Қазақстан Республикасының Бірінші Президенті күніне арналған **«Сейфуллин оқулары – 9:** жоғарғы білім және ғылым дамуындағы жаңа бағыт» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференция материалдары = Материалы Республиканской научно- теоретической конференции **«Сейфуллинские чтения – 9:** новый вектор развития высшего образования и науки**»** посвященная дню Первого Президента Республики Казахстан. – 2013. – Т.2, ч.1. – С. 20-22

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ БАНКОВСКИХ ЗАЛОГОВ

Кожахметов А., Капенов Т.

Оценка для банка имущества, различных материальных и нематериальных активов – это часть обязательных банковских операций, связанных с кредитованием частных и юридических лиц, субъектов предпринимательской деятельности; с выдачей займов и ссуд; а также с реорганизацией и изменением структуры самого банка.

Участие в процессе оценки независимого эксперта способствует защите различных интересов всех участников мероприятия, делает прозрачными и более доступными условия договорных отношений. Профессиональный эксперт оценочной деятельности, выполняя оценку для банков, руководствуется нормами действующего Законодательства РК и специальными оценочными стандартами. В результате целого комплекса оценочных мероприятий независимая оценочная компания представляет отчет оценки для банков, в котором отражается итоговая стоимость оценки объекта, с учетом его фактического состояния и рыночной ситуации. При необходимости оценщик может сразу высчитать ликвидационную стоимость данного имущества, изменения его стоимости в будущем периоде и другие корреляции.

Профессиональная оценка стоимости залога является обязательным условием любого банка перед рассмотрением возможности выдачи заемщику финансовых средств. Кроме этого, грамотный оценщик быстро и объективно может рассчитать и обосновать фактическую стоимость залогового имущества, на основании которой заемщику можно легко вычислить максимальную сумму кредита.

Банковские структуры прибегают к услугам оценщиков для выполнения:

Независимой оценки залогового имущества, принимаемого банком в виде обеспечения кредита.

Оценки собственных активов банка при слиянии финансовых структур, их поглощении или ликвидации.

Оценочных мероприятий, связанных с ипотечным кредитованием физических лиц, в результате которые определяется фактическая рыночная стоимость ипотечной недвижимости, берущейся в кредит

Профессиональной и узкоспециализированной оценки инвестиционных предложений от различных вкладчиков, если банк имеет прямую заинтересованность вложения средств в данный бизнес-проект.

Главная задача профессионального оценщика, которым оказывается услуга «независимая оценка для банков» — определение максимально достоверной стоимости имущества, всесторонний анализ его эффективного использования и возможной реализации залога. В соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Ассоциацией казахстанских банков и оценочными стандартами, независимый оценщик, выполняя оценку для банков должен определить:

Значимость залогового имущества или других видов активов для их владельца, его личных нужд или бизнеса. Фактическую стоимость залога или оцениваемых активов.

Ликвидность предмета оценки. Прогнозируемые изменения активов и их стоимости в течение всего кредитного периода и по его окончании.

Необходимую сумму издержек, которые могут быть понесены банком при возможном взыскании залога в принудительном порядке.

В настоящее время вопросы, связанные с оценкой предметов залога, продолжают являться актуальными и требуют их дальнейшего изучения.

Сегодня, именно в условиях нестабильной экономической ситуации, неопределенности будущего (как в краткосрочной, так и долгосрочной перспективе) банкам особенно важна объективная, реальная оценка, учитывающая особенности кризисного периода. Можно констатировать тот факт, что особенности работы банков с оценщиками в течение последнего кризисного года только подтверждают это. В настоящее время банки отдают предпочтение работе с «проверенными» оценщиками, которые проводили до кризиса и проводят сегодня объективную оценку.

Особенностью современного периода развития отношений между оценщиками и банками также можно считать то, что в банках на сегодняшний день развивается система проверки отчетов оценщиков, создаются специальные отделы по согласованию и проверке отчетов. С одной стороны, это затягивает сроки предоставления готовых отчетов об оценке клиенту, а также приводит к удорожанию услуг по оценке. С другой же стороны, подобная практика повышает требования к оценщику, вынуждает его переходить на качественно иной уровень, а также снижает риски банков при предоставлении оценщиком неверных расчетов. Сегодня с уверенностью можно сказать, что отчеты об оценке, содержащие неубедительную аргументацию проведения расчетов или упускающие важнейшие разделы, в лучшем случае, с большой долей вероятности могут быть не приняты банком, в худшем случае, – оценщик просто может потерять аккредитацию при банке. Но, к сожалению, не во всех банках на сегодняшний день созданы отделы по согласованию и проверке отчетов, а эта функция возлагается на кредитного инспектора, что снижает качество и увеличивает сроки проверки, из-за недостаточной квалификации в оценке залогов и большого объёма работы инспекторов. При этом еще более возрастают сроки оформления и выдачи кредитов заемщикам, что отрицательно сказывается на репутации банка и может привести к оттоку клиентов, а также увеличиваются риски банка.

С точки зрения особенностей проведения самой процедуры оценки, в современных условиях (условиях мирового финансового кризиса), можно

отметить следующее. Во-первых, повышается ответственность оценщика при проведении этапа идентификации объекта оценки. Во-вторых, при проведении оценки объектов недвижимости возрастает необходимость четкого понимания границ объекта, выявления возможных несогласованных перепланировок, наличия других собственников, то есть факторов, которые могут повлиять на стоимость объекта. В случае оценки объектов движимого имущества, оценщика должно волновать наличие заводских номеров на объектах оценки, четкое понимание точного наименования марок, моделей, точного года выпуска объекта оценки.

Так, например, клиент предложил банку в качестве залога терминалы. Но при выезде кредитного инспектора на место осмотра терминала, было выявлено, что предложенный объект не имел жестко закрепленного номера на корпусе, а в качестве маркировки использовалась наклейка с номером. В данном случае, при не выполнении заемщиком своих обязательств по выплате кредита и удалении им наклейки с номером, банк не сможет воспользоваться заложенным имуществом, т.к. не докажет что данный терминал находится в залоге. Поэтому предложенные терминалы не были приняты в качестве залога.

В целом, еще раз важно отметить, что на современном этапе роль оценщика при проведении работ по оценке стоимости залогов растет. Особенностью современного этапа является то, что оценивать предмет залога необходимо не только на входе (при формировании предмета залога и заключении договора клиента с банком), но все чаще и на выходе, при необходимости реализации предмета залога, арестованного банком при невыплате кредита.

На сегодняшний день существует объективная необходимость в создании четких формализованных требований к подходам и методам оценки объектов для целей залога с последующей выработкой в данной области единой нормативно-методической базы, которая должна разрабатываться с учетом казахстанского и международного опыта в данной области и опираться на существующие стандарты в оценочной деятельности.