

# 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



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



Регистрационный срок до 7 рабочих дней



Онлайн-отслеживание оказания услуги



Реализация экстерриториального принципа



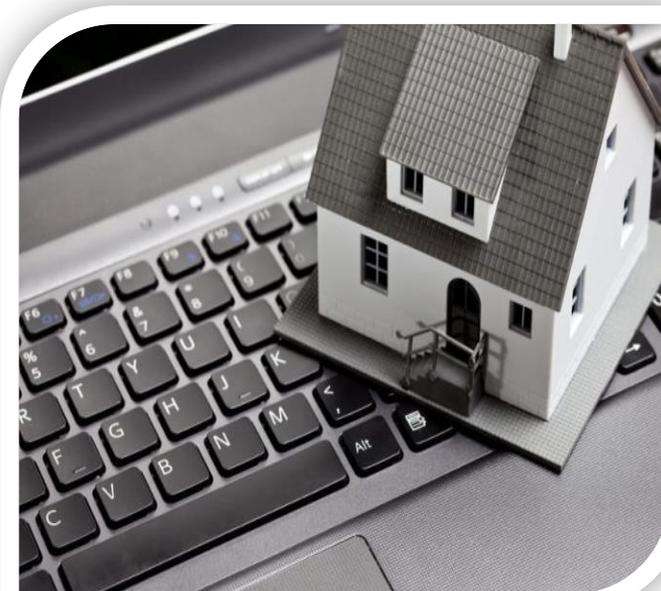
Работает в период пандемии, когда «бумажная» регистрация невозможна



Клиент может участвовать в сделке удаленно

## 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!!!**