

**Макишева Жанна Анатольевна**, к.э.н, доцент  
**Нургазиева Лаура Ахмадиевна**, к.э.н, доцент  
*УО «Алматы Менеджмент Университет»  
Алматы, Республика Казахстан*

## ВИДЫ ОЦЕНКИ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА

Сегодня в Казахстане банковская система претерпевает определенные трудности в связи с нестабильным финансовым состоянием экономики страны и чрезмерным ростом темпов инфляции. Особенно сказывается такое положение на качество кредитного портфеля. Возвратность кредитов ухудшается с каждым днем, поэтому необходимо применять меры по контролю за оценкой и возвратностью кредитов.

Основным направлением банковской деятельности по улучшению финансовой среды на сегодняшний день является исследование финансовых инструментов хеджирования по обеспечению возвратности кредита.

Среди инструментов хеджирования кредитных рисков одним из самых надежных признается залог.

Залог – это имущество, которое гарантирует исполнение заемщиком обязательств перед банком.

Ее сущность – в том, чтобы определить степень соответствия стоимости предмета залога, величине кредита. Стоимость имущества, предлагаемого в качестве обеспечения по банковскому кредиту должна покрывать тело кредита и проценты, начисленные за пользование кредитными средствами. Оценка для целей залога исключает возможные разногласия между сторонами сделки, которые часто имеют место при обращении банком взыскания на заложенное имущество при неисполнении заемщиком своих обязательств по кредитному договору.

Использование залога остается единственным цивилизованным способом урегулирования возможной проблемной задолженности. Как известно, залог должен выполнять следующие функции:

- стимулировать возврат предоставленных банком кредитных средств;
- обеспечить возвратность этих средств;
- сдерживать наращивания кредитной задолженности заемщика у прочих финансовых организаций;
- минимизировать риски преднамеренного вывода активов должника;
- корректировать резервы при «просрочке» платежа по обеспеченной ссуде.

Но в настоящее время отсутствует единая методология оценки в связи с недоработанной законодательной базой Республики Казахстан. И все эти функции не выполняются.

С точки зрения бухгалтерского учета, невозвратность залога отражается негативно на показателях финансовой отчетности. Поэтому для организации надлежащего учета и оценки залогового имущества необходимо соблюдение и выполнение следующих условий:

1. Достоверность оценки предмета залога;
2. Соблюдение правовых аспектов по оценке залогового обеспечения;
3. Принятие жестко регламентированных мер по контролю за состоянием и наличием залогового имущества.

Согласно международным стандартам финансовой отчетности МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» и требованиями законодательства РК о бухгалтерском учете и финансовой отчетности активы, учитываемые организациями и индивидуальными предпринимателями должны быть справедливо и достоверно оценены [1]. Однако оговариваются в нормативных документах, что стоимость объекта может определяться по договору между оценщиком и финансовой организацией [2].

На практике такая интерпретация инструкций приводит к преднамеренному преувеличению имущественного залога в пользу сторон к контракту залога, который в конечном счете оказывает негативное влияние на деятельность банков. Возвратность кредитов ухудшается, и впоследствии кредиты не могут быть покрыты. В этом случае залоговый кредит считается не обеспеченным, вопреки определению.

Недостоверность оценки залогового имущества приведет к негативным результатам, таким как искажение финансовой отчетности; финансовым рискам; финансовому кризису отечественных банков, которое наблюдалось в 2008 году.

Рассмотрим противоречия в нормативных документах об оценке предмета залога.

Во-первых: в Законе РК «Об оценочной деятельности» указано, что оценка залога должна проводиться по рыночной стоимости, хотя рыночная стоимость изменчива и определяется только в начальные этапы процесса кредитования [2].

Во-вторых: В Правилах, утвержденных Национальным банком РК, стоимость объекта определяется в отчете об оценке, проведенной по договору между оценщиком и финансовой организацией либо в соответствии с МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» и требованиями законодательства РК о бухгалтерском учете и финансовой отчетности [3].

Рыночная стоимость и справедливая стоимость – это две категории оценки, которые не могут быть идентичны в разные периоды действия договора.

Согласно нормативно-законодательным документам НБРК рыночная стоимость является расчетной суммой, на основании которой объект залога может быть отчужденным на основе сделки, когда стороны сделки, имея всю доступную информацию об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда [2]:



- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Рыночная стоимость обеспечения определяется на основании договора на осуществление оценочной деятельности между заказчиком и оценщиком.

При оценке рыночной стоимости залогового обеспечения, важное значение имеет определение его ликвидности, как на момент заключения сделки, так и в течение 180 дней с момента заключения сделки. Далее после такой оценки, изменение справедливой стоимости залогового обеспечения может расходиться под воздействием многих экономических факторов.

В соответствии с принципами бухгалтерского учета, справедливая стоимость IFRS 13 «Оценка по справедливой стоимости» – сумма, на которую может быть обременен актив, по которому может быть погашено обязательство ... при совершении операции между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию, независимыми сторонами». Из этого следует, что справедливая стоимость может изменяться под воздействием различных факторов использования предмета залога и рассчитывается она согласно регулярно в соответствии с требованиями о представлении финансовой отчетности пользователям организации.

Имущество, предоставляемое в залог банковскому учреждению, как правило, подлежит страхованию по закладной (ликвидационной) стоимости в пользу банка на весь срок действия кредитного договора.

Отличительные различия между рыночной и справедливой стоимостью приведены в следующей таблице 1.

Таблица 1. Отличительные особенности оценок залогового имущества

Специфические особенности	Рыночная стоимость	Справедливая стоимость
Нормативные положения	Правила НБРК	Международные и национальные стандарты финансовой отчетности
Цена	Договорная	Фактическая
Ценность	Признается в момент обмена	Определяется в процессе использования
Целостность залогового обеспечения	Признается как единое целое (земля и здания)	Учитываются отдельно
Примечание: составлено автором на основе источника []		

При погашении заемщиком части кредита по кредитному договору (разовый срочный кредит или невозобновляемая кредитная линия) банком возможно уменьшение объема обеспечения на величину понижающего дисконта. При этом такое условие должно отражаться в договоре залога.

Отметим некоторые особенности оценки ликвидационной стоимости для целей оформления залога.

Во-первых, данная оценка является прогнозной. Залоговая (ликвидационная) стоимость определяется при заключении кредитного договора, но по состоянию на момент истечения срока по кредиту с добавлением времени на быструю продажу с торгов.

Во-вторых, поскольку намечается возможная будущая продажа с открытых торгов, то вероятна смена собственника и соответствующая модификация условий применения имущества.

В-третьих, расчет залоговой (ликвидационной) стоимости выполняется на основе предварительной оценки рыночной стоимости.

Независимо от вида имущества (движимого или недвижимого) оценка залоговой стоимости имущества предусматривает следующий порядок:

- Определяется текущая рыночная стоимость объектов имущества, предлагаемых в залог, на дату заключения кредитного и залогового договоров. Оценка залоговой стоимости рассчитывается как остаточная, т.е. с учетом износа всех трех видов
- Определяется текущая оценка залоговой стоимости выбранных объектов на дату заключения договоров пересчета ранее оцененной рыночной стоимости с помощью коэффициента ликвидационной скидки. Естественно, на этом этапе возникает задача определение коэффициента ликвидационной скидки
- Определяется прогнозная оценка залоговой стоимости объектов на дату их возможной продажи на торгах. Для этого текущая залоговая стоимость корректируется с учетом ожидаемого темпа инфляции и накопления износа

По вопросам правового регулирования отношений между банком и оценочной организацией и оценщиком имеются определенные недочеты, что усугубляют финансовую стабильность страны.

Во-первых, банки, согласно банковскому законодательству РК, устанавливают свою собственную политику оценки залогового обеспечения (критерии к оценке стоимости залога, срока расчета с оценщиками, даты признания



и т.д.), что не совместимо с принципом достоверной оценки предмета залога. Согласно внутренним документам, банк работает по двум направлениям с независимыми оценочными компаниями. Первое направление – когда банк является заказчиком независимой оценки, при отработке проблемных займов и плановой переоценке. В данном случае банк оплачивает услуги независимого оценщика и сам вправе его выбирать, согласно внутренним документам. Второе направление – когда заказчиком независимой оценки является клиент банка. В данном случае клиент самостоятельно выбирает, заключает договор и оплачивает независимую оценку. Так как, законодательство по аккредитациям не ограничивает выбор клиента, зачастую клиент вместе с полным пакетом документов приносит уже готовый отчет независимого оценщика.

Во-вторых, практикуются случаи сотрудничества коммерческих банков только со строго определенными оценочными организациями, в том числе ранее выделенным из внутреннего состава структурным подразделением по оценке, то есть аффилированность отдельных оценочных компаний с работниками банков. Антимонопольное агентство РК проверило работу некоторых банков и обнаружило, что некоторые его филиалы работают только с одной оценочной компанией. Такой подход не противоречит законодательству РК, так как любая оценочная компания, имеющая лицензию на право осуществлять оценку, имеет право на проведение ее по желанию заказчика. Но в данном случае, оценочная компания преследует интересы банков как заказчиков.

Так или иначе, 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, и 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.

Сегодня государство не выполняет в достаточном объеме функции по контролю и надзору за оценочной деятельностью, поэтому в правительстве РК подготовлена программа перехода до 2020 года на полное саморегулирование. То есть контроль над деятельностью оценщиков, согласно этой программе, передадут палатам, надзор за ними, в свою очередь, будет осуществлять государство. В Казахстане должны вместо 16 палат должно остаться не более двух-четырёх палат оценщиков, то есть они должны укрупниться.

В правительстве РК сейчас готовится платформа перехода оценочной деятельности на полное саморегулирование. В июле 2013 года был издан указ президента об упрощении функционирования предпринимательской структуры и упразднении порядка 300 лицензий. Среди прочих в этот перечень входит и лицензия на занятие оценочной деятельностью.

Саморегулирование имеет несколько преимуществ перед государственным регулированием. Нормы саморегулирования гибче, они легче адаптируются к изменяющимся обстоятельствам. У организаций саморегулирования лучше экспертные возможности и обратная связь с рынком. Участники рынка получают легальные возможности влиять на нормотворчество, а государство снижает свои расходы на регулирование.

Проведение достоверной и объективной оценки зависит не только от профессионализма и порядочности оценщика, но и от государственного регулирования, которое служит важным фактором развития оценочной деятельности. Это обусловлено отсутствием достаточных традиций оценки в Казахстане и, как следствие, возникающими многочисленными спорными ситуациями между оценщиками, заказчиками и третьими лицами, права которых затрагиваются в связи с использованием отчетов об оценке. Однако системе государственного регулирования присущи определенные недостатки: приоритет публичных интересов, отчужденность государственной власти от интересов оценщиков, снижение профессиональной общности оценщиков. Саморегулирование, в свою очередь, повышает общность оценщиков как профессии, способствует применению самостоятельных рычагов влияния на свою деятельность. Поэтому их сочетание способно объединить положительные свойства государственного регулирования и саморегулирования оценочной деятельности.

Территориальные палаты оценщиков предлагается наделить правом внешнего контроля над осуществлением оценочной деятельности, проведением ими экспертизы объекта оценки. Необходимость установления в законопроекте норм, согласно которым территориальные палаты оценщиков будут наделены обязанностью по проведению экспертизы отчетов по оценке, связана с тем, что на практике часто возникают проблемы по привлечению оценщиков к административной ответственности за составление недостоверного отчета об оценке имущества в связи с недоказанностью контролирующим органом факта недостоверности оценки. Для решения указанных проблем необходимо установить обязанность территориальной палаты оценщиков, членом которой является оценочная организация, по проведению экспертизы отчета об оценке объекта в случае несогласия одной из заинтересованных сторон с результатами оценки, обращения контролирующего органа. Экспертный совет территориальной палаты оценщиков формируется из числа оценщиков оценочной организации, являющейся членом территориальной палаты оценщиков, сдавших квалификационный экзамен в соответствии с требованиями к уровню знаний эксперта, установленными РПО. Экспертизу проводит экспертный совет РПО, формируемый из числа аттестованных экспертов, делегированных территориальными палатами оценщиков. Одной из основных идей введения саморегулирования оценочной деятельности является создание эффективных механизмов финансовой ответственности перед потребителем. Отсутствие детализированной статистики случаев причинения вреда по оценочной деятельности и, соответственно, сложности выявления и подтверждения наступления риска, о чем свидетельствует и международный опыт, вызвало необходимость отказа от введения обязательного страхования их ответственности. В этой связи внесено предложение о необходимости формирования компенсационного фонда



