

# Корректность определения рыночной стоимости объектов залога

Владимир Шалаев  
партнер BDO, FRICS

V Международный Банковский Форум  
«CORPORATE BANKING: КРЕДИТОВАНИЕ И РИСКИ»  
9 - 12 июня 2014 г. (Прага, Чехия )

Оценка залогового имущества является важным фактором снижения кредитных рисков. Поэтому, при оценке объектов залога повышается требование к уровню квалификации и независимости Оценщика, поскольку **Банк заинтересован в объективной оценке актива**, а клиент - как правило, в завышенной.

Международными Стандартами Оценки в большинстве случаев **предусмотрено определение рыночной стоимости объектов залога**, поскольку именно этот вид стоимости опирается на четкий ориентир - реальный рынок.

Согласно определению МСО *рыночная стоимость* - расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки в результате коммерческой сделки между независимыми заинтересованными сторонами (продавец и покупатель), заключенной после надлежащего изучения рынка, когда стороны располагают всей необходимой информацией и действуют разумно и без принуждения.

Банк, прежде всего, хочет получить от Оценщика **независимое мнение о рыночной стоимости** объекта залога, а не оцифрованное мнение клиента о стоимости имущества передаваемого в залог

Понятие рыночной стоимости достаточно виртуально. Точность приближения к нему Оценщика зависит от качества и объема используемой информации и профессионализма оценщика. К сожалению, гарантированно **надежных методов определения рыночной стоимости нет**, поскольку:

- \* в отсутствие проверенной и достоверной рыночной информации ни один из методов оценки не позволит определить рыночную стоимость;
- \* методы оценки не учитывают мотивы продавцов и покупателей, а также интерес рынка к тому или иному объекту;
- \* любой метод оценки является абстрактным приближением ценовых ситуаций на реальном рынке.

Даже при достаточном объеме рыночной информации следует помнить, что:

*«...оценка рыночной стоимости, какими бы точными и надежными методами ее бы не получили, всегда содержит некоторую неопределенность (размытость, неоднозначность), и не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости »*

Лейфер Л.А. Статья «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика»

Вывод очевиден – **Оценщик может быть уверенным, что полученный результат рыночной стоимости совпадает с рыночными реалиями, только изучив и проанализировав рынок.**

Если основываться только на соблюдении правильности выполнения арифметических действий, возникает большой риск при расчетах получить результат, далекий от существующих рыночных показателей для подобного имущества.

**В процессе анализа рынка** определяются «допущения», используемые при определении стоимости объекта оценки, раскрываются различные особенности рынка, помогающие в дальнейшем обосновать суждение, **указывается диапазон, в котором должна находиться стоимость объекта.**

При нестабильной экономике анализ и прогнозирование ситуации на рынке значительно усложняются, а соответственно усложняется и процесс оценки.

Для оценки объектов залога преимущественно используется **сравнительный подход**. В процессе оценки анализируются данные о сделках и предложения о продажах аналогичных объектов, в цены вносятся необходимые корректировки.

Если сравнительный подход использовать не представляется возможным - это негативный сигнал, прежде всего для банка, поскольку реализация такого залога с большой вероятностью может быть затруднена.

В целом, проблема, связанная с отсутствием аналитических исследований рынка недвижимости, адаптированных под нужды сферы оценки залогового имущества, не решена и стоит остро на повестке дня для тех организаций и компаний, которые заботятся о своем имидже и репутации.

Данные обстоятельства обуславливают **необходимость формирования адекватной информационно-аналитической базы исследований рынка недвижимости**.

## Практический опыт

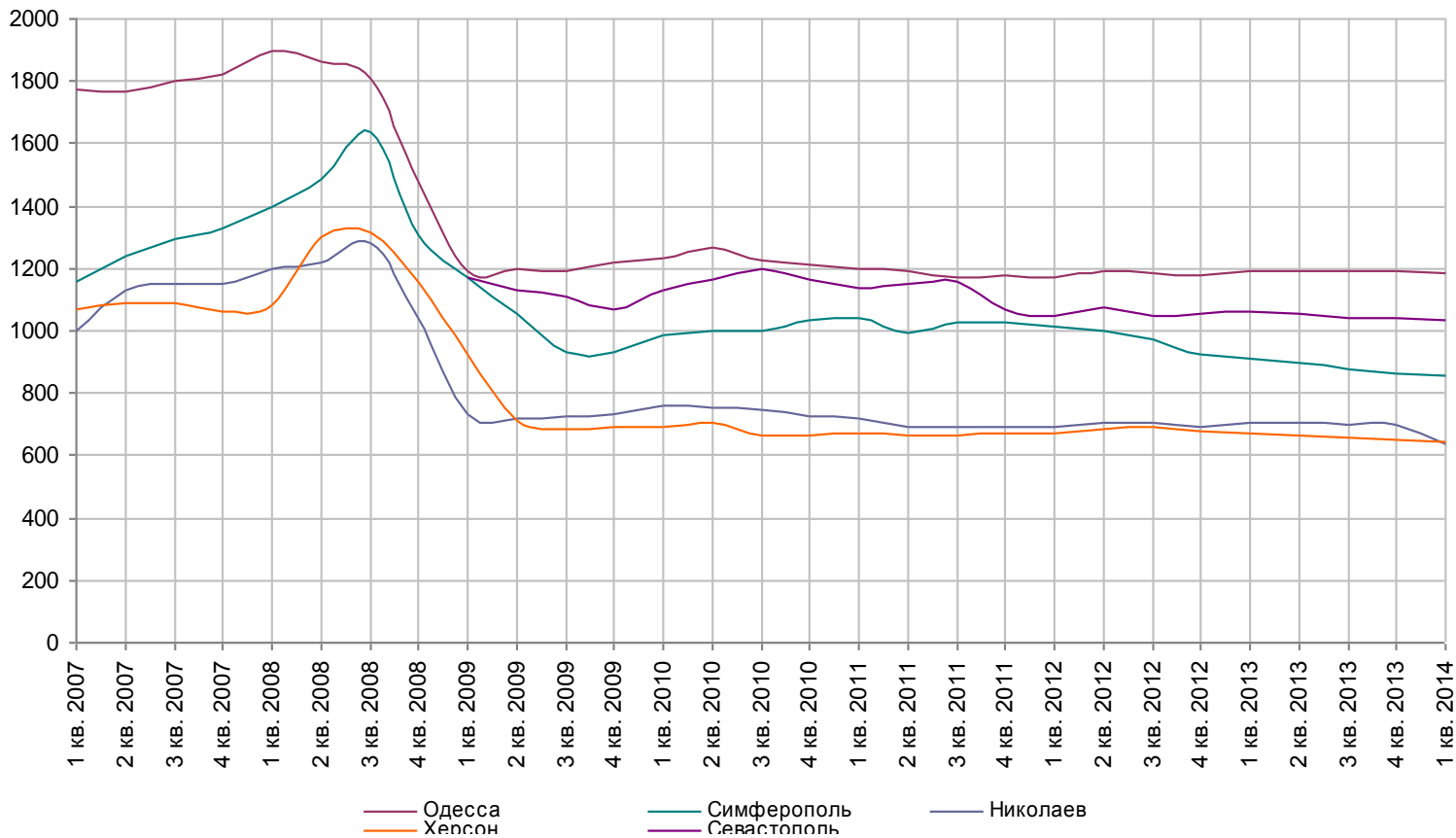
Основные направления и результаты исследования рынка недвижимости Украины.



1. Анализ ценовой ситуации на рынках недвижимости региональных центров Украины по предложениям продажи и аренды.
2. Сравнение с уровнем цен в предыдущих периодах: 2007-2014 гг.
3. Прогнозы развития рынка недвижимости региональных центров Украины.
4. Ежеквартальные отчеты об исследовании рынков недвижимости региональных центров Украины в разрезе сегментов: жилой недвижимости, офисной, торговой, складской недвижимости и земельных участков.

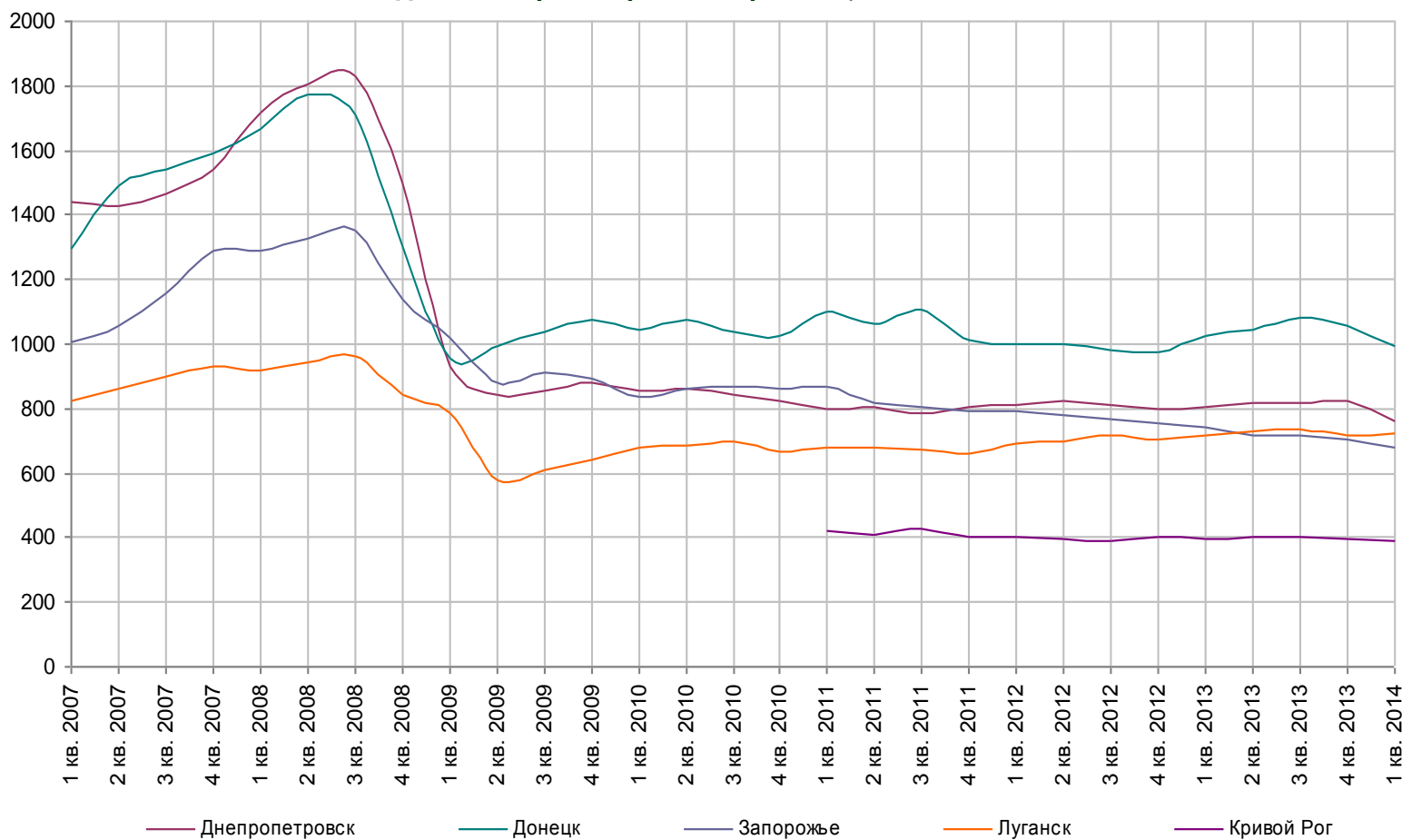
## Анализ рынка недвижимости регионов Украины

Динамика средних цен на вторичном рынке жилой недвижимости областных центров Причерноморского региона, долл. / м кв.



## Анализ рынка недвижимости регионов Украины

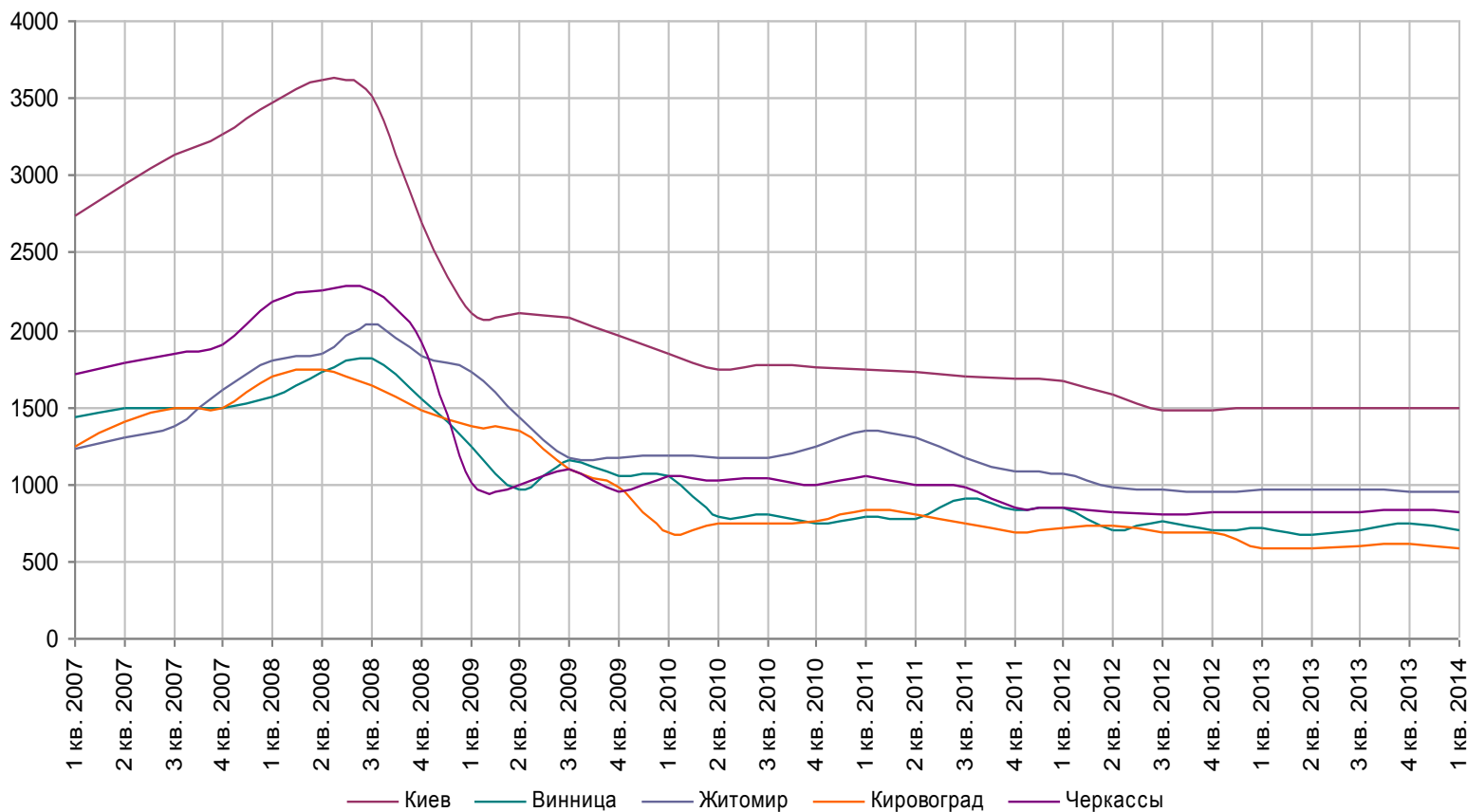
**Динамика средних цен на вторичном рынке жилой недвижимости областных центров  
Донецко-Приднепровского региона, долл. / м кв.**





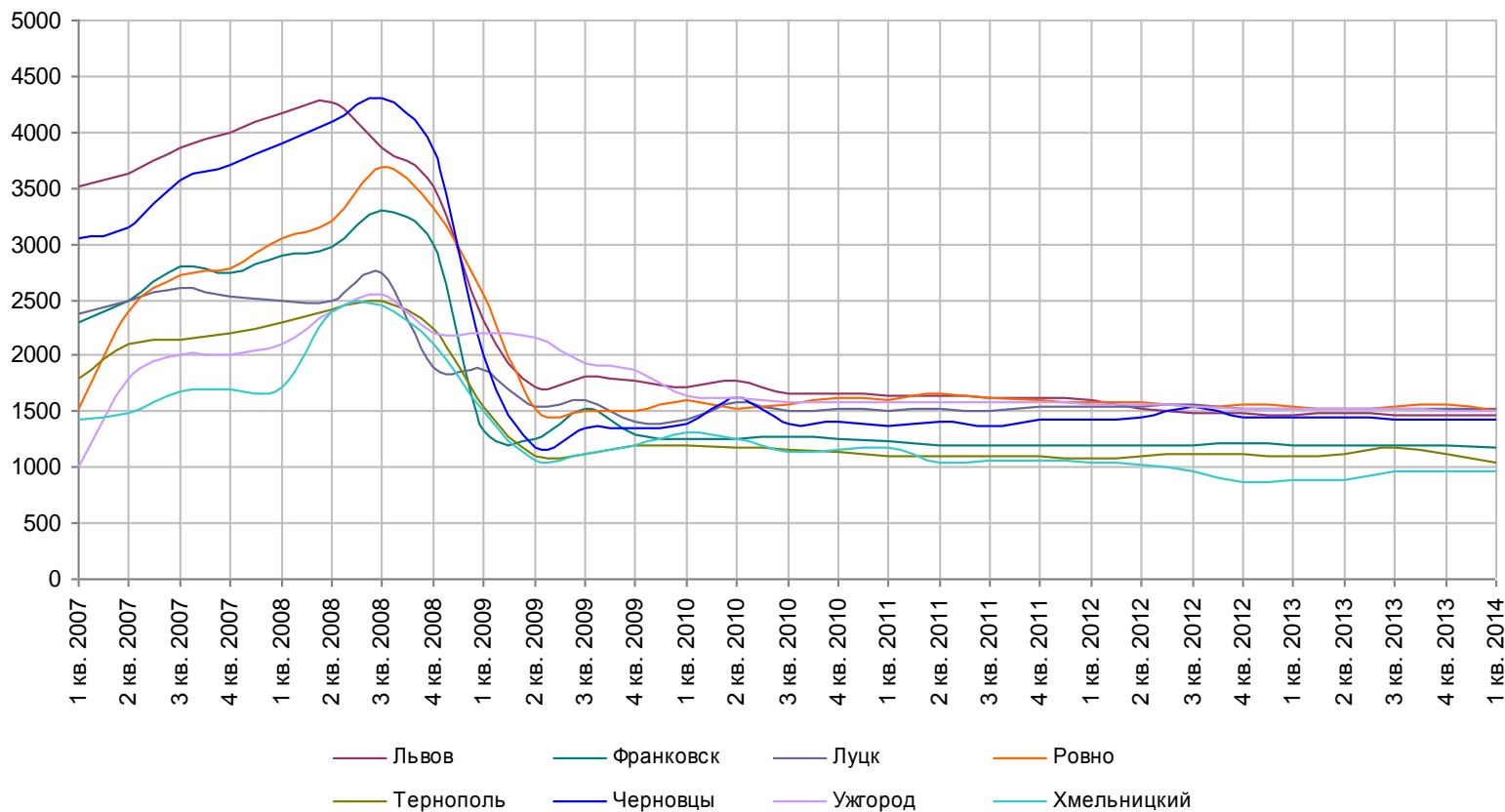
## Анализ рынка недвижимости регионов Украины

**Динамика средних цен на нежилые помещения для размещения офисов областных центров Центрального региона, долл. / м кв.**



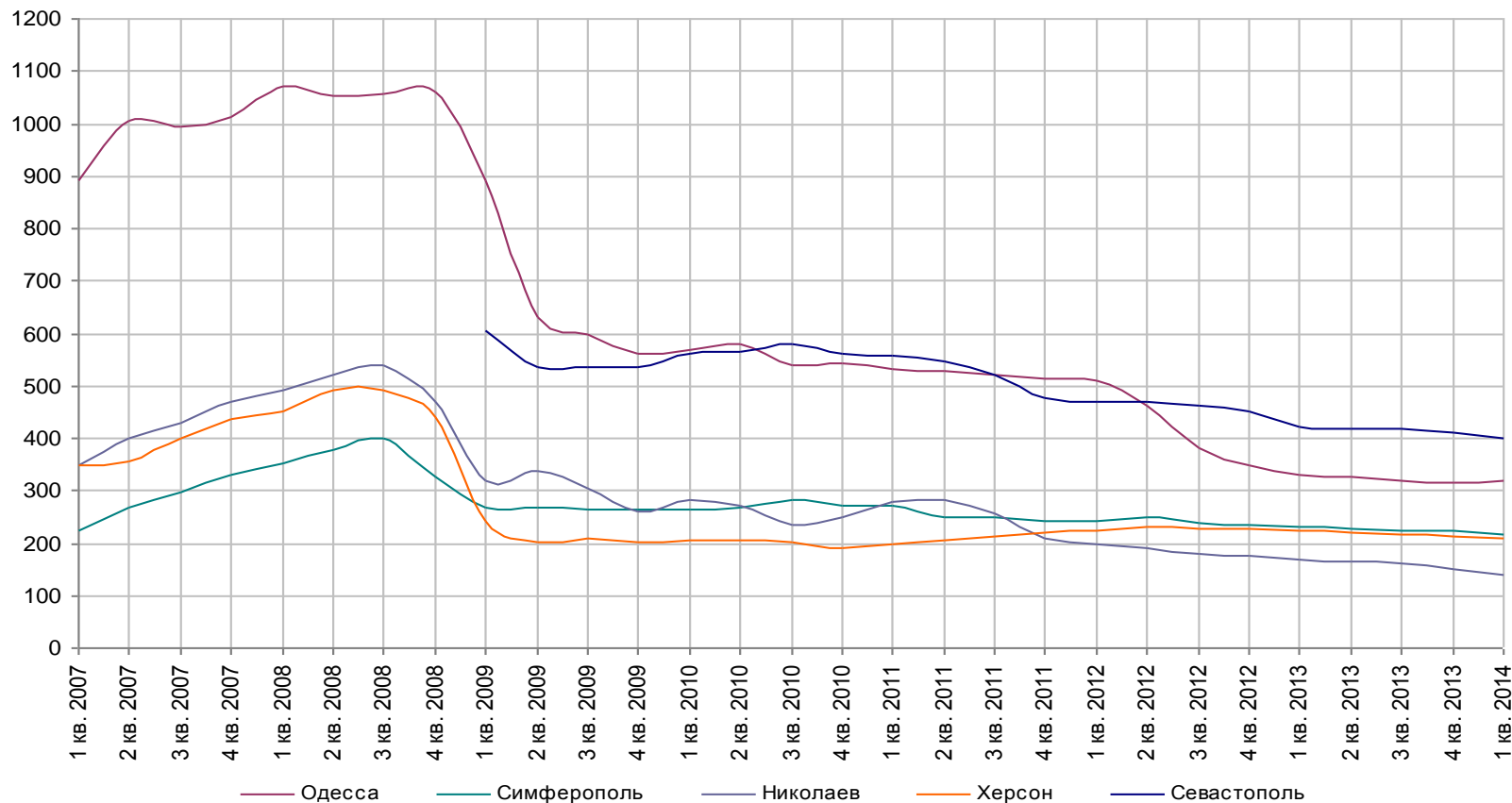
## Анализ рынка недвижимости регионов Украины

**Динамика средних цен на нежилые помещения для размещения торговых заведений и других направлений коммерческого использования областных центров Западного региона, долл. / м кв.**



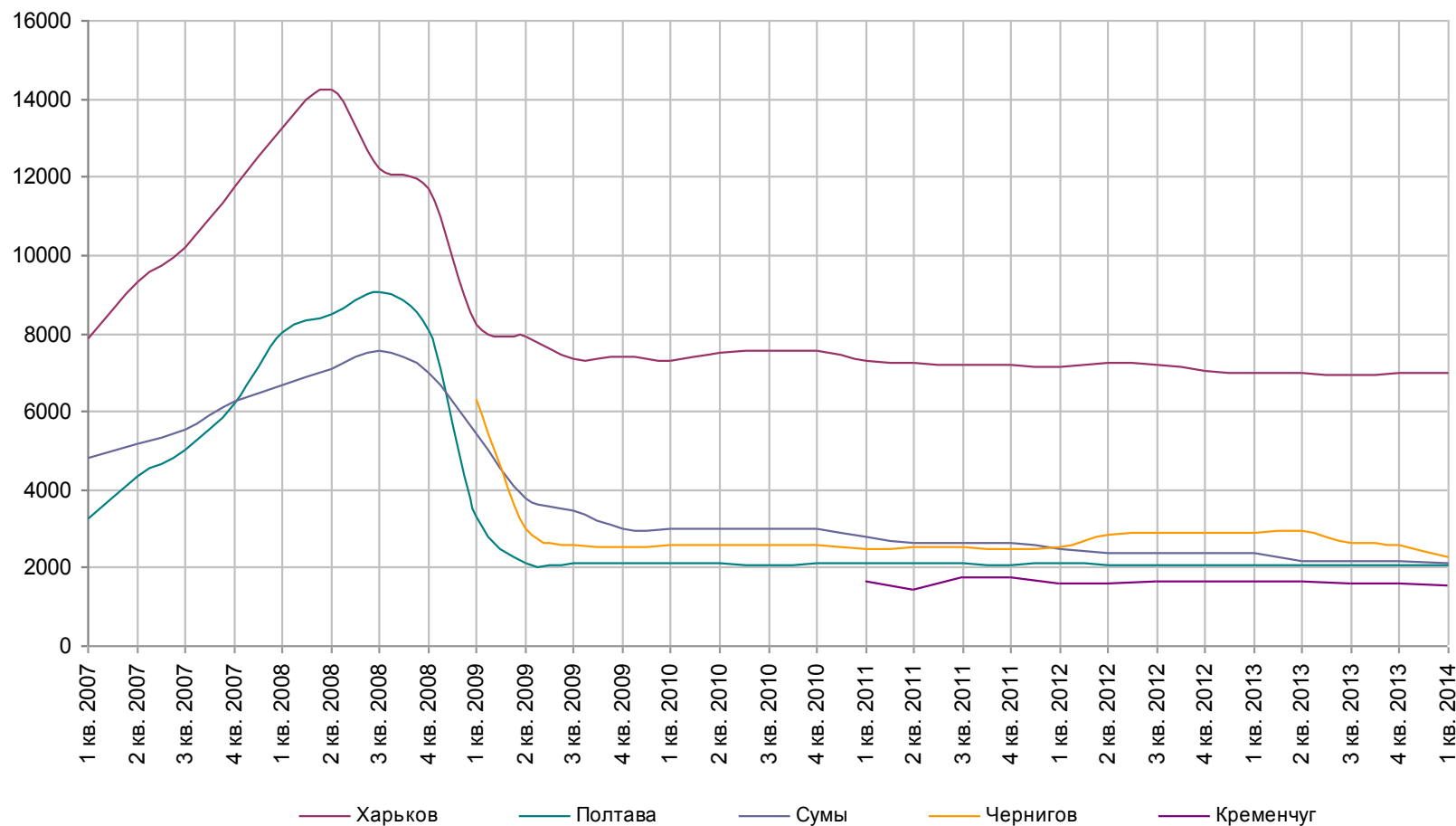
## Анализ рынка недвижимости регионов Украины

**Динамика средних цен нежилые помещения для размещения производства и складов областных центров Причерноморского региона, долл. / м кв.**



## Анализ рынка недвижимости регионов Украины

Динамика средних цен на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство областных центров Северо-Восточного региона, долл. / м кв



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

**Будем рады сотрудничеству!**

Харьковское шоссе 201/203  
10-й этаж Киев 02121 Украина

Тел.: (+38-044) 332 24 22  
Моб. (+38-050) 330 29 82

E-mail: [valuation@bdo.kiev.ua](mailto:valuation@bdo.kiev.ua)

