложения немецких банков о введении специальной «стоимости ипотечного кредитования - mortgage lending value, MLV, см.

<http://www.bis.org/bcbs/ca/invastctanb.pdf>

http://www.pfandbrief.org/cms/internet.nsf/tindex/en_24.htm

<http://www.wlbank.de/54-Investor-Relations/302-Mortgage-Lending-Value.html>

Основные особенности и требования к содержанию Отчета об оценке залога по IVS

Действующий Стандарт IVS 310 требует включать в Отчет:

- ▶ ТЗ на оценку ,
- ▶ Сертификат независимости оценщика и отсутствия у него каких-либо личных интересов в оцениваемом объекте оценки.
- ▶ Указание вида оцениваемой стоимости - рыночная стоимость.
- ▶ Точное описание объекта оценки и состава оцениваемых прав владельца/заемщика.
- ▶ Подробное изложение всех допущений и предположений относительно объекта и состава прав
- ▶ Подробное описание рынка и наблюдаемые тенденции на рынке сравнимых объектов
- ▶ Анализ цен наблюдавшегося и ожидаемого спроса на аналогичные объекты.
- ▶ Возможное альтернативное использование объекта .
- ▶ Влияние на стоимость ожидаемых и предсказуемых событий (прекращение аренды и т.д).
- ▶ Влияние других факторов и особенностей объекта на его операционные характеристики и стоимость
- ▶ Если объект доходной недвижимости используется для собственных целей заемщика – оценить его потенциал как свободного (не используемого) объекта доходной недвижимости.
- ▶ Для операционной недвижимости - оценку изменения стоимости при смене текущего использования и владельца

Особое внимание следует уделить оценке объектов в стадии строительства: (перечислен достаточно большой список факторов и анализ чувствительности к их изменению).

Требования к содержанию Отчета об оценке по RICS: анализ чувствительности

- ▶ Стандарты RICS уделяют особое внимание оценке для целей залога и, в особенности, оценку операционной недвижимости, то есть, объектов специализированной доходной недвижимости: отелей, АЗС, автоматизированных складов, объектов здравоохранения, спорта и пр.

- ▶ Приложение 5 содержит требования и рекомендации по оценке таких объектов, -
 - определить и указать риски изменения рыночной стоимости,
 - указать в отчете основные факторы, которые существенно влияют на изменения стоимости,
 - включить анализ чувствительность рыночной стоимости к изменению значений этих факторов,
 - оценить изменение стоимости при смене управляющего и бренда,
 - оценить качество используемого оборудования и его влияние на стоимость.

Обсуждение концепции MLV – Mortgage Lending Value

- ▶ Концепция MLV – Mortgage Lending Value, Ипотечной залоговой стоимости, используется ассоциацией немецких кредитных банков и предложена ими для международной практики. Единое определение MLV пока не принято . Прежде чем вводить требуются детальные исследования связи со стандартами оценки и МСФО. В настоящее время эта концепция обсуждается Комитетом по Международным стандартам оценки (International Valuation Standards Committee, Annex B) и соответствующим комитетом TEGOVA.
- ▶ В принципе MLV определяется как «сумма, которая в течение срока займа может быть получена в результате продажи объекта, несмотря на ожидаемые колебания соответствующего рынка в течение этого периода и текущего экономического цикла».
- ▶ В среднем MLV составляет 80-85% рыночной стоимости. При этом немецкие ассоциации кредитных банков, разрешают зачислять не более 60% MLV в фонд обеспечения (то есть, использовать MLV для оценки залоговых дисконтов).

Процесс оценки и требования конфиденциальности

- ▶ Особенностью оценки залога является то, что этот процесс является частью переговоров заемщика и кредитора. Для заемщика ипотечный кредит является средством повышения доходности собственных средств. Для банка-кредитора такой объект является надежным капиталовложением. Поскольку оценка, как правило, заказывается потенциальным заемщиком, а результаты оценки являются базой для принятия решений кредитором, то весьма часто договор на оценку делается трехсторонним. Хотя работу по оценке оплачивает потенциальный заемщик, в договоре оговаривается участие и кредитора, как правило, на стадии приемки предварительного отчета.
- ▶ Практика показывает, что хотя это усложняет работу оценщика, но, по крайней мере, в российских условиях частично защищает оценщика от давления заказчиков (см. CRE, №13 (119), 2009). А вот, к примеру, американские оценщики жаловались в предкризисные годы на усилившееся давление ипотечных брокеров, которые чаще чем заказчики были заинтересованы в завышении стоимости залогов. Таким образом, даже участие двух сторон в приемке отчета не избавляет оценщика от необходимости быть независимым и объективным.

Процесс оценки и требования конфиденциальности

- ▶ Еще одной особенностью договоров на оценку залогов является повышенные требования конфиденциальности. На стадии оценки и заемщик и кредитор еще не пришли к соглашению о взаимоприемлемых условиях кредита. Сам факт переговоров сторон и обсуждаемые условия кредита являются весьма важной информацией для конкурентов заказчика и кредитора, и для рынка в целом. Поэтому конфиденциальность так важна для всех трех сторон переговоров, а для оценщика она является безусловным требованием профессиональной этики