

Зорий О.Г., Друзин Р.В.**УДК 336.66****О ПРОБЛЕМАХ ОЦЕНКИ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА**

Оценка бизнеса - это определение стоимости компании как имущественного комплекса, способного приносить прибыль его владельцу [1]. При проведении оценочной экспертизы определяется стоимость всех активов компании: недвижимого имущества, машин и оборудования, складских запасов, финансовых вложений, нематериальных активов. Кроме того, отдельно оценивается эффективность работы компании, ее прошлые, настоящие и будущие доходы, перспективы развития и конкурентная среда на данном рынке, а затем проводится сравнение оцениваемой компании с предприятиями-аналогами. На основании такого комплексного анализа определяется реальная оценка бизнеса, как имущественного комплекса, способного приносить прибыль.

Актуальность выбранной темы связана с тем, что одним из неотъемлемых атрибутов функционирования предприятий в рыночной экономике является экспертная оценка.

Целью данной статьи является определение актуальных проблем оценки залогового имущества в Украине. Объектом исследования выбраны процессы оценки стоимости бизнеса в современных экономических условиях развития предпринимательства в Украине. Предметом исследования являются экономические отношения, связанные с организацией залогового имущества в Украине.

Профессиональная оценочная деятельность - деятельность оценщиков и субъектов оценочной деятельности, признанных такими, которая заключается в организационном, методическом и практическом обеспечении проведения оценки имущества, рассмотрении и подготовке выводов относительно стоимости имущества.

Оценочная деятельность может осуществляться в таких формах [2]:

- практическая деятельность по оценке имущества, которая заключается в практическом выполнении оценки имущества и всех процедур, связанных с ней, в соответствии с требованиями, установленными нормативно правовыми актами по оценке имущества;
- консультационная деятельность, которая заключается в предоставлении консультаций по оценке имущества субъектам оценочной деятельности, заказчикам оценки и (или) другим лицам в устной или письменной форме;
- рецензирование отчета об оценке имущества (акта оценки имущества), которое заключается в их критическом рассмотрении и предоставлении выводов относительно их полноты, правильности выполнения и соответствия примененных процедур оценки имущества требованиям нормативно правовых актов по оценке имущества, в порядке, определенном Законом и нормативно правовыми актами по оценке имущества;
- методическое обеспечение оценки имущества, которое заключается в разработке методических документов по оценке имущества и предоставлении разъяснений относительно их приложения;
- учебная деятельность оценщиков, которая заключается в участии в учебном процессе из профессиональной подготовки оценщиков.

Практическая деятельность по оценке имущества может осуществляться исключительно субъектами оценочной деятельности, признанными такими в соответствии со статьей 5 Закона «Об оценке» [2].

Деятельность судебных экспертов, связанная с оценкой имущества осуществляется на условиях и в порядке, предусмотренных Законом Украины "О судебной экспертизе", с учетом особенностей определенных Законом относительно методической регуляции оценки этого имущества. Другие положения данного Закона не распространяются на судебных экспертов.

Субъектами оценочной деятельности является:

- субъекты ведения хозяйства - зарегистрированные в установленном законодательством порядка физические лица - субъекты предпринимательской деятельности, а также юридические лица независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, которые осуществляют хозяйственную деятельность, в составе которых работает хотя бы один оценщик, и которые получили сертификат субъекта оценочной деятельности в соответствии с Законом;
- органы государственной власти и органы местного самоуправления какие получили полномочия на осуществление оценочной деятельности в процессе выполнения функций из управления и распоряжения государственным имуществом и (или) имуществом, которое есть в коммунальной собственности, и в составе каких работают оценщики.

Права, обязанности и ответственность субъектов оценочной деятельности устанавливаются законами.

Методическое регулирование оценки имущества осуществляется в соответствующих нормативно правовых актах по оценке имущества: положениях (национальных стандартах) оценки, методиках и других нормативно правовых актах, которые разрабатываются с учетом требований положений (национальных стандартов) и утверждаются Кабинетом Министров Украины или Фондом государственного имущества Украины.

Разработка нормативно правовых актов по оценке имущества осуществляется на принципах международных стандартов оценки. К их разработке Фонд государственного имущества Украины привлекает другие органы государственной власти, саморегулирующие организации оценщиков, наиболее авторитетных оценщиков, научные и другие учреждения.

Нормативно правовые акты, которые регулируют вопрос стоимости (цены) имущества, не должны противоречить положениям (национальным стандартам) оценки имущества.

Сейчас наиболее востребованной является оценка залога, который предназначен для обеспечения банковских кредитов. Оценка залогового обеспечения должна проводиться независимым оценщиком, который определит реальную стоимость залога - «Вартість предмета застави визначається банком при кредитуванні за ринковою вартістю») [3].

Объекты, которые требуют проведения оценки для целей залога:

- технологическое оборудование и автомобили;
- здания, дома, квартиры и прочие объекты недвижимости;
- промышленные и продовольственные товары с продолжительным сроком хранения высочайшего качества, включая и те, которые на момент оценки залога находятся в обороте;
- векселя, акции организации и иные ценные бумаги;
- имущественные обязательства и права, которые есть возможность обособить, изобретательские, авторские и прочие имущественные права, долговые требования и так далее.

Кредитные компании, прежде всего, определяют сроки экспозиции актива и его ликвидность. Если впоследствии планируется имущественные права переоформлять, необходимо заранее определиться со схемой их передачи. Как правило, банки принимают в качестве залога имущество, имеющее госрегистрацию (транспортные средства, ценные бумаги, объекты недвижимости). При этом они крайне неохотно берут в залог то имущество, которое перерегистрировать проблематично или на него нет возможности оформить обременения или право собственности. К такому имуществу можно отнести аудио и видеоаппаратуру, бытовую технику и пр.

Стоимость услуг по оценке не должна зависеть от стоимости объекта оценки.

Вместе с тем, определение стоимости объекта оценки всегда предполагает диапазон цен, окончательный выбор из которого делает оценщик на основе своего опыта и других, в том числе субъективных, факторов.

Оценку для целей залога для конкретного банка проводят центры оценки, которые аккредитованы в нем. Кроме того, банк может требовать при оценке залога рассчитывать стоимость ликвидационную имущества, вносимого за кредит в условиях уменьшенного экспозиционного срока.

В настоящий момент можно выделить следующие проблемы в данной сфере:

1. В Крыму большая часть банковских учреждений не является юридическими лицами, что затягивает процедуру оценки и реализации имущества;
2. Отдельные банки допускают аккредитацию только 1-2 субъектов оценочной деятельности, что повышает вероятность завышенной или заниженной оценки;
3. При выдаче кредитов, особенно постоянным клиентам, банк заинтересован в повышенной стоимости залога (выдает кредит один отдел, который заинтересован в выдаче кредитов, реализацией залогов и взысканием проблемных кредитов занимается другой);
4. При оценке залога для реализации банк заинтересован в том, чтобы стоимость залога не отличалась значительно от оценки при выдаче кредитов; так же следует отметить, что, пока залог не реализован, кредит, хоть и проблемный, является обеспеченным, после реализации – разница по сути становится необеспеченным кредитом;
5. Возможны случаи, когда найден клиент для покупки залога, в таком случае «задачей» может быть приближение оценки к обоюдной цене.

При аккредитации значительного количества оценщиков подобные проблемы встречаются гораздо реже.

Так же следует отметить, что принудительная реализация предполагает меньший срок экспозиции, чем аналогичное имущество при обычных условиях.

Для ускорения принудительной реализации имущества необходимо:

1. Обеспечить информационную поддержку объекту продажи (объявления);
2. При отсутствии спроса необходимо проводить своевременную уценку имущества (в рамках существующего порядка);
3. Для движимого имущества срок действия оценки не может превышать 6 месяцев – необходимо своевременно проводить переоценку.

Источники и литература:

1. Международные стандарты оценки МСО 1–4. – М. : Рос. об-во оценщиков, 1995. – 240 с.
2. Україна. Закони. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 251.
3. Оцінка майна в Україні : монографія / Л. І. Воротіна, В. Є. Воротін, В. Г. Лісняк, В. М. Поліщук. – К. : Вид-во Європ. ун-ту, 2005. – Т. 1: Нерухоме майно. – 217 с.