

## ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ЗАЛОГОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

Балтин В.Э.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Оренбург, Россия (460018, Оренбург, просп. Победы, 13), e-mail: finp2006@yandex.ru

---

Раскрыто содержание и дано определение залоговых отношений. Показано, что в случае оценки для цели залога объекта недвижимости, элементы которого находятся на разном праве (объект капитального строительства является собственностью заемщика, а земельный участок взят им в аренду), может быть получена необъективная величина стоимости предмета залога и тем самым нарушены права участников залоговых отношений. Предложен алгоритм оценки указанного типа объектов недвижимости. Даны рекомендации к выбору подходов к оценке единых объектов недвижимости в качестве предметов залога с разными характеристиками и согласованию полученных результатов оценки. Выявленные несоответствия стандарта рыночной стоимости требованиям федерального законодательства в сфере ипотеки (залога недвижимости) к предмету залога обусловили предложение о введении залоговой стоимости предмета залога и содержание ее определения.

---

Ключевые слова: оценка недвижимости, залог, подход к оценке, залоговая стоимость.

## FEATURES OF REAL ESTATE VALUATION IN THE COMPOSITION OF COLLATERAL RELATIONS

Baltin V.E.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Federal STATE budgetary educational institution of higher professional education "Orenburg state University", Orenburg, Russia (460018, Orenburg, Pr. Pobedy, 13), e-mail: finp2006@yandex.ru

---

In the paper given the content and the definition of collateral relations. It is shown that in the case of evaluation for the purpose of collateral property, the elements of which are on different rules (the object of capital construction is owned by the borrower, and the land taken them to rent) can be obtained biased magnitude of the value of the collateral and thereby violated the rights of the participants pledge relationship. Offered the algorithm for estimating the specified type of real estate. Recommendations are given to the choice of approaches to the assessment of common property as collateral with different characteristics and agreement of the results of evaluation. Revealed inconsistencies of the standard market value requirements of the Federal legislation in the sphere of mortgage (pledge of real estate) to the pledge has led to the proposal to introduce the collateral value of the pledge and the content of its definition.

---

Keywords: real estate appraisal, mortgage, approach to the assessment, the collateral value.

В современных экономических условиях кредиты коммерческих банков выступают одним из важнейших источников финансирования инвестиционной деятельности юридических лиц и основным источником заемных средств для населения страны. Значительный объем кредитных операций приходится на ипотеку. Обеспечением кредитов в большинстве случаев является залог имущества, в составе которого преобладающую долю занимает недвижимость: застроенные и незастроенные земельные участки.

Оформление залога сопровождается оценкой рыночной стоимости предмета залога. Услуги по оценке в таком случае оказывают профессиональные оценщики. Результат их труда – значение рыночной стоимости предмета залога, имеет первостепенное значение для определения величины кредита. По этой причине к работе оценщика пристальное внимание оказывают все участники залоговых отношений: собственник имущества (заемщик) и

коммерческий банк (кредитор). Каждая из сторон заинтересована в объективной оценке стоимости предмета залога.

Качество и результативность работы оценщика обусловлены в общем случае уровнем развития методического и информационного обеспечения процесса определения рыночной и ликвидационной стоимости недвижимости для цели залога. В настоящее время процесс формирования указанных видов обеспечения не завершен, отсутствуют федеральные стандарты оценки объектов имущества для целей залога, соответствующие стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО). Методы оценки, входящие в арсенал оценщиков, не в полной мере учитывают особенности оценки в сфере залоговых отношений. Отсутствуют официальные данные о результатах апробации в СРОО различных авторских методов оценки ликвидационной стоимости предмета залога. Сложившаяся ситуация в области практической оценки в сфере залоговых отношений обусловили актуальность исследований по развитию ее методического обеспечения.

Учет базовых принципов кредитования (срочность, платность, возвратность кредита) в условиях нестабильной экономической ситуации требует от банка не только оценки и прогноза кредитоспособности заемщика, но и включение в состав условий выдачи кредита требований к его обеспечению за счет имущества заемщика [1]. Определение залога отсутствует в ГК РФ и ФЗ от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», но из анализа ст. 334 ГК РФ и ст. 1 Закона можно сформулировать следующее определение: залог – имущество, находящееся в собственности залогодателя и выступающее обеспечением займа. Для целей настоящего исследования под займом понимается банковский кредит.

Залоговые отношения представляют собой специфические отношения, как в части содержания, так и в части ограниченного состава субъектов. Залогодатель, вступая в залоговые отношения с залогодержателем (банком), добровольно ограничивает свои права в отношении предмета залога на период кредитования. В этой связи под залоговыми отношениями следует понимать отношения между собственником предмета залога и его кредитором, сопровождающиеся ограничением прав собственника в отношении предмета залога правомочиями владения и пользования на период действия кредитного договора.

В отношении потенциального предмета залога в соответствии с [5] должна быть определена его рыночная стоимость. Определение рыночной стоимости объекта собственности, доступного для гражданского оборота, должно осуществляться в соответствии с принципом наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки. В случае оценки недвижимости для цели залога требование ст. 14 ФСО №7 [4] не может быть выполнено в части анализа альтернативных от существующего вариантов использования

объекта оценки. Недвижимость в качестве предмета залога является индивидуально-определенной вещью с конкретными характеристиками и обращение взыскания на предмет залога при известных обстоятельствах может быть осуществлено только на эту вещь [1]. Таким образом, определение рыночной стоимости недвижимости для цели залога должно проводиться только для ее существующего (текущего, фактического) использования, которое оценщику следует рассматривать в качестве НЭИ объекта оценки.

Еще одним несоответствием процесса определения рыночной стоимости для цели залога стандарту рыночной стоимости являются ограничения на содержание предмета залога обусловленные требованиями федерального законодательства в сфере ипотеки (залоге недвижимости). В этой связи считаем обоснованным введение стандарта залоговой стоимости для создания специальной в области оценочной деятельности законодательной базы оценки для залоговых отношений. Предлагаем следующее определение залоговой стоимости: рыночная стоимость объекта оценки, не противоречащего требованиям законодательства к предмету залога, определенная для его текущего (фактического) использования.

Анализ предпочтений банков, осуществляющих деятельность в Оренбургской области, при принятии отчетов об оценке (проведен на основе анализа требований к оценщикам-партнерам банков) показал, что обязательным к реализации подходом к оценке в случае типичного объекта недвижимости (застроенный земельный участок) является сравнительный. В отношении применимости других подходов к оценке требования банков разнятся. Считаем целесообразным упорядочить выбор подходов к оценке недвижимости для цели залога (таблица). Подходы к оценке в таблице приведены в последовательности, отражающей их значимость в процессе согласования итогового значения рыночной стоимости объекта оценки.

#### Рекомендации по выбору подходов к оценке недвижимости для цели залога

Характеристики объекта оценки	Рекомендуемые подходы к оценке
Земельный участок, застроенный коммерческой недвижимостью (типичные для рынка характеристики) с возможностью сдачи в аренду (наличие спроса)	Сравнительный, доходный
Земельный участок, застроенный коммерческой недвижимостью с нетипичными для рынка характеристиками; возможность сдачи в аренду неочевидна	Затратный (выбор обусловлен оценкой степени уникальности объекта), сравнительный

<p>Специализированное строение, функционирующее в составе имущественного комплекса (условно-ликвидное, то есть ликвидное в составе комплекса имущества) с отведенным земельным участком</p>	<p>Затратный</p>
<p>Специализированная недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса (элеваторы, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции)</p>	<p>Доходный, затратный, сравнительный (при условии достаточной степени развития соответствующего сегмента рынка недвижимости)</p>

Процесс согласования результатов определения стоимости объекта оценки разными подходами не нашел должного отражения в федеральных стандартах, стандартах и правилах оценочной деятельности СРОО, требования к нему не представлены и в ФСО № 7. На сегодняшний день существуют лишь экспертные методы определения весов подходов к оценке в процессе расчета итогового значения стоимости. Вероятно, разработать полностью формализованные методы согласования результатов оценки, полученных разными подходами, не представляется возможным. Предлагаем учитывать следующие соотношения, сформулированные нами по результатам опыта практической оценки и взаимодействия с банками.

Ситуация 1. Реализован сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке. Иерархия весовых коэффициентов определяется соотношением величин результатов, полученных сравнительным и доходным подходами. Если результат сравнительного подхода больше результата доходного подхода, то иерархия весовых коэффициентов выглядит так: сравнительный, доходный, затратный подход, иначе следующим образом: доходный, сравнительный, затратный подход.

Ситуация 2. Реализован доходный и затратный подходы. Иерархия весовых коэффициентов выглядит так: доходный, затратный подход.

Залоговые отношения, чтобы быть эффективными, должны базироваться на принципе баланса интересов всех вовлекаемых в них лиц. Анализ содержания залоговых отношений, в которых предметом залога выступают застроенные земельные участки, выявил нарушение указанного принципа в отдельных случаях.

С принятием ФЗ от 26.06.2007 № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом

Российской Федерации» были устранены противоречия между положениями ЗК РФ и нормами ГК РФ и установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов капитального строительства. Действие принципа заключается в том, что земельные участки следуют судьбе прочно связанных с ними объектов капитального строительства. Ранее ГК РФ допускал возможность участия в гражданско-правовом обороте как зданий и сооружений без земельных участков, на которых они расположены, так и земельных участков в отрыве от объектов капитального строительства, возведенных на этих земельных участках. Изменения, внесенные в ГК РФ указанным выше законом, не допускают отчуждения объектов капитального строительства без передачи прав на земельный участок, занятый такими объектами и необходимый для их использования.

В соответствии с указанными нормами законодательства предметом залога могут выступать только единые объекты недвижимости. Практика анализа залоговых отношений, в которых участником выступало ОАО «Сбербанк России», выявил особую группу объектов недвижимости, составляющие которых, находились на разном праве: объект капитального строительства в собственности заемщика, а земельный участок в аренде. Земельные участки в составе объектов недвижимости указанной группы находились в государственной или муниципальной собственности.

Правовым обоснованием возможности использования таких объектов в качестве предмета залога являются положения ст. 552 ГК РФ: «Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости». В случае продажи здания, находящегося на арендованном земельном участке, к новому собственнику перейдут права арендатора в соответствии с действующим договором аренды и на срок, указанный в этом договоре.

В сложившейся практике взаимоотношений оценщика с банком, в задании на оценку потенциального предмета залога по рекомендации банка включается требование определения рыночной стоимости только объекта капитального строительства, а в разделе этого документа «Допущения и ограничения, на которых основывается оценка» указываются положения ст. 552 ГК РФ, приведенные выше.

В указанном выше случае в результате оценки определяется рыночная стоимость только улучшений земельного участка, от которой банк определяет сумму кредита. Таким образом, имеет место нарушение прав заемщика, так как рыночная стоимость предмета залога при указанном содержании задания на оценку не будет объективной величиной, так

как не учитывает стоимость права аренды земельного участка. Для застроенных земельных участков, расположенных в центре города или вблизи локальных бизнес-центров, величина стоимости права аренды может быть значительной.

Предметом залога, по нашему мнению, в указанном случае должен быть единый объект недвижимости, включающий объекты капитального строительства (в отношении них определяется стоимость права собственности) и право аренды земельного участка (определяется стоимость права аренды). В таком случае состав оцениваемых прав в отношении предмета залога будет совпадать с содержанием продаваемых на торгах прав на него в случае невозврата кредита. Предложенный подход к формированию предмета залога объективно учитывает интересы заемщика и оказывает влияние на величину кредита, а также устраняет ошибки и повышает качество оценочных работ.

Рекомендуем учет особенностей объекта недвижимости, составляющие которого, находятся на разном праве в процессе применения традиционных подходов к оценке осуществлять следующим образом:

- в затратном подходе стоимость предмета залога определяется как сумма затрат на воспроизводство или замещение объектов капитального строительства и стоимости права аренды земельного участка. Стоимость права аренды земельного участка иначе именуется имущественным правом арендатора. Стоимость этого права принимает значение больше нуля в случае положительной разницы между рыночной арендной ставкой на аналогичные объекты и контрактной ставкой (указанной в договоре аренды земельного участка) [2]. Причиной разрыва между значениями указанных ставок являются требования к заключению договоров аренды, разработанные для публичного собственника. Арендная ставка для фиксации в договоре аренды государственного или муниципального имущества определяется на основе соответствующего отчета об оценке, в котором ее значение соответствует сложившемуся на соответствующем сегменте рынка недвижимости на дату оценки. Рост арендных ставок на земельные участки является характеристикой рынка земли в последние годы;

- в сравнительном подходе целесообразно использовать данные об объектах капитального строительства – аналогах, у собственников которых оформлено право аренды на занимаемые ими земельные участки. Если используются данные о рыночной стоимости аналогов, у которых оформлено право собственности на землю, требуется выполнить соответствующую поправку к их рыночным ценам (в размере стоимости выкупа земельного участка или капитализации разницы между арендными платежами за пользование земельными участками и налогом на землю);

- в доходном подходе при формировании годовой величины чистого операционного дохода от использования единого объекта недвижимости в составе затрат необходимо учитывать соответствующие арендные платежи за пользование земельным участком. Результат доходного подхода - текущая стоимость денежного потока, генерируемого единым объектом недвижимости [3]. Величину стоимости объекта оценки необходимо уменьшить на величину затрат на переоформление права аренды земельного участка в право собственности.

Оценочная деятельность, несмотря на методическую работу СРОО, все еще во многом остается творческим процессом, требующем от оценщика постоянного повышения своей профессиональной квалификации. Полагаем, что материал настоящей статьи будет полезен, как оценщикам, так и представителям коммерческих банков.

### Список литературы

1. Банковское дело: учеб. для вузов / под ред. Г. Н. Белоглазовой, Л. П. Кроливецкой. – СПб.: Питер, 2010. – 400 с.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1995. – 480 с.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)». Утв. приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. № 611 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=160678> (дата обращения: 22.03.15).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утв. приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 г. № 255 // Рос.газета. – 2007. – 4 сентября.

### Рецензенты:

Парусимова Н.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой банковского дела и страхования ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, г. Оренбург;

Лапаева М.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой региональной экономики ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, г. Оренбург.