

Одним из важнейших направлений по совершенствованию оценочной деятельности должно стать внедрение в ее среду ИТ-технологий и формирование специализированной базы данных различных групп объектов оценки с использованием автоматизированных систем обработки информации.

Требуется решения проблема, связанная с совершенствованием законодательства в области оценочной деятельности, для чего необходимо:

- унифицировать белорусские стандарты оценки объектов недвижимости с международными стандартами;
- разработать и внедрить в практику хозяйствования новые стандарты оценки объектов недвижимости, в том числе по оценке сельскохозяйственных земель, оценке памятников архитектуры, культуры и истории, природоохранных зон, оценке природных ресурсов и других.
- унифицировать с Российской Федерацией стандарты по оценке союзной собственности;
- на законодательном уровне разрешить частным оценочным организациям и независимым оценщикам проводить оценку стоимости государственно имущества;
- создать профессиональные саморегулируемые организации оценщиков и возложить на них функции по регулированию оценочной деятельности;
- в сфере международного сотрудничества белорусских и зарубежных оценочных структур расширить круг обсуждаемых нерешенных проблем через призму проведения международных семинаров и конференций, обмена опытом.

Литература

1. Об оценочной деятельности в Респ. Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь от 13 октября 2006 года № 615 // Национальный правовой интернет-портал [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа : http://www.labrate.ru/laws/20061013_ukaz-615_ocenka-by.htm. – Дата доступа : 20.10.2012.

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

А. А. Кончиц, магистрант ГИУСТ БГУ
Научный руководитель:
кандидат экономических наук,
доцент **А. В. Егоров** (ГИУСТ БГУ)

Оценка стоимости недвижимости актуальна в настоящее время и будет актуальна до тех пор, пока будет существовать собственность.

В Республике Беларусь происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости, и все большее число граждан, различного рода пред-

приятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Для совершения многих операций с недвижимостью и другими объектами гражданских прав заключение оценщика может быть не только желательным, но и строго обязательным. Оценочная деятельность как объект правового регулирования представляет, с одной стороны, услугу оценщика – физического лица, аттестованного в порядке, определенном Советом Министров Республики Беларусь [1, с. 2] – для определения рыночной стоимости, с другой стороны, это юридический фактор, устанавливающий стоимость объекта оценки для определенных в договоре об оценке целей.

Оценка для целей залога – один из наиболее актуальных аспектов практического использования оценки, т. к. является одним из наиболее востребованных видов услуг на рынке оценки. В процессе кредитования при предоставлении в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору (за исключением межбанковского кредитного договора) залога недвижимого имущества выполняется обязательная оценка данного имущества [2]. При выборе активов для целей залога наиболее привлекательны объекты недвижимости. Такая «привлекательность» объясняется в первую очередь надежностью объекта залога как в физическом аспекте – невозможностью его перемещения, так и в юридическом – обязательностью государственной регистрации (наличие обременения залогом не позволяет осуществить реализацию объекта без информирования Залогодержателя).

Ошибки в оценке залога достаточно дорого обходятся банку, причем к негативным последствиям приводят ошибки как в одну, так и в другую сторону. Переоцененный залог чреват потерями при дефолте, недооцененный – ограничивает объем кредитования (во всяком случае, во многих банках) и, соответственно, приводит к недополучению доходов. То есть банк больше всех заинтересован в объективной оценке стоимости предмета залога вопреки распространенному мнению о том, что банку выгодно занижать стоимость.

Понятие «недвижимое имущество» включает достаточно широкий спектр объектов. В него входят: земельные участки, объекты недвижимости офисного, торгового, складского назначения, объекты, используемые предприятиями сферы услуг (автосалоны и автосервисы, автомойки, гостиницы и т. п.), производственные объекты (цеха и корпуса заводов и т. п.), жилые объекты недвижимости, не завершенные строительством объекты [1, с. 8]. Все вышеперечисленные объекты могут рассматриваться собственниками в качестве залога, выступающего в виде обеспечения по кредитной сделке.

Необходимо отметить, что помимо оценочных вопросов залог затрагивает значительную область правового поля. Поэтому прежде чем рассматри-

вать круг вопросов, лежащих в плоскости оценки рыночной стоимости объектов недвижимости с целью залога, следует определить границы самого правового поля.

Основными нормативными документами, регламентирующими залог объектов недвижимости, являются: Гражданский кодекс Республики Беларусь; Банковский кодекс Республики Беларусь; Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 № 345-З «Об ипотеке»; Указ Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».

Белорусской законодательной практикой регламентировано использование рыночных методов при оценке недвижимости: сравнительного, затратного и доходного подходов [1, с. 11]. Чтобы сформировать рыночную стоимость объекта недвижимости, необходимо выполнить следующие этапы работ:

- 1) осуществить анализ рынка объектов недвижимости;
- 2) сформировать мнение о достоинствах и недостатках местоположения объекта оценки;
- 3) проанализировать наилучшее и наиболее эффективное использование (в рамках оценки объектов недвижимости для целей залога данный анализ используется в определенных ситуациях, но в большинстве случаев не требуется, так как предполагается, что в залог объект будет передаваться исходя из его текущего использования);
- 4) выбрать подходы к оценке;
- 5) выполнить расчеты в рамках выбранных подходов;
- 6) сформировать итоговый вывод о стоимости.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (отделка, состояние инженерных коммуникаций и т. д.), износ, размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте и др. Необходимо отметить, что соответствие указанным факторам в большей или меньшей степени будет определять отнесение объекта к тому или иному классу.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенная величина между результатами расчетов, полученных в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов.

При согласовании результатов необходимо учитывать следующие основные моменты:

- следует корректно проводить взвешивание при существенном расхождении результатов; стоимость может приниматься равной результату наиболее адекватного подхода, если ее значение противоречит результатам других подходов;
- нет необходимости проводить взвешивание с использованием сложных процедур, например, метода анализа иерархий. В большинстве случаев доста-

точно простого усреднения, так как при отсутствии противоречий в результатах, полученных различными подходами, существенного влияния на итоговый результат процедура взвешивания не окажет.

При проведении оценки в целях залога следует, в первую очередь, основываться на результатах подхода, который будет являться наиболее адекватным по отношению к конкретной практической ситуации. Результаты, полученные с применением отдельных подходов, не могут существенно отличаться друг от друга: наличие в отчете данного факта указывает на некорректность учета существенных факторов в рамках доходного, затратного или сравнительного подходов.

Выводы о стоимости объекта (при проведении сопоставления результатов значений стоимости объекта, полученных при расчете по различным подходам) должны быть однозначными. При вхождении в состав оцениваемого имущества нескольких объектов (зданий, сооружений) необходимо выделение стоимости каждого объекта, на который имеется документ о регистрации права собственности (здания, сооружения). В случае существенных различий в результатах, полученных при применении различных подходов, усреднение не проводится: в качестве итогового значения принимается результат, полученный при использовании наиболее достоверных исходных данных и минимальных допущениях и предположениях. При этом наряду с выводами о стоимости должен присутствовать вывод о причине расхождений.

Очевидно, что указанные рекомендации охватывают только общие и принципиальные моменты, учет которых необходим для проведения корректной оценки в целях залога объекта недвижимости любого типа. Также необходимо подчеркнуть, что оценка для целей залога в общем объеме оценочных работ в Республике Беларусь занимает существенное место. Необходимость обращения к оценщикам при совершении кредитных сделок обусловлена не только юридическими причинами, но и желанием получить квалифицированное и профессиональное мнение о стоимости актива, рассматриваемого как обеспечение кредитной сделки. Таким образом, для современных оценщиков является необходимым изучение проблематики оценки для целей залога и постоянное совершенствование своих навыков в этой области.

Литература

1. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения: СТБ 52.0.01-2011. – Введ. 20.01.2011. – Минск : Белорус. гос. ин-т стандартизации и сертификации, 2011.
2. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь, 13 окт. 2006 г., № 615 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 1/7999.