

ПРОБЛЕМЫ И ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГОВОГО КРЕДИТОВАНИЯ

**Авторы: st. gr. CDI-1302, Сергей ХУДОЛЕЙ,
dr., conf. univ. Татьяна Федоровна САНДУЦА**

Технический Университет Молдовы

***Резюме:** Исследования направлены на изучение часто встречающихся проблем и особенностей, с которыми сталкиваются банки, оценочные компании и заемщики при оценке предметов залога. В статье указаны существующие трудности оценки недвижимости для кредитования, рассматриваются международные стандарты и лучшие практики в данной области и описаны пути решения проблем на государственном и локальном уровнях.*

***Ключевые слова:** международный опыт, оценка предметов залога, кредитование, проблемы, особенности, методология, стандарты, требования, качество услуг.*

Несмотря на наличие довольно обширного количества исследований и разработок, связанных с оценкой недвижимости для целей залогового кредитования, проведенных Н.А. Алмазовой, Д.Д. Кузнецовым, Ю.К. Плотниковым, В.Ю. Рословым, А.А. Слуцким, вряд ли можно говорить о том, что существует адекватная и полноценная нормативно-методическая база, разработанная с учетом молдавского и международного опыта в данной области. Совокупность этих факторов и предопределило выбор темы, а также определение целей и задач.

Цель исследования: изучить часто встречающиеся проблемы и особенности, с которыми сталкиваются банки, оценочные компании и заемщики при оценке предметов залога, предложить рекомендации по их решению.

Для достижения цели были решены следующие задачи:

- Определены проблемы оценки недвижимости для целей залогового кредитования.
- Рассмотрены особенности оценки недвижимости для целей залогового кредитования и взаимодействия банков с оценочными компаниями.
- Изучены основные международные стандарты и лучшая практика в области оценки для кредитования.
- Описаны пути решения проблем на государственном и локальном уровнях.

При оценке недвижимости в целях залога возникает ряд проблем. Ее специфика вызвана в большей мере сложностью оценки залога. Оценка стоимости залогового имущества, несмотря на множество написанных по этой теме работ и принятых банками инструкций и рекомендаций, до сих пор не имеет единого методического инструментария и вызывает много споров.

Как следствие многие банки предъявляют различные требования к отчетам об оценке. Зачастую эти требования кардинально отличаются при обращении заемщика за получением кредита в разные банки. Это крайне затрудняет положение клиента: может оказаться так, что отчет, подготовленный для одного банка, в случае отказа в предоставлении кредита, не будет принят другим банком. При этом значительно повышаются расходы клиента на проведение работ по оценке, и в целом затягивается вся процедура получения кредита.

Следующей проблемой оценки для кредитования является участие в процессе оценки трех сторон: банка, заемщика и оценщика. Банку необходимо знать реальную стоимость предлагаемого в залог имущества и адекватно оценить риски кредитной сделки. Заемщик хочет получить под свой актив максимальный лимит кредитования. Так как вследствие завышенной оценки сумма кредита была существенно больше реальной стоимости залогового обеспечения, вероятность того, что банк сможет покрыть все свои убытки по данному заемщику, невелика. К тому же срок, отведенный банку на реализацию залога, очень мал. Миссия оценщика – найти «золотую середину» между потребностями клиента и требованиями банка.

Необходимо также отметить особое значение независимости оценщика, так как две других стороны (банк и заемщик) всегда совершенно объективно заинтересованы в разнонаправленных результатах оценки залога и неверная оценка может привести как к потерям для банка, так и к излишним расходам по кредитованию для заемщика. Данная проблема вызвана конфликтом

интересов заемщика и банка, так как первый заинтересован в максимальной сумме кредита при минимальном залоговом обеспечении, а второй заинтересован в том, чтобы выручка от продажи залога покрывала задолженность заемщика. Для решения этой проблемы в части взаимодействия сторон с оценщиком банк сам отбирает оценочные компании, отчетам которых он будет доверять.

Рассмотренные мотивационные факторы оказывают влияние и на качество отчетов. В западной практике для оценщика существенным фактором, ограничивающим субъективные проявления, является репутационный риск, однако кризис на ипотечном рынке США и ряда европейских стран показал, что «заказная» оценка не чужда и развитому обществу. При этом на Западе выработаны соответствующие защитные механизмы. В США, например, заказчиком отчета выступает банк, хотя работа оценщика при этом оплачивается потенциальным залогодателем. В ряде европейских стран применяется такой механизм: банк заключает контракт на оценку активов с некой известной на рынке компанией, которая, в свою очередь, нанимает оценщиков. При этом клиент банка оплачивает счет, выставляемый компанией, и зачастую с оценщиком даже не встречается. Работа с одной компанией позволяет банкам существенно повысить технологичность и эффективность процесса взаимодействия.

При подготовке отчёта об оценке для целей кредитования под залог необходимо помнить о том, что конечный потребитель отчёта об оценке- кредитор. В связи с этим все наиболее сложные вопросы рекомендуется согласовывать с банком. Даже в случае организации работы в рамках двухсторонней схемы в договоре рекомендуется указывать право оценщика на предварительном этапе согласовывать задание на оценку, а также проект отчёта об оценке с банком. Эти меры будут способствовать тому, что банк примет отчёт оценщика, а заёмщик получит кредит.

Если оценочная стоимость не отражает действительной стоимости залога, это еще не означает, что оценщик вступил в сговор с заемщиком и намерено завысил стоимость объекта. Это можно объяснить также и ошибками, совершенными оценщиком в своих расчетах. Так мы переходим к следующей проблеме- «компетенция оценщика». Суть данной проблемы заключается в том, что оценщики, определяющие стоимость залога, или имеют низкий профессиональный уровень, или просто халатно относятся к своей работе. Эту проблему можно решить тестированием оценщиков на их профессиональную пригодность. Безусловно, всех оценщиков проверить невозможно, и это лишний раз доказывает необходимость создания узкого круга аккредитованных оценочных компаний, которые будут испытываться на профессиональную пригодность.

Следующая проблема- информативность отчета об оценке, и причиной ее как правило является неучастие банка в постановке задания на оценку. Многие банки жалуются на оценщиков, что они ограничиваются определением рыночной и ликвидационной стоимости объекта, а банковским сотрудникам потом приходится строить прогнозы ее изменения в период действия кредитного договора, проводить анализ возможных издержек при реализации объекта. Но у оценщика в договоре четко прописано требование определения рыночной стоимости объекта, за это он получает деньги, и проблемы, возникающие перед сотрудниками банков, его не интересуют. А если бы в процессе заключения договора на оценку участвовал банк, то он бы имел возможность включить все интересующие его вопросы в задание на оценку.

Кроме того, к проблемам кредитных организаций, связанных с оценочной деятельностью можно отнести: низкое качество услуг в сфере оценки, непроработанность механизма ответственности оценщиков за результаты некачественной работы и отсутствие реальных инструментов возмещения убытков кредитным организациям, связанных с некачественной работой оценщика [2].

Как правило, банки не доверяют результатам оценки залога, проведенной оценочными компаниями, не аккредитованными у них, и требуют проведения повторной экспертизы стоимости имущества, передаваемого в залог. Банки устанавливают собственные жесткие требования и ограничивают перечень рекомендуемых оценочных компаний, чьи отчеты об оценке рыночной стоимости соответствующего имущества они принимают. Можно предположить, что в таких условиях оценщики в некоторых случаях могут определять величину стоимости залога, более удобную банку, нежели клиенту-заемщику.

Настоящей проблемой в кризисных условиях является проблема ликвидности объекта залога. А так как ликвидность потенциального предмета залога- наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением, то и ошибки в определении степени ликвидности достаточно критичны для банка. При расчёте ликвидационной стоимости не рекомендуется использовать методики, основанные исключительно на учёте ограниченного срока экспозиции. Рекомендуется конкретный алгоритм расчёта ликвидационной стоимости закреплять в задании на

оценку. При расчёте ликвидационной стоимости должны быть подробно и аргументировано рассчитаны все возможные затраты, связанные с реализацией объекта оценки, и возможное удешевление этого объекта в течение срока кредитования под его залог.

Кроме проблем в законодательной и методической базах существуют трудности оценки недвижимости, связанные с кризисными явлениями для которых характерны следующие черты:

- чрезвычайно малое количество сделок купли-продажи объектов недвижимости;
- значительное превышение предложения над спросом;
- низкая достоверность цен предложений;
- снижение количества новых объектов строительства;
- отсутствие спроса на ипотечные кредиты, невыгодные условия;
- увеличение сроков окупаемости девелоперских проектов.

Современный финансовый кризис привел к возрастанию и усложнению рисков, связанных с оценкой залогового имущества. Вызванное кризисом значительное изменение стоимости недвижимости, машин и оборудования, других залоговых активов привели к уменьшению размера обеспечения выданных кредитов, что, в свою очередь, обусловило необходимость переоценки залоговых активов и приведения в соответствие стоимости обеспечения и сумм выданных кредитов.

В случае выдачи долгосрочного кредита стоимость залога может пересматриваться каждый год по мере его погашения, что является целесообразным как с точки зрения изменения рыночных цен на имущество, так и в связи с погашением части долговых обязательств при выдаче самоамортизирующихся кредитов. Кроме того, в случае, если кредитные средства инвестируются в залоговое имущество, его стоимость в результате инвестиций повышается, что также необходимо учесть как с точки зрения интересов заемщика, так и с точки зрения показателей ликвидности самого банка.

В любой монографии и учебнике по оценке есть раздел, в котором перечисляются и анализируются так называемые принципы оценки, т.е. некоторые утверждения или допущения, о которых должен помнить оценщик, формулируя модель решения той или иной оценочной задачи. В данном случае следует выделить принципы, реализуемые в практике оценки недвижимости для залогового кредитования: принцип существенности, лаконичности, консервативности и многовариантности.

Принцип существенности напоминает оценщику о том, что он должен отражать в отчёте только ту информацию, которая существенно влияет на величину стоимости. Можно утверждать, что любой отчёт об оценке - это исследование факторов стоимости. Даже в том случае, когда оценщик думает, что он игнорирует принцип существенности.

Следует отметить, что малозначительные детали и несущественные факторы не просто «утяжеляют» отчёт и неоправданно увеличивают трудоёмкость его изготовления, но и затрудняют изучение отчёта. Они не позволяют сосредоточить внимание на сути оценки, как выявлении факторов, определяющих стоимость.

Принцип лаконичности напоминает оценщику о том, что в отчёт недопустимо включать материалы и сведения, которые не влияют непосредственно на результат оценки. Каждый абзац отчёта, каждую таблицу и график необходимо протестировать на их актуальность, задавая вопрос о том, как тестируемая информация скажется на результате оценки. Чем более лаконичным и содержательным будет отчёт, тем легче будет ему найти сторонников среди работников банка.

К особенностям оценки для целей залога можно отнести необходимость соблюдения оценщиком принципа консервативности. Суть указанного принципа состоит в следующем. Кредитор не планирует управлять объектом оценки. Объект рассматривается как источник погашения задолженности заёмщика. Поэтому оценка, как правило, должна быть проведена исходя из возможного дефолта заёмщика. Отклонение от этого требования должно фиксироваться в задании на оценку.

Принцип многовариантности напоминает оценщику о том, что рынок - это свобода выбора, то есть возможность выявить и разумно проанализировать существующие реальные альтернативы. Любая оценка - это сравнение вариантов. Необходимо видеть альтернативы и иметь инструмент для их сравнительного анализа. Это проявляется как на стадии подбора аналогов, так и на стадии выбора подходов и методов. Этот выбор всегда не прост, но он и определяет в решающей мере результат оценки. Так как оценщик свободен в выборе методов оценки, а этот выбор определяющим образом влияет на результат, этот выбор должен быть обоснован. Для этого необходимо произвести

некоторые расчёты. При этом важно отметить, что в силу специфики у различных банков могут быть различные рекомендации к отчётам о оценке, в том числе в части применяемых методик.

При оценке для целей кредитования преимущество отдаётся сравнительному подходу. Единственным ограничением применения сравнительного подхода при оценке в этих целях является наличие активного рынка продажи для объекта оценки, для которого имеется достаточное количество сделок для подбора объектов-аналогов.

Следует учитывать, при оценке для целей залога к независимости, принципиальности и профессиональной честности оценщика предъявляются повышенные требования. Это объясняется существующей вероятностью воздействия заказчика оценки на Оценщика с целью побуждения к завышению стоимости своих активов для получения больших объемов заимствований. В большинстве случаев такому субъективному воздействию со стороны заказчика может противостоять только принципиальная позиция оценщика.

С учетом вышеизложенного, следует отметить основные аспекты, характеризующие специфику оценки для целей залога:

- определенная консервативность и повышенные требования к обоснованности используемых подходов и методов оценки;
- наличие жесткой связи вида определяемой стоимости со степенью ликвидности объекта и потенциальным сценарием реализации предмета залога [1];
- существенное влияние на результат оценки правовых обстоятельств и факторов, непосредственно связанных с объектом оценки (наличие обременений, наличие незарегистрированной перепланировки, «комплектности» объекта).

Некорректный учет обозначенной специфики в большинстве случаев приводит к дезориентации потребителей и реальным экономическим потерям для банков.

Безусловно, требования к идентификации объекта, информации используемой при проведении оценки, а так же к обоснованию итоговой величины стоимости содержатся в нормативно-правовой базе в области оценки, действующей на территории Республики Молдова.

Однако, следует отметить, что в международной практике применяется отдельный стандарт, описывающий требования к оценке для целей кредитования.

В качестве примеров можно привести следующие стандарты:

- Международные стандарты оценки (IVSC), Международное применение оценки 2 (МПО 2) «Оценка для целей кредитования»;
- Стандарты оценки RICS (The Red Book), Положение о практике 4.2 «Оценка для целей залога»;
- Европейские стандарты оценки (ЕСО), Стандарт 6: «Оценка прав на недвижимость для залога»;

Выводы

Для решения выявленных проблем существует объективная необходимость в создании единой нормативно-методической базы, которая должна разрабатываться с учетом молдавского и международного опыта в данной области.

Пути решения проблем на государственном уровне: разработка единых требований к оценке для целей залога, обучение оценщиков, активное участие регулирующих органов в повышении качества услуг по оценке.

Локальные пути решения проблем самими банками: отбор оценочных компаний для сотрудничества, участие банков в процессе оценки в качестве отдельной стороны по договору на оказание оценочных услуг.

Библиография

1. АЛМАЗОВА Н.А. *Особенности оценки для целей кредитования*. Журнал «Оценочная деятельность» №2/2008.
2. ФЕДОТОВА М. А, *Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации*. Москва, 2008, 384 с.
3. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» [online]. Доступ: < http://www.nwab.ru/f_339_45234_1.pdf > [Доступен на дату 16 сентября 2014].