



Петербургский ипотечный форум

Оценка объектов залога на квартирном рынке: риски и методы их снижения

Козин Петр Александрович
НП СРОО «СПО» - ГК «РМС»

Санкт-Петербург

2014

Оценка объектов на квартирном рынке:

- при купле-продаже;
- при ипотеке.

Большинство оценок на квартирном рынке (до 40%) приходится на оценку кредитных залогов для обеспечения ипотечных кредитов.

Проект ФСО «Оценка для целей залога»

Основные положения проекта ФСО:

- Закреплен **принцип консерватизма**
- Закреплена **роль потребителей - банков** в подготовке отчетов об оценке (в формировании задания на оценку, согласовании проекта отчета, проведении экспертизы)

Оценка видовой двухкомнатной квартиры, расположенной в г. Санкт-Петербург



Фото 1. Общий вид жилого дома



Фото 2. Общий вид и состояние оцениваемой квартиры



Фото 3. Общий вид и состояние оцениваемой квартиры



Фото 4. Общий вид и состояние оцениваемой квартиры



Фото 5. Общий вид и состояние оцениваемой квартиры



Фото 6. Вид из окна

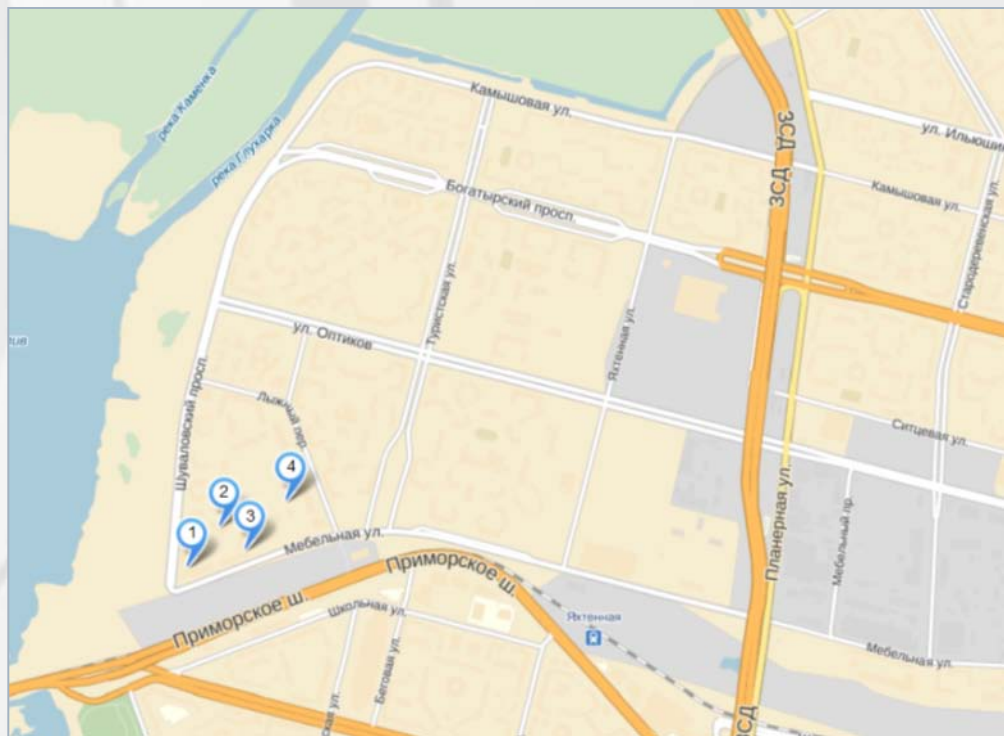


Рис. 2. Карта-схема местоположения объектов - аналогов

Источники информации, использованные для выбора объектов сравнения:

- <http://www.emls.ru/>
- <http://www.bn.ru/>.

Ценообразующие факторы

- *Площадь квартиры* (малый размер квартир пользуется большим спросом среди потенциальных покупателей, а значит и кв. м квартиры с меньшей площадью будет стоить дороже)
- *Площадь кухни* (чем больше площадь, тем лучше для покупателя, а соответственно – большая площадь кухни дает большую стоимость)
- *Тип санузла* (немаловажный показатель, поскольку отдельный санузел лучше, чем совмещенный. Квартира с отдельным санузлом будет стоить дороже.)
- *Состояние отделки* (более высокий уровень отделки и состояние помещений подразумевает, что собственник объекта понес дополнительные расходы на доведение уровня отделки до того или иного уровня. Следовательно, при продаже объекта собственник будет стремиться компенсировать эти затраты).
- *Вид из окна* – немаловажный показатель который необходимо учитывать. Квартира с видом на реки, каналы или историческую часть города будет дороже, нежели с видом во двор.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Основные данные об Объекте оценке	
Вид Объекта оценки	Квартира
Адрес Объекта оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д. *, кв. *
Краткая характеристика квартиры и комнаты	
Этаж расположения	15
Количество комнат в квартире	2
Общая площадь квартиры, кв. м	56,30
Жилая площадь квартиры, кв. м	30,60
Наличие <u>балкона</u> /лоджии в квартире (количество)	Есть (1)
Наличие остекления <u>балкона</u> /лоджии	Есть
Наличие перепланировки	Нет
Состояние помещений	Под чистовую отделку
Тип санузла	Совмещенный
Ориентация окон	Улица
Краткая характеристика дома	
Год постройки	2012
Этажность дома	25 (23-25)
Внешний вид фасада	Согласно визуальному осмотру видимых дефектов не обнаружено
Материал стен	кирпичные; монолитные
Вид перекрытий	Нет данных
Количество квартир на этаже	4
Состояние подъезда	Отличное
Качество обустройства двора	Нормальное
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно (НДС не облагается), руб.	5 950 000

Основные группы рисков

при оценке объектов залога на квартирном рынке:

- Юридические риски**
- Риск неверной/неполной идентификации**
- Риск ликвидности**
- Риск неверного выбора объектов-аналогов**
- Риск выхода за границы рыночного диапазона**

Методы снижения юридических рисков:

- ❑ Тщательный анализ прав на объект на основании актуальных выписок из ЕГРП, других документов.
- ❑ Определить имеющиеся обременения на основании анализа правоустанавливающих и иных документов.
- ❑ Сделать обоснованный вывод о наличии/отсутствии обременений.
- ❑ Определять стоимость имущества с учетом всех имеющихся обременений прав объекта оценки.
- ❑ Определить достаточность/недостаточность предоставленной правоустанавливающей документации.
- ❑ В случае наличия нескольких правообладателей – сделать разбивку имущества по всем правообладателям.

Методы снижения рисков неверной/неполной идентификации

Провести осмотр, анализ, описание и фотофиксацию объекта:

- ❑ глобального и локального местоположения, ближайшего окружения объектов оценки;
- ❑ на предмет возможных перспектив развития окружающей территории;
- ❑ используемых/выделенных коммуникаций (с указанием количественных и качественных характеристик);
- ❑ состояния основных конструктивных элементов оцениваемого объекта;
- ❑ типа (класса, стандарта) и состояния отделки оцениваемых улучшений (в случае проведения ремонтных работ, желательно приводить технико-экономические характеристики выполненных работ);
- ❑ текущего использования объекта оценки;
- ❑ возможных договоров аренды с указанием арендаторов, сроков их действия;
- ❑ на предмет наличия перепланировок;
- ❑ состава и площадей оцениваемых объектов;
- ❑ фотофиксацию внутри и снаружи.

Методы снижения рисков ликвидности:

А) Уточнить классификацию степени ликвидности для объекта оценки.

- **Объекты первой (высшей) степени ликвидности.**
Вторичный рынок достаточно развит, рыночный срок экспозиции не превышает 3 месяцев. Объекты не несут в себе никаких рисков реализации и могут быть отчуждены на открытом рынке в достаточно короткий срок.
- **Объекты второй (достаточной) степени ликвидности.**
Вторичный рынок достаточно развит, рыночный срок экспозиции не превышает 6 месяцев. Отсутствуют какие-либо (юридические и пр.) риски, которые могут возникнуть при реализации. В объектах нет значимых перепланировок. Объекты полностью идентифицируемы.
- **Объекты третьей (низкой) степени ликвидности.** Все остальные объекты.

Б) Определить ликвидность объекта-оценки.

Методы снижения рисков неверного выбора объектов-аналогов:

- ❑ Выбрать максимально «близкие» к объекту оценки аналоги, желательно – полностью гомогенные, с приемлемым разбросом цен.
- ❑ Придерживаться принципа консервативности при выборе объектов-аналогов, не рекомендуется подбирать аналоги со стоимостью у верхней границы рыночного диапазона.
- ❑ Попытаться корректно разрешить проблему цена сделки/цена предложения.
- ❑ Приложить прайс-листы, коммерческие предложения, Print Screen объявлений.

Методы снижения рисков выхода за границы рыночного диапазона:

- ❑ Придерживаться принципа консерватизма.
- ❑ В расчетах не должно быть методических, арифметических и других видов ошибок, которые приводили бы к завышению стоимости.
- ❑ Для объектов-аналогов должен быть определен полный перечень необходимых корректировок, их размер обоснован с учетом рыночной информации, их применение не приводит к расширению рыночного диапазона.
- ❑ Рыночная стоимость не должна быть завышена, ее значение должно находиться в границах среднерыночного диапазона цен на аналогичные объекты.

Литература:

- 1. Рекомендации по оценке активов для целей залога** (версия 1). // Вовк А. С., Козин П. А., Кузнецов Д. Д. (Утв.: Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада 23.06.2014; Советом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» 28.08.2014). Санкт-Петербург, 2014. – 35с.
2. Озеров Е.С. Концепция совершенствования оценочной деятельности.
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3782>
3. Кузнецов Д.Д. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к кваллиметрической модели. <http://www.spbgpu-dreem.ru/rclub/magazine/cntnt.pdf>

**Заместитель председателя Совета НП СРОО «СПО»
Председатель совета директоров ГК «РМС»
д.тн профессор Козин Петр Александрович**



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

191123, Санкт-Петербург, пр. Чернышевского, 17

Тел.: +7 (812) 324-54-23, +7 (921) 935-9956,

<http://www.pmc-appraisal.ru>

pertkozin1@gmail.com