

УДК 332.64 (075.8)

УДК 627.922

## ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

*Елена Ивановна Лобанова*

Сибирская государственная геодезическая академия, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат экономических наук, доцент кафедры управления бизнес-процессами, тел. (383)210-95-87, e-mail: [L1593@mail.ru](mailto:L1593@mail.ru)

В статье рассматриваются проблемы практики оценки стоимости предметов залога в процессе банковского кредитования: методология залогового обеспечения, отсутствие законодательной базы оценки залога, понятие залоговой стоимости. Оценка проблем взаимодействия при залоговом кредитовании со стороны банков и оценочного сообщества.

**Ключевые слова:** банковское кредитование, оценка стоимости имущества, рыночная стоимость, ликвидационная стоимость, обеспечение кредита, предмет залога, ликвидность, оценщик, управление рисками.

## PROBLEMS OF PROPERTY VALUATION FOR SECURITY

*Helena I. Lobanova*

Siberian State Academy of Geodesy, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo, Candidate of Engineering Sciences, associate professor, Department of business-process, tel. (383)210-95-87, e-mail: [L1593@mail.ru](mailto:L1593@mail.ru)

This article discusses the practice of valuation of collateral in the bank lending : the methodology of collateral, lack of legislative framework for the assessment of collateral, the collateral value of the concept . Appreciation of the issues of interaction with secured lending by banks and the appraisal community.

**Key words:** bank lending, property valuation, market value, liquidation value, loan collateral; collateral, liquidity, an appraiser, risk management.

Среди инструментов хеджирования кредитных рисков одним из самых надежных признан залог. Использование залога остается единственным цивилизованным способом урегулирования возможной проблемной задолженности. Залог выполняет следующие функции:

- стимулирование возврата предоставленных банком кредитных средств;
- обеспечение возвратности этих средств;
- сдерживание наращивания кредитной задолженности заемщика у прочих финансовых организаций;
- минимизация рисков преднамеренного вывода активов должника;
- корректировка резервов при «просрочке» платежа по обеспеченной ссуде.

Оценка для целей залога - один из наиболее актуальных аспектов практического использования теории оценки.

До настоящего времени российские банки и оценщики остаются с недоработанной законодательной базой, отсутствует единая и достаточная методология оценки залогового обеспечения. До сих пор общедоступными и принятыми большинством ведущих российских банков методиками по оценке имущества для целей залога остаются методические рекомендации Ассоциации Российских Банков (АРБ)[5].

Однако в условиях кризиса залоги не смогли выполнить перечисленные функции. Этому помешал ряд проблем.

Во-первых, понятие залоговой стоимости, активно используемое в практике коммерческого кредитования, в РФ на сегодня не стандартизировано, отсутствуют как четкое определение, так и общепринятые методики ее расчета. На практике банки определяют *залоговую стоимость* как производную величину от *рыночной стоимости*, применяя понижающие коэффициенты. Здесь следует отметить, что в Положении Банка России от 26.03.2004 г. № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» дано понятие *справедливой стоимости* предмета залога. Это определение отличается от определений и справедливой стоимости по МСФО, и от определения рыночной стоимости. Оно ближе к определению базы «ожидаемой рыночной стоимости», поскольку содержит в себе ссылку на событие, которое должно произойти не на дату оценки при завершении на эту дату периода рыночной экспозиции объекта оценки (как это имеет место в определении рыночной и справедливой стоимости), а в течение 180 дней после даты оценки, с которой маркетинг объекта только начинается. Последнее «автоматически» закладывает необходимость учета ликвидности предмета залога, чего не требуется при определении и рыночной, и справедливой стоимости. Т.О. при оценке залога банк в первую очередь интересуется не столько стоимостью, сколько ликвидность (время экспозиции при продаже). Также важен прогноз изменения стоимости залога во времени. Хотя даже самый лучший эксперт вряд ли скажет, сколько будет стоить объект лет через 10-15.

Во-вторых, вытекающее из понятия «залоговая стоимость» понятие «залоговый дисконт» также нормативно не закреплено и остается на уровне внутрибанковских методик, что позволяет нарушать принцип разделения финансовых и залоговых рисков.

Существуют значительные различия в размерах залоговых дисконтов, используемых банками, и реальных величинах статистически обоснованных залоговых дисконтов, позволяющих банку превратить свой залоговый портфель в ликвидность. Поэтому целесообразно на уровне положений ЦБ закрепить минимальные размеры залоговых дисконтов для различных видов имущественного обеспечения.

В-третьих, по представлению банка правильно оцененный и оформленный залог, регулярно проверяемый банком, гарантирует спокойствие. Но практика показывает, что даже при залоге недвижимости с

ее плюсами : фундаментальностью и наличием регистрации в Росреестре, для банка нет полных гарантий от мошенничества клиента. Распространенная форма мошенничества – подделка писем банка о снятии залогового обременения с предмета ипотеки. Для противодействия требуется регулярное получение выписок из ЕГРП силами залоговой службы банка. А это процесс дорогостоящий и не всегда удобный. Мониторинг залога, оставляемого у залогодателя, также почти ничего не дает. Залогодатель никак не ограничен в своих возможностях по намеренному ухудшению потребительских свойств залогового имущества, его частичной продаже или несогласованной аренде. При этом банк, обнаружив такие факты, может лишь прекратить кредитование. Однако на практике утрата залога сама по себе почти никогда не становится причиной прекращения кредитных отношений.

В-четвертых, при оценке залога нельзя использовать «допущение о непрерывности действующего бизнеса». Стоимость доходного объекта для банка определяется так, будто бизнес прекращен, запасы вывезены; лицензии, сертификаты, соглашения или разрешения аннулированы или находятся под риском аннулирования. То есть международные стандарты ориентируют оценщика на анализ ситуации банкротства.

В-пятых, при оценке залога необходимо учитывать и возможные судебные издержки, связанные с его реализацией.

При оценке для целей залога к независимости, принципиальности и профессиональной честности оценщика предъявляются повышенные требования. Это объясняется возможностью воздействия заказчика оценки на оценщика с целью побуждения к завышению стоимости своих активов для получения больших объемов заимствований.

Еще одно требование АРБ: «Если оценщик использует в своих расчетах сведения, предоставленные заказчиком, соответствующие действительности, но не соответствующие рыночным реалиям, такой подход при оценке для целей залога неприменим».

Проблема повышения профессионального уровня, как оценщиков, так и сотрудников банков в первую очередь решается путем организации соответствующего обучения.

Автором статьи во второй половине 2013г. проводилась серия региональных семинаров с работниками залоговых отделов ОАО «Россельхозбанка» по программе «Работа с залоговым обеспечением», в котором приняло участие более 60-ти специалистов из разных регионов России от Урала до Тывы.

Программа предполагала изучение законодательной базы оценочной деятельности в современных условиях, анализ методологии оценочной деятельности: оценки стоимости недвижимости, земельных участков, машин и оборудования, интеллектуальной собственности и нематериальных активов, предприятия (бизнеса), а также анализ практики оценки имущества для целей залога. В ходе обсуждения проблем оценки залогового обеспечения во многом подтвердились результаты мониторинга, проводимого Комитетом

Ассоциации российских Банков (АРБ) по оценочной деятельности под руководством Ю.В. Рослова.

Таким образом, при анализе видения проблем банками на первое место помещены проблемы, обусловленные субъективизмом оценщиков. На втором месте стоят вопросы методологии, возникающие вследствие отсутствия единых унифицированных требований к оценке для целей залога. Этой области оценки присуща своя специфика, непонимание или незнание которой оценщиками, по мнению банкиров, и приводит во многом к описанным негативным последствиям. Третьим, по мнению банков, фактором является недостаточный уровень общей профессиональной подготовки оценщиков. Также в качестве причин названо отсутствие эффективного механизма привлечения оценщика к ответственности за недобросовестную оценку.

Для оценочного сообщества проблемы взаимоотношений с банками связаны в первую очередь, с тем, что банками не признается необходимость выполнения оценщиком законодательства в области оценочной деятельности,

а именно, принцип независимости оценки: не вмешательство в деятельность оценщика заинтересованных лиц, «если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки» (ст.16 «Закона об оценочной деятельности в РФ»).

Основная доля претензий оценщиков лежит в области коммуникаций:

- субъективизм при проведении аккредитации, законность самой аккредитации;

- зависимость факта оплаты услуг оценщика от получения кредита;

- давление банка на оценщиков в установлении итоговой стоимости.

Банки не всегда готовы к конструктивному общению, а рассуждают с позиции силы, отмечается желание банка получить завышенную стоимость или давление со стороны банков на занижение рыночной стоимости.

Что касается методологии оценки, по мнению оценщиков, отмечается следующее:

- отсутствие у банков единых правил и требований к оценке для целей залога;

- несоответствие требований банков стандартам оценки и положениям законодательства об оценочной деятельности;

- необходимость оценки ликвидности имущества;

- разные требования к отчетам, зачастую противоречивые, в большинстве случаев не соответствующие ФСО №3 и др.

А также недостаточный профессионализм и компетентность сотрудников банка в области оценки; агрессивность, высокомерие со стороны банковских работников, при полной некомпетентности в обсуждаемом вопросе; полуквалифицированный персонал банков.

Чтобы подстраховаться от неприятных последствий некорректной оценки, крупные банки выступают (вместе с потенциальным кредитором) в роли заказчика оценки: вмешиваются в процесс на стадии составления задания на оценку и согласования техусловий, заключается трехсторонний договор и т.д. Как показывает практика, эти меры не способствуют качественной оценке, ставят оценщика в зависимое положение от мнений и требований банка.

*Дорожная карта, представленная Агентством стратегических инициатив (АСИ) «Совершенствование оценочной деятельности» включает разработку нового ФСО «Оценка для целей залога» (декабрь 2014 г.), надеемся, что существенная доля претензий и оценщиков, и банковского сообщества будет снята, а процесс оценки залогового имущества войдет в цивилизованное русло.*

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. Федерального закона от 23.07.2013 N 249-ФЗ)
2. Федеральный стандарт оценки №1 « Общие понятия и принципы оценки (ФСО№1)», Приказ Минэкономразвития и торговли РФ от 20.07.2007, №256.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Приказ Минэкономразвития и торговли РФ от 20.07.2007 №255.
4. Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» (Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога), М. 2009г.
5. Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» (Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного /собственного капитала для целей залога) М.,2011г.
6. **Порядок и правила сотрудничества ОАО «Сбербанк России» с оценщиками (ОАО «Сбербанк России») М.,2012г.**
7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов.-М.,2008.- 384с.
8. Лобанова Е.И. Экономика недвижимости: Учебное пособие для вузов / Е.И. Лобанова, Т.В. Межуева, О.А. Мирошникова, под общ.ред. Е.И. Лобановой - Новосибирск: ГОУ ВПО СГГА,2007 - 276 с.
9. Лобанова Е.И. Оценка объектов арбитражного управления: Учебное пособие для слушателей курсов подготовки специалистов по арбитражному управлению, 5-е изд. перер. и доп. Новосибирск: НОУ ВПО САФБД,2013.-386с.
10. Лобанова Е.И. Экономика недвижимости (Оценка стоимости недвижимости): Практикум.Новосибирск: ГОУ ВПО СГГА,2008.- 67с.
11. Лобанова Е.И. Экономическая оценка инвестиций: Метод. пособие, Новосибирск: ГОУ ВПО СГГА,2008. - 45с.
12. Лобанова Е.И. Основы оценки стоимости недвижимости: Учебное пособие по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специализации (направлению) «Оценка стоимости предприятия (бизнеса),2-е изд. доп. и переработанное, Новосибирск: НОУ ВПО САФБД,2013- 428с.

© Е. И. Лобанова, 2014