

значениями их числителей и знаменателей. Неравенство величин числителей и знаменателей отношений увеличивается всё больше и больше, при сохраняющемся математическом равенстве этих отношений. Это является проявлением «эффекта G-гиперболизма», открытого мною в августе 2002 года [1].

Иллюзия экономического равенства при «справедливых» и обеспечивающих «сохранение равенства» математических преобразованиях, к которым мы все так привыкли с детства, все более и более увеличивает фактическое неравенство между членами общества вследствие массового квазипропорционального распределения экономических благ. В результате, богатые становятся всё богаче, а бедные всё беднее... С ростом абсолютных значений стоимостных показателей в экономиках множества государств, вне зависимости от их социального устройства, математические эффекты повсеместно рано или поздно усугубляют проблему экономического неравенства богатых и бедных до социально критического уровня.

Исключение из практики массовых экономических расчётов квазипропорциональности и коэффициентов квазипропорциональности позволит в будущем избегать периодически возникающих финансовых кризисов и их следствия – экономических кризисов с безработицей и острыми социальными проблемами.

Пока же целенаправленное использование «Правила Галасюка» в экономических расчетах (и не только в экономических) позволит специалистам получать результаты расчетов либо с увеличением, либо с уменьшением итоговых результатов расчётов.

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Галасюк Валерий, Галасюк Виктор. Эффект «G-гиперболизма» или Как сравнивать несравнимое / Вісник Академії економічних наук України. – 2003. – № 1. – С. 123.

УДК 657.92

ТРИ ВИДА СТОИМОСТИ И СИТУАЦИЯ ВЫНУЖДЕННОЙ ПРОДАЖИ ПРИ ОЦЕНКЕ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАЛОГА

С. Ю. Овчаров, FRICS, О. М. Молчанова, MRICS, Е. Е. Головачев, оценщик
ООО «СПЕЦОЦЕНКА – УКРАИНА»

Ключевые слова: оценка для целей кредитования под обеспечение, Базельское соглашение, коэффициент покрытия обеспечения, стоимость для целей ипотечного кредитования, вынужденная продажа

Деятельность крупных банков и других кредиторов регулируется положениями, которые ограничивают общую сумму выданных кредитов пропорционально имеющимся у них активам (так называемый «коэффициент платежеспособности»). Базельский комитет по банковскому надзору¹ определяет минимальные коэффициенты платежеспособности для кредитных учреждений и способы их расчета (Базельское соглашение²). Исполнение требований Базельского соглашения обеспечивается национальными законодательствами, а в Европейском союзе – Директивами ЕС. Стоимость активов, которые служат обеспечением по кредитам, используется при расчете коэффициента платежеспособности.

В Базельском соглашении отмечено, что для определения стоимости обеспечения, в качестве которого выступает коммерческое недвижимое имущество, может применяться один из двух подходов к оценке, имеющих разные критерии риска:

¹ Базельский комитет по банковскому надзору является комитетом органов банковского надзора, который был создан управляющими центральными банками стран «большой десятки» в 1975 году. Он состоит из представителей высших должностных лиц органов банковского надзора и центральных банков Бельгии, Канады, Франции, Германии, Италии, Японии, Люксембурга, Нидерландов, Швеции, Швейцарии, Великобритании и США. Как правило, заседания Комитета проходят в Банке международных расчетов в Базеле, где расположена штаб-квартира постоянного Секретариата Комитета.

² Соглашение о стандартных коэффициентах достаточности рискованного капитала для коммерческих банков, достигнутое между представителями центральных банков США, Западной Европы и Японии. Оно было окончательно подписано в июле 1988 г. в Банке международных расчетов в Базеле, Швейцария. Базель III возник как реакция на глобальный финансовый кризис 2008 года. Соглашение представлено двумя документами, опубликованными 15 декабря 2010 года на официальном сайте Банка международных расчетов.

- рыночная стоимость активов, используемых в качестве обеспечения;
- стоимость для целей ипотечного кредитования.

Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) определяет коэффициент покрытия обеспечения как: «Соотношение между определенной приемлемым для банка независимым оценщиком на дату соответствующих расчетов совокупной реализационной стоимости всех активов и прав, на которые создано и оформлено обеспечение (такая реализационная стоимость должна быть определена в валюте кредита, с использованием, по возможности, курса обмена, имеющего у ЕБРР на такую дату, на основе цен на такие активы и права, которые можно получить в случае срочной продажи) в пользу банка (в качестве обеспечения для кредита), и общим размером всех сумм, подлежащих уплате банку в соответствии с Соглашениями финансирования (основных сумм, процентов, комиссий и других сумм)» (см. рис. 1)

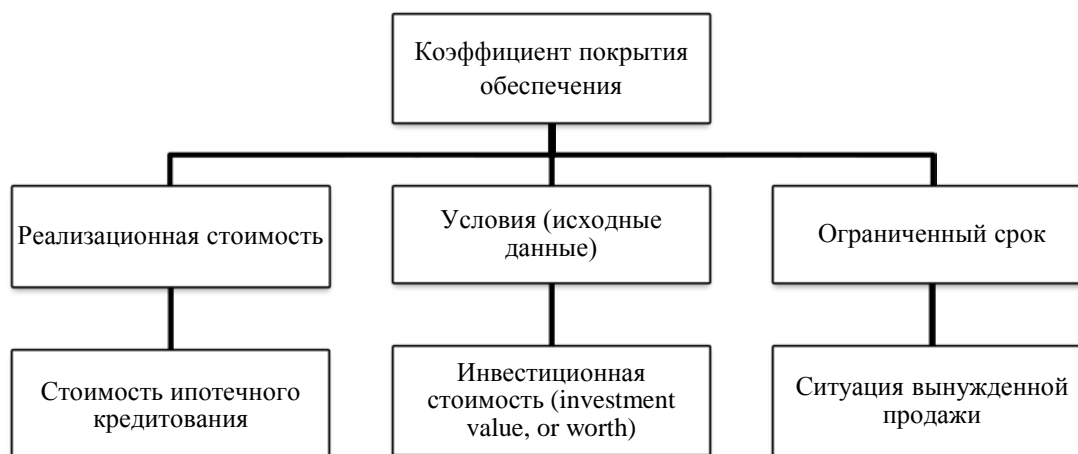


Рис. 1

Стоимость для целей ипотечного кредитования определяется методом оценки долгосрочных рисков. И как таковой он не образует самостоятельного вида стоимости, т. е. расчетную стоимость предполагаемой сделки на конкретную дату.

Стоимость для целей ипотечного кредитования может использоваться в секторе финансовых услуг в рамках кредитования под обеспечение в виде объектов недвижимости. Стоимость для целей ипотечного кредитования позволяет установить долгосрочный стабильный лимит стоимости. Он учитывается банками при принятии решений о выдаче кредитов (например, соотношение стоимости кредита и стоимости обеспечения, порядок погашения, срок кредита) или управлении рисками, т. е. позволяет определить, достаточно ли предоставленного в качестве обеспечения имущества для обеспечения кредита в долгосрочной перспективе.

С учетом того, что стоимость для целей ипотечного кредитования должна определять стоимость имущества на длительный срок, подход к ее определению нельзя объединить в одну группу с другими подходами к оценке, используемыми для определения рыночной стоимости на установленную дату.

Под стоимостью для целей ипотечного кредитования понимается стоимость имущества, определенная оценщиком после тщательного анализа будущей ликвидности имущества с учетом его долгосрочных устойчивых особенностей, нормального состояния рынка и условий местного рынка, а также принимая во внимание текущее использование и возможное альтернативное использование имущества (Доклад Европейской ипотечной федерации о стоимости для целей ипотечного кредитования, 2006 г.) (см. рис. 2)

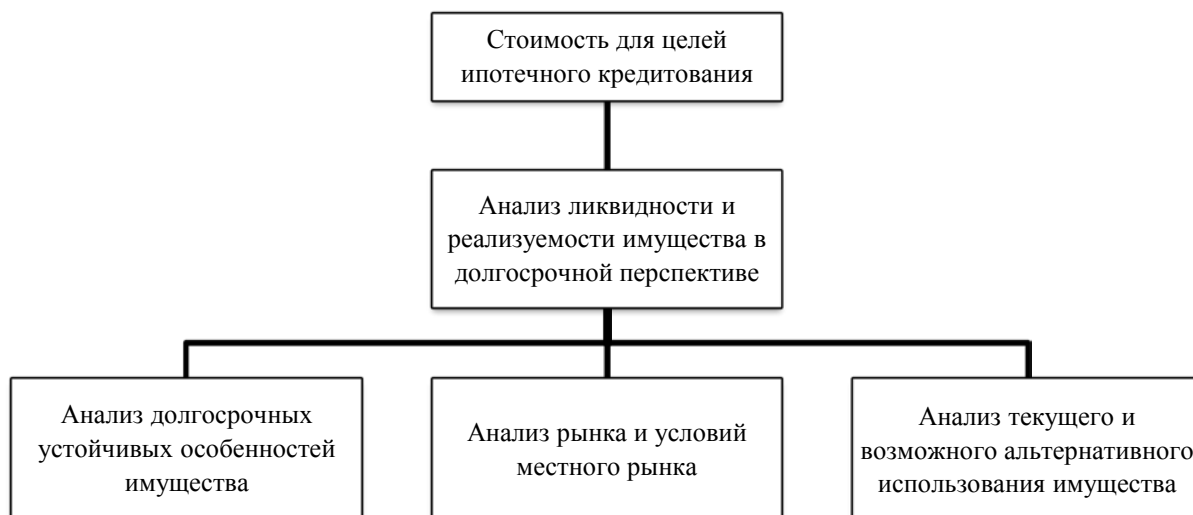


Рис. 2

В качестве основных долгосрочных устойчивых признаков имущества рассматриваются: качество его расположения, конструкции и распределение площади (см. рис. 3).



Рис. 3

Все признанные в мировой практике методы оценки применяются и в отношении стоимости для целей ипотечного кредитования в зависимости от типа имущества и особенностей рынка (исторических, правовых и т. д.), к которому относится данный объект имущества.

Практическая трактовка приведенного выше определения заключается в том, что требуется предпринять определенный ряд шагов, направленных на исключение влияния непродолжительных колебаний и временных рыночных тенденций.

Основные рекомендации МСО 2011 и «RICS. Профессиональные стандарты оценки» (март 2012 г.), которые необходимо рассмотреть оценщику при определении стоимости для целей ипотечного кредитования, представлены на схеме ниже.

Между рыночной стоимостью и стоимостью для целей ипотечного кредитования существуют серьезные различия: рыночная стоимость применяется на международном уровне для определения стоимости имущества в данный момент времени. Она определяет цену, которую можно получить за имущество на дату оценки, несмотря на то, что эта стоимость может очень быстро измениться и стать неактуальной.

- Необходимо тщательно проанализировать ликвидность и реализуемость имущества в долгосрочной перспективе. Скрытая временная перспектива выходит за рамки краткосрочного рынка, охватывая долгосрочный период.
- Обязательно следует принять во внимание долгосрочные устойчивые признаки данного имущества, такие как качество его расположения, конструкции и распределение площади.
- В части определения уровня устойчивой доходности, доход от аренды рассчитывается на основании прошлых и текущих долгосрочных рыночных тенденций. Не следует учитывать неясные факторы, связанные с возможным повышением доходности в будущем.

- Применение коэффициентов капитализации также основано на долгосрочных тенденциях рынка и исключает любые краткосрочные ожидания доходности инвестиций.
- Оценщику следует применять минимальные нормы амортизации по отношению к управленческим затратам и капитализации арендных ставок.
- Если величина стоимости для целей ипотечного кредитования рассчитывается с помощью сравнительных значений или стоимости замещения с учетом износа, проверка устойчивости сравнительных значений проводится с путем применения, если необходимо, соответствующих дисконтов.
- Обычно стоимость для целей ипотечного кредитования определяется исходя из текущего способа использования имущества. Стоимость для целей ипотечного кредитования рассчитывается исходя из более выгодного альтернативного способа использования только в определенных случаях, например при наличии доказанного намерения отремонтировать данное имущество или изменить способ его использования.
- Необходимо учитывать также другие требования, касающиеся, например, соблюдения национальных стандартов, прозрачности, содержания и ясности изложения, которые служат дополнением к правовой основе расчета стоимости для целей ипотечного кредитования.

Величина же стоимости для целей ипотечного кредитования используется для получения долгосрочной устойчивой стоимости, определяющей степень пригодности данного имущества как обеспечения для ипотечного кредита независимо от колебаний рынка и на более стабильной основе. Как правило, она оказывается ниже рыночной стоимости, что позволяет ей выдерживать краткосрочные колебания на рынке и в то же время точно отражать скрытые долгосрочные тенденции рынка.

Инвестиционная стоимость. Некоторые кредиторы (например, ЕБРР) предлагают оценщикам произвести расчеты стоимости залогового имущества на основе текущих и прогнозных данных, определенных самим кредитором и которые могут отличаться от рыночных показателей и ожиданий.

Чаще всего это касается курса валют на дату оценки, прогнозных показателей инфляции, показателя соотношения пары евро – доллар США и др.

В таком случае, определенная стоимость будет отражать стоимость актива для его владельца или потенциального владельца при использовании в определенных инвестиционных или операционных целях, т. е. будет являться инвестиционной стоимостью (может также использоваться термин «ценность»).

Вынужденные продажи (Forced Sales)

В отличие от Национальных Стандартов оценки, в случае ограничения срока реализации имущества (срока экспозиции), Международные Стандарты оценки и Стандарты RICS рассматривают ситуацию вынужденной продажи.

НСО №1	МСО 2011, Стандарты RICS 2012
Вид стоимости	Ситуация
<i>Ликвидационная стоимость</i> – стоимость, которая может быть получена при условии продажи объекта оценки в срок, значительно короче срока экспозиции подобного имущества, в течение которого оно может быть продано по цене, равной рыночной стоимости (НСО № 1).	<i>Вынужденная продажа</i> возникает, когда определенный продавец вынужден продать имущество в ограниченный промежуток времени, т. е. не может провести соответствующий маркетинг. Тот факт, что продажа является «вынужденной», означает, что продавец действует под влиянием внешних правовых и коммерческих факторов, поэтому временные ограничения не являются просто пожеланием продавца.

Если имущество не может быть свободно или должным образом представлено на рынке, это, вероятнее всего, отрицательно скажется на его стоимости. Подобное ограничение может быть вызвано как специфическими свойствами оцениваемого имущества или имущественного интереса, так и конкретными обстоятельствами, сложившимися для заказчика.

Наличие на дату оценки ограничения, вызванного специфическими свойствами объекта оценки, как правило, позволяет оценить влияние данного ограничения на стоимость. Ограничение оговаривается в условиях договора на оценку с указанием, что расчет стоимости будет производиться с учетом данного ограничения.

Особого внимания требует ситуация, когда данное неотъемлемое ограничение на дату оценки отсутствует, но является прогнозируемым последствием определенного события или ряда событий. Или же заказчик может потребовать провести оценку с учетом указанного ограничения при продаже. В этом случае оценка проводится с учетом специального допущения о том, что данное ограничение существует на дату оценки. Подробное описание характера данного ограничения должно быть включено в условия договора на оценку.

Вынужденная продажа возникает, когда определенный продавец вынужден продать имущество в ограниченный промежуток времени, например, с целью изыскания средств или погашения обязательств к определенному сроку.

Тот факт, что продажа является «вынужденной», означает, что продавец действует под влиянием внешних правовых и коммерческих факторов, поэтому временные ограничения не являются просто пожеланием продавца. Характер этих внешних факторов и последствия отказа от продажи не менее важны для определения стоимости, которую можно получить в указанные временные рамки.

Оценщик может помочь продавцу определить цену, которую ему следует принять в условиях вынужденной продажи, но принятое решение будет носить коммерческий характер, отражающий ценность объекта для данного конкретного продавца. Любое соотношение цены, полученной в результате вынужденной продажи, и рыночной стоимости является случайным, поскольку провести подобную оценку предварительно невозможно. Соответственно, несмотря на возможность оказания консультационных услуг по определению вероятной стоимости в условиях вынужденной продажи, данный термин является описанием ситуации, при которой происходит продажа, а потому не может использоваться в качестве вида стоимости.

Специальное допущение, которое ссылается лишь на ограниченный срок реализации имущества без обоснования причин такого ограничения, нельзя считать обоснованным допущением. Без ясного понимания причин такого ограничения оценщик не сможет определить степень его влияния на вероятность продажи, переговоры и возможную цену, а значит, не сумеет дать эффективный совет.

Как пример, в качестве коммерческого ограничения, при котором невозможно обеспечить приемлемый маркетинговый период, может выступать ограничение срока экспозиции имущества на рынке в ситуации принудительной продажи имущества должника в счет погашения его долгов, в соответствии с требованиями действующего национального законодательства, регулирующими процессуальные действия по отчуждению подобного имущества на рынке (ЗУ «Об исполнительном производстве» от 21.04.1999 № 606-XIV, Постановление КМУ «Положение о порядке проведения аукционов (публичных торгов) реализации заложенного имущества» от 22.12.1997 № 1448 и др.).

Общие положения. Таким образом, даже если кредитор не требует дополнительного рассмотрения ситуации вынужденной продажи и определения стоимости ипотечного кредитования, в соответствии с МСО 310 «Оценка недвижимого имущества для целей кредитования под обеспечение», помимо требований, содержащихся в МСО 103 «Составление отчета», отчет об оценке для обеспечения займа должен содержать комментарии относительно факторов, которые важны для оценки кредитором эффективности обеспечения безопасности залога в течение срока кредита.

<p>В соответствии с МСО 310 «Оценка недвижимого имущества для целей кредитования под обеспечение» в отчете должна быть раскрыта следующая дополнительная информация:</p> <ul style="list-style-type: none">• текущая активность и тенденции на соответствующих рынках;• прошлый, текущий и ожидаемый в будущем спрос на этот тип недвижимости и его местонахождение;• любой потенциал и вероятный спрос на альтернативное использование, которое существует или может быть ожидаемым на дату оценки;• воздействие любых предполагаемых на дату оценки событий на вероятную будущую стоимость залога в течение кредитного периода.
--

Если рыночная стоимость основывается на специальных допущениях, отчет должен содержать следующее:

- объяснения специальных допущений;
- комментарий по существенности различия между рыночной стоимостью и рыночной стоимостью со специальным допущением;

• комментарий о том, что такая стоимость может не быть реализована в будущем, если фактическое состояние таково, как оно описано в специальном допущении.

В Стандартах оценки RICS 2012 в СО 4.2. «Оценка для целей кредитования под обеспечение» содержатся дополнения к требованиям СО 6.1 «Требования к минимальному содержанию отчета об оценке».

В соответствии с СО 4.2 «Оценка для целей кредитования под обеспечение» в отчете должна быть раскрыта следующая дополнительная информация:

- о заинтересованности, указанная в условиях договора на оценку или выявленная позднее, и иные договоренности, достигнутые с целью предотвратить конфликт интересов;
- о факте каких-либо недавно проведенных сделках с оцениваемым имуществом (или предварительной договоренности о цене), и в какой степени данная информация использовалась в качестве подтверждения рыночной стоимости. Если исследование не выявило какой-либо подобной информации, оценщик обязан отразить это в отчете, а также высказать просьбу, если такая информация будет выявлена до окончательного одобрения выдачи кредита, переадресовать ее оценщику для дополнительного изучения;
- о пригодности имущества для целей кредитования под обеспечение с учетом срока и условий предполагаемого займа. Если условия не известны, заключение может быть основано на среднерыночных условиях предоставления займов;
- о любых известных оценщику обстоятельствах, которые могут повлиять на цену.

Итак, необходимо привлечь внимание кредитора к указанным обстоятельствам, указав степень их возможного влияния, а также любые другие факторы, которые могут вступить в противоречие с определением рыночной стоимости или связанных с ней исходных допущений, а также объяснить характер влияния указанных факторов.

Различные типы имущества имеют различные характеристики в качестве залога. Важно рассмотреть эти характеристики при выполнении оценки соответствующего права для того, чтобы предоставить кредитору адекватную информацию о пригодности имущества в качестве залога и помочь кредитору определить факторы риска, связанные с имуществом на время займа.

В зависимости от конкретных обстоятельств возможного займа и подробных требований кредитора в отчете должна быть отражена дополнительная информация.

В соответствии с Приложением 5 «Оценка для целей коммерческого кредитования под обеспечение» Стандартов оценки RICS 2012, в отчете должна быть раскрыта следующая дополнительная информация:

- потенциал и спрос на альтернативное использование имущества либо иные предсказуемые изменения в текущем статусе или категории использования имущества;
- возможные заявки на использование имущества;
- выявленные факты наличия неисправностей, опасных или вредных веществ;
- выявленные факты загрязнения или вредного воздействия на окружающую среду;
- прошлые, существующие и ожидаемые ценовые тенденции и любые колебания цен на местном рынке и / или уровня спроса на указанный тип имущества;
- степень ликвидности имущества в настоящий момент и вероятность ее стабильности на протяжении срока займа;
- подробная информация о любых рыночных сделках с сопоставимым имуществом, которая была использована при проведении оценки;
- данные любых экологических и экономических назначений;
- остальные факты, выявленные в ходе проведения оценки, которые могут существенно повлиять на стоимость, указанную в отчете на установленную дату;
- если имущество является или предположительно будет использовано как объект строительства или реконструкции жилого назначения, необходимо указать факторы, стимулирующие покупательский спрос.

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Международные стандарты оценки (МСО 2011) / International Valuation Standards. Copyright © 2011 International Valuation Standards Council

2. Постановление КМУ от 10 сентября 2003 года № 1440 «Об утверждении Национального стандарта № 1 «Общие положения оценки имущества и имущественных прав».

3. «RICS. Профессиональные стандарты оценки», 8-е изд. (март 2012 г.) / RICS Valuation – Professional Standards, incorporating the International Valuation Standards, Global edition (March 2012).

УДК 657.922

ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ ОФОРМЛЕНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ КАЧЕСТВОМ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

*Ю. А. Киричек, д. т. н., проф., засл. оценщик УОО,
А. А. Петрищев., оценщик ООО «ИНКОН-ЦЕНТР», г. Днепрпетровск*

Ключевые слова: *качество оценочных услуг, контроль качества, обеспечение качества, управление качеством*

Введение. В настоящей статье представлены на формализованной основе рекомендации для оценочной фирмы по обеспечению качества оценочных услуг. Данные рекомендации подготовлены на основании нормативных основ системы управления качеством и опыта профессиональной оценочной деятельности.

Управлению качеством работ на методически сформированных началах стали целенаправленно уделять внимание с 1970-х годов в контексте двух систем: total quality management (TQM) и Стандартов системы качества ISO-9000. Американские военные стандарты качества MIL-Q9858 были приняты еще в конце 1950-х годов. Стандарт ISO-9000 представляет собой общие требования к построению системы контроля и управления в компании для гарантирования соответствия требованиям системы качества.

Механизм регулирования качества оценки предполагает формулирование и соблюдение требований к образованию и профессиональной подготовке оценщиков, развитию методической базы, практической деятельности оценщиков как на государственном уровне, так и на уровне саморегулируемых организаций оценщиков и субъектов оценочной деятельности.

Качество – это совокупность характеристик объекта, имеющих отношение к его способности удовлетворить предполагаемыми требованиями потребителя услуг в рамках законодательства и на базе требований и положений национальных и международных стандартов оценки, действующих методик, рекомендаций и других нормативных документов. Под объектом качества может пониматься как собственно оценочная продукция, так и процесс ее создания.

Реализация политики компании в области качества оценочных услуг достигается:

- учетом динамики изменения портфеля заказов и готовностью к выполнению работ;
- персональной ответственностью руководителей и исполнителей;
- организацией работы согласно международным стандартам ISO-9000 ;
- изучением и внедрением достижений теории и практики оценки, постоянной работой по повышению профессионального уровня исполнителей;
- обучением и повышением квалификации персонала;
- мониторингом управления качеством работ и своевременным принятием корректирующих и предупреждающих действий, направленных на постоянное соответствие требованиям системы менеджмента качества.

Оперативное управление качеством оценки базируется на комплексном подходе всех взаимосвязанных звеньев технологического процесса оценки, в том числе:

- обеспечении достаточного портфеля заказов оценочной фирмы;
- поиске путей эффективности начальных контактов с потенциальными клиентами, определения и согласования цены услуг, порядка оплаты, сроков подготовки качественных исходных данных Заказчика и Оценщика, самого процесса оценки и сроков выдачи отчета об оценке;
- исследовании рыночных информационных данных, начиная с анализа рынка имущества и имущественных прав, тенденций развития соответствующих сегментов рынка, документальных сведений о продажах (предложениях) аналогичных объектов оценки с анализом и сравнением основных ценообразующих факторов, стоимостного отличия аналогов от объектов оценки;