

УДК 332.64(574)

ИССЛЕДОВАНИЕ ОЦЕНКИ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА В УСЛОВИЯХ ВЫНУЖДЕННОЙ ПРОДАЖИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Сихимбаев М.Р., Тапин Д.К., Легостаева А.А., Сраилова Г.Н.

*Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза, Караганда,
e-mail: smurat@yandex.ru, dantapin@mail.ru, anjal@mail.ru, gulnara.srailova@mail.ru*

В статье проведено исследование оценки стоимости залогового имущества в условиях вынужденной продажи, так как в настоящее время данный вид оценки является одним из немаловажных приоритетов для банков второго уровня в Республике Казахстан. Возникают случаи, когда заемщик, взяв кредит по залоговое обеспечение, не всегда имеет возможность погасить кредитную задолженность, в связи с этим, финансовое учреждение вынуждено заняться реализацией залога в целях возмещения всех затрат банка связанных с данным кредитом. Существуют огромные риски для банков, если залоговое имущество при продаже не покрывает расходы банка, поэтому для защиты интересов банка, т.е. чтобы минимизировать риски и обеспечить возвратность кредитной суммы, необходимо правильно организовать процесс осуществления оценки залогового имущества, для получения ликвидной стоимости. Правильно подобранный подход к оценке позволяет произвести корректный расчет итоговой стоимости объекта и получить обоснованное мнение о степени ликвидности залога, в зависимости от срока экспозиции. Важно помнить, что при проведении оценки залогового имущества ликвидность – одна из важных составляющих залога и дает возможность судить о том, насколько быстро можно продать данное имущество при вынужденной реализации и погасить задолженность по кредиту.

Ключевые слова: оценка, залоговое имущество, кредитование, финансовое учреждение, кредитная задолженность, ликвидная стоимость

STUDY OF VALUATION OF COLLATERALIZED ASSETS UNDER CONDITIONS OF CONSTRAINED SALE IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Sikhimbaev M.R., Tapin D.K., Legostaeva A.A., Srailova G.N.

*Karaganda Economic University of Kazpotrebsoyuz, Karaganda,
e-mail: smurat@yandex.ru, dantapin@mail.ru, anjal@mail.ru, gulnara.srailova@mail.ru*

The article explores appraisal of value of collateralized assets under conditions of constrained sale, because currently this type of valuation is one of the priorities of no small importance for the second-tier banks in the Republic of Kazakhstan. There are circumstances when a loan debtor, after taking a loan against collateral security, is not always able to repay the load debt, hence a financial institution is forced to deal with selling the collateral to offset the bank's costs related to such a load. There are significant risks for the banks if collateralized assets being sold do not cover bank's expenses, for this reason, to protect bank's interests, i.e. to minimize the risks and to ensure credit money recovery, it is necessary to set up a proper process for valuation of collateralized assets to get readily obtainable value. Appropriately chosen valuation approach enables correct calculation of bottom-line value of a facility and ensures substantiated opinion on a degree of liquidity of the collateral depending on exposure time. It is important to remember that during valuation of collateralized property liquidity is one of significant attributes of the collateral, making it possible to judge how quickly such property may be sold in case of constrained sale and loan debt repaid.

Keywords: valuation, collateralized assets, credit granting, financial institution, load debt, readily obtainable value

Оценка стоимости залогового имущества в условиях вынужденной продажи в настоящее время является одним из немаловажных приоритетов для банков второго уровня. Возникают случаи, когда заемщик, взяв кредит под залоговое обеспечение, не всегда имеет возможность погасить кредитную задолженность, в связи с этим финансовое учреждение вынуждено заняться реализацией залога в целях возмещения всех затрат банка, связанных с данным кредитом. Существуют огромные риски для банков, если залоговое имущество при продаже не покрывает расходы банка, поэтому для защиты интересов банка, т.е. чтобы минимизировать риски и обеспечить возвратность кредитной суммы, необходи-

мо правильно организовать процесс осуществления оценки залогового имущества для получения ликвидной стоимости. При оценке залогового имущества, как и при других видах имущества, рассматриваются три подхода: сравнительный, затратный и доходный. Выбор того или другого подхода зависит от объекта оценки. Правильно подобранный подход к оценке позволяет произвести корректный расчет итоговой стоимости объекта и получить обоснованное мнение о степени ликвидности залога, в зависимости от срока экспозиции. Одним из таких подходов является сравнительный, для оценки залогового обеспечения он используется наиболее часто, при хорошо развитом рынке и наличии подобных ана-

логов оцениваемого объекта. Анализ рынка во многом определяет достоверность итогового результата оценки и тесно связан с анализом ликвидности. Необходимо рассмотреть, каков спрос на оцениваемый объект, а также проанализировать предложения аналогичных объектов. Важно помнить, что при проведении оценки залогового имущества, ликвидность одно из важных составляющих залога и дает возможность судить о том, насколько быстро можно продать данное имущество при вы-

нужденной реализации и погасить задолженность по кредиту [1, 2].

Рассмотрим сравнительный подход на примере оценки помещения магазина в г. Караганда, поскольку сделки с недвижимостью в Карагандинской области имеют скрытый характер, а цены продаж объектов недвижимости в договорах купли-продажи зачастую искажены, в рамках настоящей работы оценщиком использовалась информация из открытых источников о предложении и спросе на рынке недвижимости.

Таблица 1

Объекты-аналоги

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Месторасположение объекта	г. Караганда, пр. Абдирова	г. Караганда, пр. Абдирова	г. Караганда, пр. Абдирова	г. Караганда, р-н ТД «Абзал»	г. Караганда, ул. Ерубаяева, 44
Источник информации	www.krisha.kz, дата обращения	www.krisha.kz, дата обращения	www.krisha.kz, дата обращения	www.krisha.kz, дата обращения	www.krisha.kz, дата обращения
Цена предложения, тенге	11 692 000	22 200 000	22 200 000	22 200 000	19 980 000
Общая площадь, кв. м	70,0	104,0	180,0	160,0	135,0
Цена предложения 1 кв. м, тенге	167 029	213 462	123 333	138 750	148 000
Передаваемые права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права на помещение	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Расходы после покупки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Время продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	центр	центр	центр	центр	центр
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Год постройки	60-х	1968	1975	60-х	2007
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Общее состояние	ремонт есть	ремонт есть	ремонт есть	ремонт есть	ремонт есть
Инфраструктура	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
Целевое использование	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Отклонение от цел-го использования	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие движимого имущества	нет	нет	нет	нет	нет

Таблица 2

Расчет стоимости объекта оценки методом рыночной информации

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Адрес	г. Караганда, ул. Ермакова	г. Караганда, пр. Абдирова	г. Караганда, пр. Абдирова	г. Караганда, пр. Абдирова,	г. Караганда, р-н ТД «Абзал»	г. Караганда, ул. Ерубаева
Источник информации	-	www.krtisha.kz, дата обращения к ссылке	www.krtisha.kz, дата обращения к ссылке	www.krtisha.kz, дата обращения к ссылке	www.krtisha.kz, дата обращения к ссылке	www.krtisha.kz, дата обращения к ссылке
Цена предложения, тенге	-	11 692 000	22 200 000	22 200 000	22 200 000	19 980 000
Общая площадь, кв. м	114,2	70,0	104,0	180,0	160,0	135,0
Цена предлагаемые права на земельный участок	-	167 029	213 462	123 333	138 750	148 000
- корректировка	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Скорректированная стоимость, тенге	-	167 029	213 462	123 333	138 750	148 000
Передаваемые права на помещение	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
- корректировка	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	-	167 029	213 462	123 333	138 750	148 000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
- корректировка	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	-	167 029	213 462	123 333	138 750	148 000
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
- корректировка	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	-	167 029	213 462	123 333	138 750	148 000
Расходы после покупки	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
- корректировка	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	-	167 029	213 462	123 333	138 750	148 000
Время продажи	-	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
- корректировка	-	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость, тенге	-	133 623	170 769	98 667	111 000	118 400
Местоположение	центр	центр	центр	центр	центр	центр
- корректировка	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	-	133 623	170 769	98 667	111 000	118 400
Тип помещения	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
- корректировка	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Окончание табл. 2						
Характеристики	Оцениваемый объект	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Скорректированная стоимость, тенге	–	133 623	170 769	98 667	111 000	118 400
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть	есть
– корректировка	–	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	–	133 623	170 769	98 667	111 000	118 400
Год постройки	1977	60–х	1968	1975	60–х	2007
– корректировка	–	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	–5%
Скорректированная стоимость, тенге	–	133 623	170 769	98 667	111 000	112 480
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
– корректировка	–	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	–	133 623	170 769	98 667	111 000	112 480
Общая площадь, кв. м	114,2	70,0	104,0	180,0	160,0	135,0
– корректировка	–	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	–	133 623	170 769	98 667	111 000	112 480
Общее состояние	ремонт есть	ремонт есть	ремонт есть	ремонт есть	ремонт есть	ремонт есть
– корректировка	–	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	–	133 623	170 769	98 667	111 000	112 480
Инфраструктура	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая	развитая
– корректировка	–	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	–	133 623	170 769	98 667	111 000	112 480
Целевое использование	торговое помещение	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
– корректировка	–	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	–	133 623	170 769	98 667	111 000	112 480
Наличие движимого имущества	нет	нет	нет	нет	нет	нет
– корректировка	–	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Скорректированная стоимость, тенге	–	133 623	170 769	98 667	111 000	112 480
Сумма корректировок по модулю, %	–	20	20	20	20	25
Обратное значение корректировки по модулю	–	0,050000	0,050000	0,050000	0,050000	0,040000
Удельный вес аналога	–	0,2083	0,2083	0,2083	0,2083	0,1667
Взвешенное значение стоимости аналога, тенге	–	27 838	35 577	20 556	23 125	18 747
Скорректированная стоимость 1 кв. м жилого дома, тенге			125 842			
Стоимость объекта оценки, тенге			14 371 184			

Для проведения расчетов сравнительным подходом, методом рыночной информации оценщиком были определены пять объектов-аналогов, выбор сопоставимых объектов проводился на основании данных сайта – www.krisha.kz. Для того чтобы проверить выравненность значений цен предложений объектов-аналогов, оценщиком был рассчитан коэффициент вариации для цен предложений объектов-аналогов и общих полезных площадей объектов-аналогов (табл. 1).

Выбор аналогов для сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Например, при оценке домов, квартир, в качестве единицы сравнения используется единица площади. Складские, промышленные здания в основном сравнивают на основе цены за квадратный либо за кубический метр объекта. Единицы сравнения используются для удобства сравнения оцениваемого объекта и его аналогов [3, 4].

Выше указывалось, что выбор единицы сравнения зависит от вида (типа) оцениваемого объекта. В этом случае, как показывает практика, более правильным и логичным, является привязка единицы сравнения к одному квадратному метру общей площади. 1 кв.м является наиболее распространенной единицей сравнения для условий, в частности в Карагандинской области. После выбора единицы сравнения нужно определить основные показатели (характеристики) для сравнения, далее можно смоделировать стоимость оцениваемого имущества посредством необходимых поправок или корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости (табл. 2).

При согласовании полученных при расчете по каждому аналогу скорректированных цен применяется средневзвешенный метод. Весомость каждого результата определяется внесенными поправками и обоснованностью расчетов, влияющих на рыночную стоимость анализируемого элемента. Другими словами, если аналог меньше корректировался, значит, он более подходит оцениваемому объекту и тем выше должен быть его удельный вес. После определения полученных значений корректировок по каждому аналогу мы должны понимать, что чем больше было сделано поправок, тем меньше мы должны доверять данному аналогу. То есть «взвешивать» следует аналоги по величине, обратной сумме корректировок: чем более аналог был подвержен корректированию, следовательно, тем выше будет сумма его корректировок, взятых по модулю и тем ниже будет обратное значение данной суммы. Затем производится процедура взвешивания, на осно-

ве обратных величин: определяется общая сумма обратных величин и каждый аналог взвешивается путем деления его обратной величины на общую сумму [5].

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно 14 371 184 тенге.

Термин «вынужденная продажа» применяется в том случае, когда собственник имущества в силу некоторых обстоятельств вынужден реализовать свое имущество или когда финансовое учреждение в роли залогодержателя вынуждено реализовать залоговое имущества в целях покрытия кредитной задолженности, т.е. когда маркетинговый, целесообразный срок оказывается невозможным. Стоимость реализации, возникающая при таких обстоятельствах, не совсем будет соответствовать определению адекватной рыночной стоимости. Стоимость, которая может быть получена в данном случае, будет зависеть от срока экспозиции, в силу которых надлежащий маркетинг недостижим. Стоимость также при таких обстоятельствах может отражать наступление отрицательных последствий для продавца данного имущества в случае, если ему не удастся реализовать имущество в пределах срока экспозиции, т.е. в указанный период времени [1, 6].

При определении рыночной стоимости в условиях вынужденной продажи объекта, оценщик решил использовать методические рекомендации по оценке объекта и имущественных прав в условиях вынужденной продажи и короткого срока экспозиции (на базе метода Галасюков – GMLV). Основной концепцией оценки имущества в условиях вынужденной продажи и короткого срока экспозиции является концепция вынужденности и ограниченности периода реализации объекта. Концепция вынужденности и ограниченности периода реализации объекта состоит в том, что продажа объекта носит экономически вынужденный характер, который указывает на необходимость сокращения срока экспозиции. Ограниченность периода или ускоренность реализации объекта может быть обусловлена, также внутренней и внешней экономической вынужденностью продажи имущества. Ускоренность продажи объекта означает необходимость установления фиксированного срока экспозиции объекта, при выполнении оценки, который короче разумного периода экспозиции такого объекта. При таких обстоятельствах оценка имущества осуществляется исходя из продолжительности фиксированного периода экспозиции этого объекта. Рыночная стоимость в этих условиях (1), т.е. в усло-

виях вынужденной продажи объекта, определяется на основе [6]:

$$V_L = V_m \cdot k_L,$$

где V_L – рыночная стоимость в условиях вынужденной продажи объекта оценки, соответствующая фиксированному сроку его экспозиции, который короче разумного периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;
 k_L^m – коэффициент соотношения рыночной стоимости в условиях вынужденной продажи и рыночной стоимости объекта оценки разумного периода экспозиции.

Расчет рыночной стоимости в условиях вынужденной продажи объекта проведен ниже в табл. 3.

Таблица 3
 Расчет стоимости
 в условиях вынужденной продажи

Показатель	Величина
Рыночная стоимость объекта, тенге	14 371 184
Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость в условиях вынужденной продажи	0,85
Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	1
Фиксированный период экспозиции объекта оценки, лет	0,5
Период дисконтирования, лет	0,5
Количество периодов начисления процентов в течение года	12
Коэффициент годовой ставки дисконта	0,18
Рыночная стоимость в условиях вынужденной продажи, тенге	11 171 596

Рыночная стоимость в условиях вынужденной продажи объекта определенная в соответствии с методическими рекомендациями по оценке объекта и имущественных прав в условиях вынужденной продажи и короткого срока экспозиции (на базе метода Галасюков – GMLV), составляет округленно: 11 172 000 тенге.

Таким образом, стоимость в условиях вынужденной продажи объекта, составила примерно на 20% ниже рыночной стоимости полученной сравнительным подходом при разумном периоде экспозиции [6, 7].

Список литературы

1. Сихимбаев М.Р., Байкенова Г.Г., Тапин Д.К. Исследование особенностей оценки стоимости залогового имущества в Республике Казахстан // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2018. № 1. С. 172–176.
2. Сихимбаев М.Р., Бабыкина И.С. Анализ методов оценки рынка недвижимости на примере инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в Казахстане // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2017. № 2–1. С. 82–87.
3. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие / Под ред. С.В. Грибовского. М.: «Маросейка», 2009. 432 с.
4. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: «Финансы и статистика», 2012. 322 с.
5. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». 2008. 13 с.
6. Галасюк В.В. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. [Электронный ресурс]. URL: <http://galasyuk.com/publikatsii/> (дата обращения: 07.03.2019).
7. Требования к форме и содержанию отчета об оценке, утвержденные приказом Министра юстиции РК от 03 мая 2018 года № 501. [Электронный ресурс]. URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016900> (дата обращения: 07.03.2019).