

УДК 332.6

Студ. К. А. Гореванова
 Науч. рук. ст. преп. О. В. Батура
 (кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

Кредиты под залог в Беларуси можно получить на выгодных условиях, поскольку риски банка относительно невозврата денежных средств минимальны. Заявки по таким предложениям рассматриваются в короткие сроки. Однако при кредитовании под залог объектов коммерческой недвижимости возникает необходимость в оценке объектов коммерческой недвижимости. Оценка для целей залога – это процедура по определению рыночной стоимости залогового имущества. Также она проводится с целью урегулирования разногласий между сторонами сделки, которые появляются при совершении взыскания заложенного имущества.

На рисунке 1 представлены участники бизнес-процесса (далее – БП) оценки кредитования с целью залога.

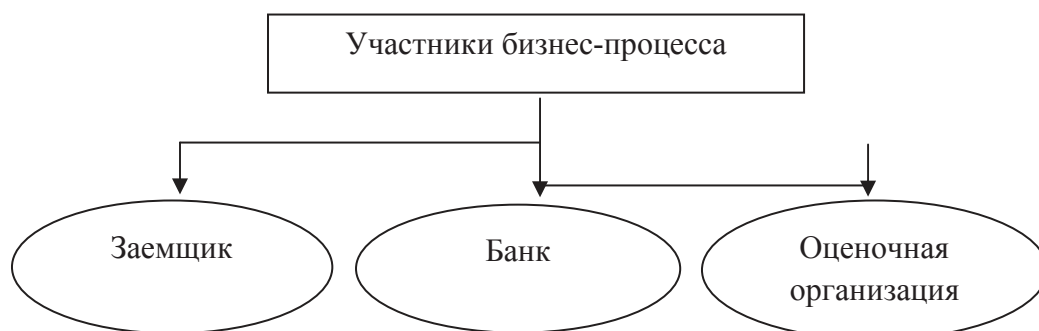


Рисунок 1 – Участники БП

Ключевые этапы бизнес-процесса представлены в таблице.

**Таблица – Этапы БП оценки коммерческой недвижимости
 под залог недвижимости**

	Этапы БП
1	Обращение в банк
2	Заключение договора на оценку
3	Проведение оценки и предоставление результатов
4	Выдача кредита

1 этап. Инициатором БП является заемщик – он принимает решение взять кредит под залог и собирает необходимые документы. Далее

он обращается в банк, там осуществляется проверка документов. Если документы в порядке, то заемщику необходимо провести независимую оценку объекта залога для определения его стоимости. Заемщик может выбрать оценочную организацию из списка оценочных организаций, предоставленного банком.

2 этап. Заемщик подает заявление в выбранную оценочную организацию. Заемщик и оценщик заключают договор на проведение оценки объекта залога.

3 этап. Оценщик анализирует данные, используемые для оценки стоимости, проводит осмотр объекта оценки, проводит анализ рынка недвижимости и местоположения объекта оценки. Далее он описывает объект оценки, имущественные права на него и ограничения (обременения) прав в отношении него, при их наличии. Проводит обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости. Определяет стоимость объекта оценки. Составляет отчет об оценке и предоставляет его заемщику и в банк. При необходимости проводится консультация специалистов банка с оценщиком по поводу отчета об оценке.

4 этап. Если по результатам оценки банк принимает объект недвижимости в качестве залога, то с заемщиком заключается письменный договор ипотеки и предоставляется кредит.

В договоре залога должны быть указаны следующие существенные условия: предмет залога и его стоимость, существо, размер и срок исполнения кредитного обязательства, обеспечиваемого залогом, указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество. Кредитование под залог недвижимости позволяет сразу получить крупную сумму денег, а также увеличивает шансы на получение кредита.

ЛИТЕРАТУРА

1. Закон Республики Беларусь Об ипотеке от 20 июня 2008 г. № 345-3.