

Как пандемия повлияла на работу с залогами. Оценка, мониторинг и он- лайн регистрация

Вовк Антон Сергеевич,

Руководитель Департамента залогов – старший вице-президент Банка ВТБ (ПАО)
Председатель Комитета по оценочной деятельности
Российской гильдии управляющих и девелоперов,
Член Санкт-Петербургского Научно-Методического совета по оценке,
Член Совета СРО Ассоциация оценщиков Сообщество профессионалов оценки

Основные тренды

- Карантин и связанные с ним ограничения
- Ухудшение общеэкономической ситуации
- Поддержка регулятора
- Законодательные новации

01

Использовать актуальный
отчёт об оценке

02

Запрашивать фотоотчёт,
подготовленный Залогодателем

Дополнительно получать
комфортное письмо
Залогодателя, подтверждающее
наличие имущества и отсутствие
каких-либо ограничений на
оформление его в залог

03

04

Использовать сервисы: google
maps, 2gis, yandex карты



Преимущества электронной регистрации



Нивелирование человеческого фактора



Регистрационный срок до 7 рабочих дней



Реализация экстерриториального принципа



Клиент может участвовать в сделке удаленно



Экономия 30% на госпошлине для физических лиц. Актуально до перехода во ФГИС ЕГРН. По Москве — до 20 мая 2020.



Онлайн-отслеживание оказания услуги



Работает в период пандемии, когда «бумажная» регистрация невозможна

Преимущества работы ЖЭК

01

Отсутствие ограничения в подаче заявлений по количеству и во времени

02

Интуитивно понятный интерфейс личного кабинета платформы ЖЭК

03

При наработке базы объектов существенное сокращение сроков на заведение сделки

04

Полный контроль процесса регистрации на всех этапах

05

Возможность использования клиентом электронной подписи (USB-токен) непосредственно в офисе Банка

06

Возможность использования облачной электронной подписи. Подпись в мобильном приложении удаленно



ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗАЛОГОВ В КРИЗИС

- Проблема ликвидности
- Проблема рыночного/ограниченного срока экспозиции
- Проблема резкого падения рыночной стоимости ранее оцененных объектов, появление у них ликвидационной стоимости
- Выявление специфических тенденций в методологии расчета стоимости в рамках разных подходов
- Снижение возможности использования в отдельных случаях тех или иных подходов

АССОЦИАЦИЯ БАНКОВ СЕВЕРО-ЗАПАДА
КОМИТЕТ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

УТВЕРЖДЕНО
РЕШЕНИЕМ КОМИТЕТА
ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АБСЗ
05 ИЮНЯ 2015 ГОДА

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ АКТИВОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Авторская группа:
Вовк А.С.
Кузнецов Д.Д.
Михайлов А.И.
Козин П.А.
Соколовский А.И.
Фишер А.А.

Авторская группа выражает благодарность Щукину А.Е. и Подсекаеву П.В. за предоставленные рекомендации при составлении настоящего документа.

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Экономический кризис – это спад всей экономики (производства, торговли) и финансов,

**Документ размещен
на сайте АБСЗ по
адресу:
[http://nwab.ru/content/
data/store/images/f_33
9_58726_1.pdf](http://nwab.ru/content/data/store/images/f_33_9_58726_1.pdf)**

УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ

Торговые центры, с работающей концепцией

Период	Допустимое изменение	Критическое изменение
2020	70%	>70%
2021	80%	>80%
2022	100%	>100%

Бизнес-центры класса А и В

Период	Допустимое изменение	Критическое изменение
2020	80%	>80%
2021	90%	>90%
2022	100%	>100%

Гостиницы 5 и 4*

Период	Допустимое изменение	Критическое изменение
2020	40%	>40%
2021	60%	>60%
2022	Более 60%	Менее 60%

!!!Оправданным является переход на метод дисконтирования денежных потоков в Доходном подходе!!!