



Проектное финансирование в недвижимости. Подходы Банка к оценке стоимости земельных участков.

Демченко Алексей Алексеевич
Начальник Управления залоговой экспертизы
Департамента залогов ПАО «Промсвязьбанк»

Подходы к оценке

- a.** Сравнительный подход. Мультипликаторы стоимости: цена/общая возводимая площадь, цена/продаваемая площадь, цена/сальдо доходов и расходов. Метод сравнительного анализа продаж
- b.** Доходный подход. Метод дисконтирования денежных потоков как основной способ расчета
- c.** Затратный подход. Цена приобретения.

Оценка проекта и объекта (земельного участка)

- a. Проект - все будущие денежные потоки, связанные с реализацией проекта
- b. Объект (земельный участок) - все денежные потоки (фактические и будущие), относящиеся к земельному участку и возводимому объекту. Обесценение земельного участка по мере реализации помещений в проекте.

Выбор модели денежного потока: за и против

- a. Денежный поток с учетом финансовой деятельности до и после уплаты налога на прибыль
- b. Денежный поток до налогообложения на прибыль и финансовой деятельности

Модели денежного потока. Клиент vs Банк

- a. Доверяй, но проверяй. Все исходные данные должны быть верифицированы и подтверждены
- b. Сроки строительства, наличие материально-технической базы. Бюджет строительных, операционных и маркетинговых затрат. Способы верификации
- c. Стратегия продаж, сроки реализации, стартовые цены, темп продаж и динамика цен. Способы верификации
- d. Особенности учета эскроу-счетов при построении денежного потока по проекту
- e. Цена ошибки для оценщика, заемщика, банка



Ставка дисконтирования

- a. Соответствие ставки денежному потоку
- b. Влияние текущей стадии реализации проекта на ставку дисконтирования
- c. Зависимость ставки дисконтирования от доходности ОФЗ, изменения ключевой ставки ЦБ РФ в условиях высокой волатильности финансового рынка



Верификация полученных результатов

- a. Сравнение с аналогичными реализуемыми/реализованными объектами. Единицы сравнения
- b. Сравнительный подход как инструмент проверки
- c. Фактические цены сделок

7

Стоимость земельного участка: в расчете на 1 кв. м, в расчете на 1 кв. м возводимой и продаваемой площади

