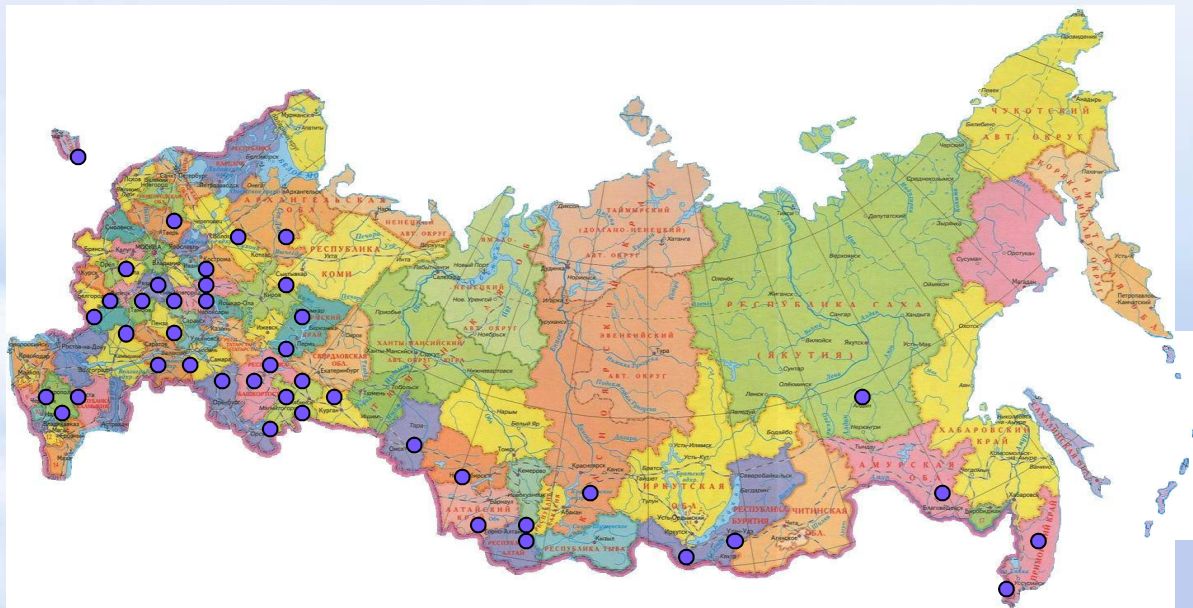




# АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) – ипотечный банк Группы Газпромбанка

- АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) – предыдущее название «Совфинтрейд» был основан в 1988 году
- Основными акционерами Банка являются ГПБ (ОАО) и другие структуры группы ОАО «Газпром»
- В январе 2005 года из универсальной кредитной организации Банк был реорганизован в специализированный ипотечный банк, основными видами деятельности которого являются выдача и сопровождение ипотечных жилищных кредитов/займов
- Помимо рефинансирования ипотечных кредитов/займов, предоставленных на покупку готового жилья, Банк совместно с ООО «Газпромбанк-Инвест», инвестиционной компанией Группы Газпромбанка, финансирует строительства жилья
- Корпоративная региональная сеть позволяет предоставлять данные услуги в 40 регионах России



## Деятельность АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО) по предоставлению жилищных кредитов на приобретение недвижимости на этапе строительства

- Начиная с 2005 года Банк активно развивает собственную программу предоставления кредитов/займов на приобретение жилой недвижимости на этапе строительства:
  - ✓ в Банк поступило 300 заявок на аккредитацию объектов незавершенного строительства;
  - ✓ 240 объектов было аккредитовано, из них в Сибирском федеральном округе – 60 объектов;
  - ✓ 216 объектов успешно сданы;
  - ✓ в условиях проявления кризисных явлений Банк продолжал финансировать застройщиков в г. Санкт-Петербурге, г. Владимире и г. Дзержинске (Нижегородская обл.). Сдача двух объектов запланирована на декабрь 2009 г., один объект будет введен в строй в I квартале 2010 года
  
- Совместно с ООО «Газпромбанк-Инвест» Банк успешно реализует проекты по кредитованию строительства жилья в г. Архангельске, г. Санкт-Петербурге, г. Ярославле и г. Краснодаре
  
- В Кемеровской обл. совместно с ОАО «АИЖК» Банк разрабатывал и в настоящее время реализует «пилотный» проект Программы по стимулированию кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономического класса, и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках данных проектов

# Особенности совместного проекта по Программе АИЖК в Кемеровской области

## ➤ Участники Проекта:

- ✓ Кредитор Проекта – АБ «ГПБ-Ипотека» (ОАО)
- ✓ Гарант по сбыту – ООО «КузбассИнвестСтрой»
- ✓ ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

## ➤ Условия Проекта:

- ✓ общая площадь объекта незавершенного строительства – 21 812,9 кв.м.
- ✓ дата ввода в эксплуатацию объекта – 30.03.2010
- ✓ стоимость 1 кв. м. жилья в объекте – 26 050 рублей

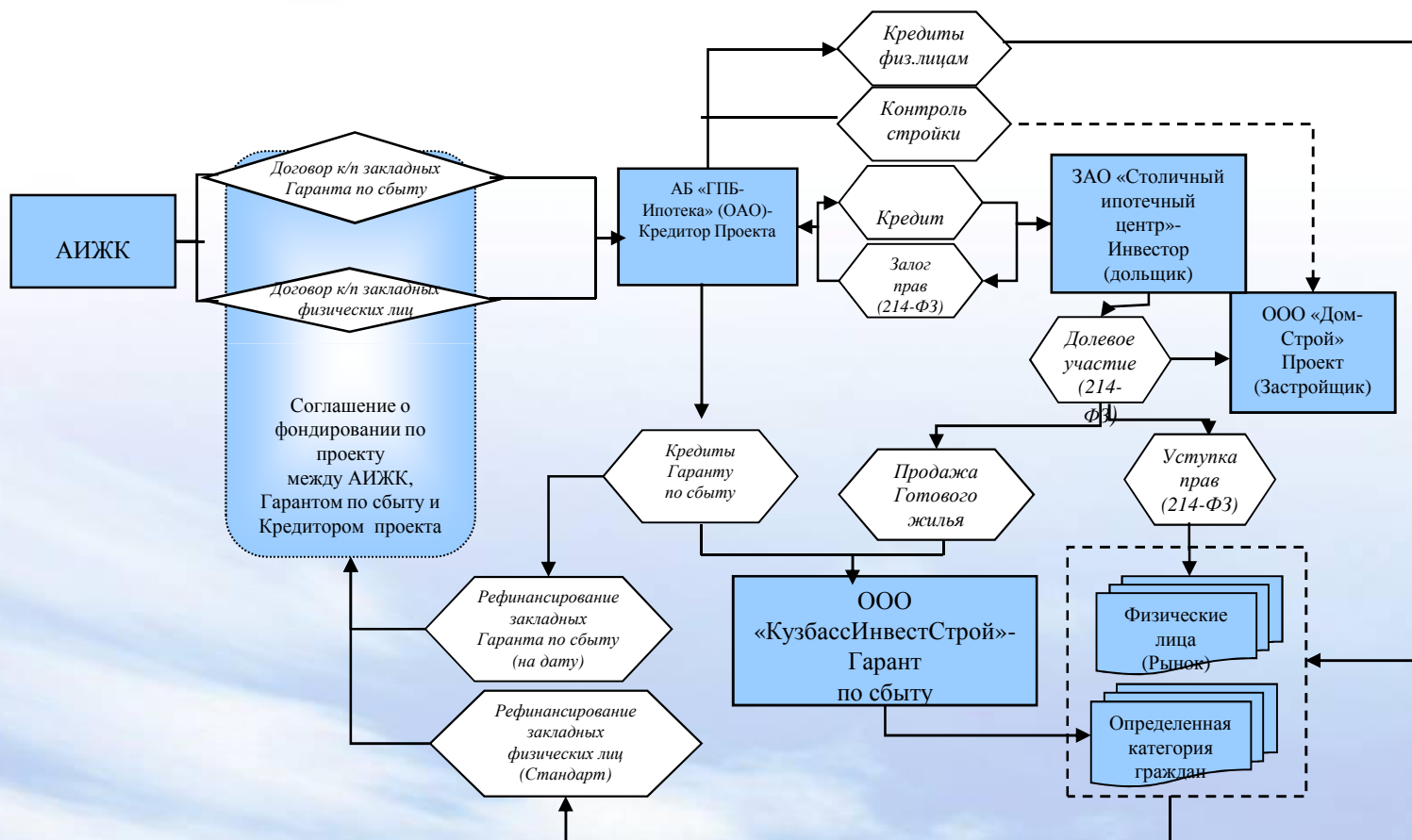


➤ Участие в Проекте кредитной организации обеспечивает необходимую динамику финансирования строительства

➤ Гарант по сбыту – финансово устойчивая организация, в том числе созданная с участием местных органов власти, обеспечивает сохранение социальной направленности проекта и гарантирует реализацию жилой недвижимости

➤ ОАО «АИЖК» обеспечивает гарантии рефинансирования возникающей ипотеки по объекту, а также фондирование деятельности Гаранта по сбыту

# Схема реализации совместного проекта по Программе АИЖК в Кемеровской области



Основными рисками при предоставлении кредитов/займов на приобретение недвижимости на этапе строительства являются риск недостроя и риск отсутствия спроса на недвижимость в условиях кризиса.

Совместный проект с ОАО «АИЖК» по кредитованию на этапе строительства под обязательства дальнейшего рефинансирования кредитов/займов со стороны государственной компании позволяют кредитору избежать вышеуказанных рисков

# Ожидаемые результаты Программы

- Рост количества завершенных в срок проектов: оказание поддержки строительной отрасли как одной из основных составляющих рынка жилья, и тем самым недопущение резкого снижения объемов строительства и создания дефицита на рынке жилья
- Стабилизация цен на рынке жилья экономического класса за счет формирования минимального уровня цен Гарантом сбыта
- Расширение возможности приобретения жилья гражданами, в том числе за счет ипотечного жилищного кредитования

**Реализация подобных проектов обеспечит завершение в срок строительства жилых объектов, повысит активность участия граждан в ипотечном кредитовании, а также позволит стабилизировать цены на рынке жилья**

# Основные этапы аккредитации многоэтажного объекта жилого назначения в целях инвестирования средств на его дострой

## **I Этап. Предварительные требования (проводятся на месте корпоративным оператором)**

### **1. К объекту строительства**

- Объект возводится в соответствии с Законом РФ №214
- Срок достроя не более 7 мес. для кирпичных и монолитных зданий и не более 4 мес. для панельных. Т.е. освоено не менее 65% кап. вложений (Определяется визуально в момент осмотра).
- При комплексной застройке не менее 2-х объектов должно быть сдано в эксплуатацию (наличие электроснабжения, канализации, отопление, водоснабжение).
- Стоимость подведения инженерных коммуникаций не должна превышать 15% сметной стоимости объекта.
- Возможная приостановка строительства объекта не более 4-х месяцев (региональные операторы прекрасно осведомлены практически о большинстве объектов).
- Нарушение графика строительства для строящихся зданий не более 6-мес (определяется при дальнейшем анализе).

# Основные этапы аккредитации многоэтажного объекта жилого назначения в целях инвестирования средств на его дострой

## 2. К застройщику

- Присутствие на строительном рынке не менее 5-ти лет.
- Сдано не менее 5-ти многоэтажных объектов жилого назначения, причем не менее одного объекта рассматриваемого типа.
- Максимальная задержка сдачи в эксплуатацию не более 6-ти месяцев (Проектная декларация + Акт сдачи в эксплуатацию).
- Не участвует в судебных процессах и в арбитражных разбирательствах в качестве ответчика (сайты судебных органов и арбитражных судов).
- Не возбуждена процедура банкротства.



# Основные этапы аккредитации многоэтажного объекта жилого назначения в целях инвестирования средств на его дострой

## 3. к Генеральному Подрядчику

- Присутствие на строительном рынке не менее 5-ти лет
- Сдано не менее : 5-ти многоэтажных объектов жилого назначения, причем не менее одного объекта рассматриваемого типа
- Максимальная задержка сдачи в эксплуатацию не более 6-ти месяцев
- Не участвует в судебных процессах и в арбитражных разбирательствах в качестве ответчика (сайты судебных органов и арбитражных судов)
- Не возбуждена процедура банкротства

# Основные этапы аккредитации многоэтажного объекта жилого назначения в целях инвестирования средств на его дострой

## II Этап. Анализ документов

### 1. Анализ правоустанавливающих документов Застройщика и Ген. Подрядчика проводится на месте силами Корпоративного оператора (для Банка готовится отчет)

- Анализ исходно-разрешительной документации (проводится сотрудниками Банка)
- Анализ Технических условий и Технических заданий в т.ч. и на основе экспертизы ГосАрхНадзора и независимой экспертизы
- Заключение Ростехинвентаризации о состоянии объекта (5-10 тыс, руб.)

### 2. Анализ финансовых документов Застройщика и Генерального Подрядчика

- Особое внимание к дебиторской задолженности
- Запрос актов сверки дебиторской задолженности

### 3. Анализ сметы на дострой объекта

# Основные этапы аккредитации многоэтажного объекта жилого назначения в целях инвестирования средств на его дострой

## **III Этап. Деятельность сотрудников Банка на месте**

- 1. Анализ проектно сметной-документации**
- 2. Анализ форм отчетности по строительству (КС-2, КС-3, процентовки)**
- 3. Выполнение графика строительства**
- 4. Анализ договоров суб. подряда**
- 5. Выезд на объект визуальный осмотр выполненных работ**
- 6. Согласование сметы на дострой. Разбивка на транши.**