

## ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

*Артём Геннадьевич Тарасов*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (999)452-87-52, e-mail: djtema09.94bk1@mail.ru

*Ксения Алексеевна Чегошева*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (905)954-26-33, e-mail: chegosheva\_ks@mail.ru

*Елена Ивановна Лобанова*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат экономических наук, доцент кафедры цифровой экономики и менеджмента, тел. (913)921-15-93, e-mail: L1593@mail.ru

В статье рассматриваются основные проблемы оценки недвижимости для целей залогового кредитования – методология залогового обеспечения, отсутствие законодательной базы оценки залога. Даны основные понятия.

**Ключевые слова:** недвижимость, банковское кредитование, оценка стоимости недвижимости, рыночная стоимость, ликвидационная стоимость, предмет залога, оценщик, управление рисками.

## PROBLEMS OF PROPERTY VALUATION FOR THE PLEDGE

*Artem G. Tarasov*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate, phone: (999)452-87-52, e-mail: djtema09.94bk1@mail.ru

*Kseniya A. Chegosheva*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate, phone: (905)954-26-33, e-mail: chegosheva\_ks@mail.ru

*Helena I. Lobanova*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Digital Economics and Management, phone: (913)921-15-93, e-mail: L1593@mail.ru

In the article there is information about problems of valuation of real estate for purposes of mortgage lending – the methodology of collateral, lack of legislative framework for the assessment of collateral. The basic concepts are given.

**Key words:** property, bank lending, valuation of Real Estate, market value, liquidation value, collateral, an appraiser, risk management.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной

предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. Это научно обоснованное мнение эксперта-оценщика о стоимости оцениваемого объекта и процесс определения стоимости объекта [3].

Оценка стоимости – длительный и сложный процесс установления денежного эквивалента стоимости объекта недвижимости. Она требует высокой квалификации оценщика, владеющего методами и инструментарием оценочной деятельности, знающего состояние рынка недвижимости и особенно нужного сегмента, детального значения правовых особенностей сделок с недвижимостью.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, за которую предполагается продажа объекта на дату оценки в результате коммерческой сделки в условиях рыночной конкуренции между добровольным продавцом и добровольным покупателем после всестороннего маркетинга.

Оценка для целей залога – один из наиболее актуальных аспектов практического использования теории оценки, так как является одним из наиболее востребованных видов услуг на рынке оценки [6].

Залог является в настоящее время одним из самых популярных методов обеспечения заключенных кредитных обязательств. Видов залогового имущества немало, однако наибольшую степень надежности при определении кредитного риска предоставляет залог недвижимости. В частности – к такому виду обязательств относится ипотека. Поскольку помимо высокой стоимости недвижимости, ее нельзя каким-либо способом переместить, спрятать или нанести существенный вред [5].

В случае залоговой системы кредитования слово «имущество» подразумевает собой понятие, включающее помимо материальных вещей еще и различные ценные бумаги и права владения. Оценка стоимости залогового имущества будет осуществляться, исходя из различия двух ее отдельных видов: рыночной стоимости, которая оценивает имущество как объект в целом, и залоговой стоимости, которая определяет ценность имущества как средство обеспечения обязательств [4].

Залоговая стоимость – это формальная стоимость, определяемая каждым банком самостоятельно по методикам, утверждаемым внутренними нормативными актами. Законодательно же это понятие не закреплено. Термин «залоговая стоимость» отсутствует в законодательстве.

Только в Законе Об ипотеке (залоге недвижимости) упоминается залоговая стоимость применительно к земельному участку: «Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем» [2].

В то же время в Гражданском кодексе РФ применительно к стоимости предмета залога не используется какой-либо термин: «Стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом» [1].

Залоговая стоимость определяет способность обеспечения удовлетворить требования Банка в случае реализации предмета залога. То есть залоговая стоимость – это сумма, которую Банк рассчитывает получить от продажи обес-

печения при обращении взыскания на него, но без учета расходов на обращение взыскания, хранение и реализацию предмета залога. Залоговая стоимость также учитывает ликвидность обеспечения с поправкой на сокращенный срок реализации (что роднит залоговую стоимость с ликвидационной). Плюс залоговая стоимость может учитывать проценты по кредиту за какой-то определенный период. Таким образом, залоговая стоимость, в отличие от рыночной, очищена от всевозможных рисков обеспечения. Все эти риски в комплексе составляют понятие – залоговый дисконт, которое также нормативно не закреплено и остается на уровне внутриванковских методик [8].

При его расчете учитывают:

- сумму задолженности перед кредитором;
- сумму налогов и сборов, которые нужно будет уплатить при (после) реализации залога;
- транспортные расходы;
- судебные расходы;
- другие расходы, связанные с реализацией залога.

На практике, у каждого кредитора есть свои шаблоны для определения дисконта. Например, при ипотеке дисконт составляет в среднем 20–30 %, при выдаче кредита под залог оборудования – 40–60 % и т.д. [9].

При определении залогового дисконта учитываются различные виды рисков (таблица).

#### Риски, связанные с залоговым имуществом

<i>Управляемые</i>	
Риск повреждения или утери	Управляемым этот вид риска является потому, что залоговое имущество подвергается страхованию, и в случае утери или определенных повреждений обеспечение кредитных средств все равно будет произведено. Однако, страхование всего имущества не производится, так как в большинстве случаев это экономически невыгодно. Оно осуществляется только тогда, когда стоимость тех мероприятий и процедур, направленных на снижение возможных рисков, оказывается существенно выше, чем стоимость страхования. Но при этом страхование также не обеспечивает полноценное возмещение средств
Риск недостаточного срока экспозиции	Его можно отнести к условно управляемым, поскольку подобный риск подразумевает собой отдельный вид активов, для которых характерны затруднительные условия реализации по соответствующей стоимости в короткие сроки. Управляемым этот вид риска является потому, что оценить срок экспозиции можно еще до принятия решения о заключении договора залоговой стоимости, а значит – отказать можно в случае слишком низких показателей. А условность определяется тем, что нередко низкие сроки экспозиции выявляются уже после заключения отношений

<i>Управляемые</i>	
Риск юридических проблем в оформлении	Сюда входят различные юридические трудности и препятствия при оформлении залоговых отношений. Минимизировать этот риск возможно только, если проводить глубокий и тщательный анализ всех возможных правовых и нормативных условий относительно данного актива
Риск сложности контроля имущества	Перед заключением договора должна производиться подробная оценка и поиск всех возможных способов контроля, которые впоследствии будут занесены в соответствующие пункты договора
Риск низкой ликвидности	Его расчет является одним из наиболее важных, поскольку ликвидность выступает одним из компонентов, по которым производится расчет залоговой стоимости. В зависимости от состояния рынка на настоящий момент, ликвидность каждого отдельного вида залогового актива может быть высокой (со сроком реализации не более 30 дней), средней (30–90 дней), низкой (90–180 дней), безнадежной (свыше 180 дней). И в зависимости от показателя ликвидности определяется залоговая стоимость, которая в случае с безнадежной ликвидностью практически равна нулю
Риск невозможности взыскания	Его можно представить, как следствие из риска контроля имущества, поскольку невозможным взыскание может быть в результате трех основных факторов: отсутствия самого предмета залога, отсутствия возможности доступа к его хранению и юридические сложности, касающиеся процесса взыскания.
Риск признания сделки недействительной	Возникает преимущественно в результате нарушений в договоре или иных документах, оформляющих залоговые отношения. Как следствие, подобные отношения могут быть признаны недействительными. Избежать этого можно, если при заключении сделки прибегнуть к услугам нотариального заверения
<i>Неуправляемые</i>	
Риск неправильной оценки	Оценка производится один раз при заключении договора, после чего условия продолжают действовать в течение всего срока кредитных обязательств. Чтобы минимизировать подобный риск, необходимо обеспечить высокую квалификацию и профессионализм работников, производящих оценку, а также создать единую оценочную систему. Также существует возможность вступления в переговоры с целью осуществления переоценки имущества и, как следствие, изменения залоговой стоимости
Риск обесценения	Этот риск связан со сложностью прогнозирования величины спроса на данный вид имущества в будущем. Чтобы минимизировать этот вид риска, необходимо тщательно изучить и составить вероятностный прогноз об изменении сценария развития. Однако такие прогнозы редко бывают достаточно точными, поэтому подобный риск и относится к разряду неуправляемых

<i>Неуправляемые</i>	
Риск недостатка информации	Этот риск связан с упущением в процессе оценки до заключения договора отдельных факторов – например, наличия какого-либо дефекта у имущества, его особенностей или наличие прав на него у третьих лиц. Минимизировать степень этого риска можно в случае более тщательного анализа и оценки до заключения залогового договора

При определении залогового дисконта важно соблюсти баланс. С одной стороны кредитор должен стремиться увеличить его размер, тем самым минимизировать риски реализации залогового имущества. Но с другой стороны конкуренция на рынке кредитования не позволяет ему это сделать. Если банк будет занижать оценку залога и отдавать предпочтение высокому залоговому дисконту, то это отпугнет клиентов [4].

Фактический дисконт редко покрывает все риски, потому что желание подстраховаться от всех рисков – это хорошо, но банк должен оставаться конкурентным, быть в рынке и иметь возможность наращивать кредитный портфель. А высокий залоговый дисконт, вкупе с пессимистичным подходом к оценке рыночной стоимости, отпугнет большинство клиентов [7].

Таким образом, на итоговый залоговый дисконт сильно влияет политика банка, и нередко при большом желании прокредитовать какого-то «любимого» или стратегически важного клиента риски обеспечения отходят на второй план, а то и дальше [9].

Из всего вышесказанного становится видно, насколько залоговая стоимость является формальной стоимостью. Поэтому на момент выдачи кредита залоговую стоимость нельзя рассматривать в качестве цены реализации, так как в таком случае она не покроет издержек реализации и прочие риски.

Банк не может полностью учесть конъюнктуру рынка и обстоятельства, которые могут возникнуть в будущем. Поэтому залоговая стоимость на практике не всегда может покрывать убытки кредитора. Продавать залоговое имущество по залоговой стоимости целесообразно в ряде случаев:

- сумма задолженности, включая проценты и пеню, значительно ниже залоговой стоимости;

- продажа имущества осуществляется структуре, которая связана с банком или ему подведомственна, при этом рыночная цена актива с момента заключения залоговой сделки выросла.

Для залогодателя же имеет смысл продавать имущество только по рыночной стоимости, или даже выше.

Вопрос определения залоговой стоимости на сегодняшний день является важным и актуальным, так как проблемам оценки залога практически не уделяется серьезного внимания. Это приводит к нарушению важнейших принципов оценки, в результате чего в банковской сфере возникают дополнительные риски. Для решения выявленных проблем необходимо привести в соответствие законодательство в сфере оценочной деятельности и в сфере ипотечного кредито-

вания, а также провести научные исследования по созданию рекомендаций по оценке недвижимого имущества для целей залога.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч.1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс] : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. – М. : Маросейка, 2012. – 256 с.
4. Григорьева В. В. Оценка объектов недвижимости : учеб. пособие. – М. : ИНФРА, 2010. – 78 с.
5. Григорьева И. Л. Проблемы оценки собственности : учеб. пособие. – М. : Финансовый бизнес, 2014. – 49 с.
6. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – М. : МКС, 2013. – 342 с.
7. Ресин В. И. Экономика недвижимости : учеб. пособие. – М. : Дело, 2010. – 60 с.
8. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости. – М. : ЮНИТИ, 2009. – 463 с.
9. Федотова М. А. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. – М. : Финансы и статистика, 2014. – 384 с.
10. Крутик А. Б., Горенбургов М. А. Экономика недвижимости : учебник для вузов. – М. : Лань, 2014. – 297 с.
11. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Е. И. Лобанова, Т. В. Межуева, О. А. Мирошникова, В. А. Юрлова. – Новосибирск : СГГА, 2014. – 284 с.

© А. Г. Тарасов, К. А. Чегошева, Е. И. Лобанова, 2019