

Zakharchenko E. S., Greshnova T.M.

PROBLEMS IN CONTACTS OF APPRAISERS

Zakharchenko Elena Sergeevna, Russian Federation, Rostov State University of Economics (RINE)

Greshnova Tatiana Mikhailovna, Russian Federation, Rostov State University of Economics (RINE)

Abstract

In a the market economy, banks, in the process of lending, take on a row of risks, the amount of which, depending on the type of the loan and customer, can vary. The main risk-reducing instrument for a credit institution is mortgage property, as one of the possible types of collateral. The article considers the functions and necessity of the pledge. Also, the article highlights the main problems arising in the interaction of banks and appraisers.

Keywords: collateral, credit, valuation report, appraiser, self-regulating organization

Среди инструментов хеджирования кредитных рисков одним из самых надежных признан залог. Однако, принимая имущество в качестве залога, банк должен удостовериться в его качестве, полноте и достаточности. Для выполнения данной цели кредитный институт или заемщик обращаются к услугам профессиональных оценщиков. Залог также является довольно гибким инструментом предоставления обеспечения по кредитной сделке, так как в качестве него может быть предоставлены различные виды имущества и имущественных прав (рисунок 1). Залог выполняет следующие функции:

- стимулирование возврата предоставленных банком кредитных средств;
- сдерживание наращивания кредитной задолженности заемщика у прочих финансовых организаций;

- минимизация рисков преднамеренного вывода активов должника;
- корректировка резервов при «просрочке» платежа по обеспеченной ссуде. [1,231]



Рисунок 1 – Классификации объектов оценки для целей залога

Чтобы произвести оценку имущества для целей залога используются три традиционных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, сравнительный, доходный, в рамках каждого из них выделяют методы оценки стоимости. В зависимости от имущества, ограничений и допущений оценщик в праве выбрать методы для расчета рыночной и ликвидационной стоимости залогового имущества.

Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей предмета залога, составление которого является конечным этапом процедуры оценки, играет довольно важную роль для банка. Основываясь на экспертном мнении и проведенных расчетах последний может снизить свои риски реально оценивая качество и ликвидность имущества, предоставляемое в качестве обеспечения. Работники залогового отдела банка (сектора по работе с залогами) на основании отчета также могут принять решение о невозможности принятия в качестве залога имущества или о необходимости принятия дополнительного обеспечения. Оценка предмета залога выполняет две основные функции: учетно-финансовую и финансово-юридическую (таблица 1).

Таблица 1 - Функции оценки предмета залога [2,59]

Учетно-финансовая функция оценки предмета залога		Финансово-юридическая функция оценки предмета залога
справедливая стоимость предмета залога	рыночная стоимость предмета залога	оценка предмета залога
стоимость, исходя из которой банк-залогодержатель: – формирует резерв на возможные потери – отражает внебалансовую оценку предмета залога	стоимость, которую обязан определить оценщик при оценке для цели залога	цена исполнения договора о залоге
определяется банком-залогодержателем самостоятельно	определяется оценщиком	определяется соглашением сторон договора о залоге

Необходимо отметить, что банк может прибегнуть к услугам оценщика не только на предкредитном этапе, но и в ходе реализации мероприятий по мониторингу предмета залога, а также в при необходимости взыскания на предмет залога.

В процессе взаимодействия банка и оценщиков могут возникнуть ряд проблем. Является распространённой практикой, когда банк обращается за экспресс-оценкой в несколько оценочных фирм, в последствии для проведения оценки, выбираю ту, в отчете которой была стоимость наиболее приближенная к желаемой. Среди основных претензий оценщиков можно выделить:

- субъективизм при проведении аккредитации, законность самой аккредитации;
- зависимость факта оплаты услуг оценщика от получения кредита;
- давление банка на оценщиков в установлении итоговой стоимости;
- отсутствие у банков единых правил и требований к оценке для целей залога;

- разные требования к отчетам, зачастую противоречивые, в большинстве случаев не соответствующие ФСО. [1,2341]

Необходимо не допускать ситуацию, сложившуюся в период кризиса 2008 года, когда имущество, принятое в качестве залога, не смогло покрыть убытки банков. С одной стороны существуют как случаи нереалистичного раздувания стоимости залога, так и случаи преднамеренного занижения стоимости.

Следует отметить, что для совершенствования оценочной деятельности в 2014 году Агентством стратегических инициатив и Министерством экономического развития Российской Федерации совместно с деловыми ассоциациями была разработана «Дорожная карта» «Совершенствование оценочной деятельности» (далее – Дорожная карта). В данном документе выделены такие разделы, как разработка и внесение изменений в уже действующие стандарты, повышение прозрачности оценки, повышение требований к членству в СРО, совершенствования проведения процедур кадастровой оценки, а также создание Национального совета по оценочной деятельности и его полномочия.

Основной целью создания Дорожной карты являлось обеспечение транспарантной, информационной прозрачности, и обоснованность определения итоговой величины стоимости объекта оценки, а также повышение качества предоставления оценочных услуг. Критериями эффективности реализации Дорожной карты выбраны следующие показатели:

- степень удовлетворенности потребителей качеством услуг в области оценочной деятельности;
- доля рассмотренных дисциплинарными комитетами СРО жалоб на их членов;
- минимальная доля договоров обязательного страхования ответственности оценщиков, по которым осуществлена страховая выплата, в общем количестве заключенных договоров обязательного страхования ответственности оценщиков. [3,8]

Необходимо отметить, что эксперты в отношении Дорожной не пришли к единому мнению. В частности, существует утверждение, что данный документ не может служить решением проблем оценочной деятельности. Ряд экспертов положительно оценивают результаты принятия Дорожной карты. Необходимо отметить, что мероприятия, перечисленные в документе, расписаны до 2017 года, когда действие Дорожной карты заканчивается. Ход выполнения вышеперечисленных

задач Дорожной карты и результаты можно отслеживать на сайте Правительства РФ.

Необходимо отметить, что до сих пор нет специального нормативного документа определяющего права и обязанности банка и оценщиков, в ходе оценки объекта залога. Так, существуют объективная необходимость четкого закрепления понятий «залоговая стоимость» и «залоговый дисконт». Разработка такого документа смогла бы решить проблемы, возникающие во взаимоотношениях кредитных организаций и оценщиков. Стоит отметить, что у крупных банков есть внутренние документы, регламентирующие регулирующие взаимоотношений с оценочными организациями. Но практика разработки таких документов не является массовым явлением.

References:

- [1] Lobanova E.I. Problems of valuation of property value for collateral purposes // *Interexpo Geo-Sibir*. 2014. №1. P.231-235.
- [2] VP Karpenko, AA Slutsky. Assessment of collateral in lending: some problems and ways to solve them // *Money and credit*. 2012.№ 1. P. 58-67.
- [3] Shilyaev S.A. Problems of interaction between banks and appraisers when assessing various assets // *Property relations in the Russian Federation*. 2014.№6.P. 6-29.
- [4] Nekhaychuk DV, Chelebidzhanova T.S. About appraisal operations of collateral property // *Innovative science*.2016. №2-2 (14). P. 59-64.

Nikishova M.I.

PROSPECTS OF DIGITAL TECHNOLOGIES APPLICATION IN CORPORATE GOVERNANCE

**Nikishova Maria I., Russian Federation, Financial University
under the Government of the Russian Federation, Postgraduate student**

Abstract

The article considers the impact the informatization of society and the development of digital technologies have on business; opportunities, problems and prospects of applying artificial intelligence, big data analytics and blockchain technology in corporate governance with a view to support the development of more qualitative and transparent relations between stakeholders.

Keywords: corporate governance, board of directors, shareholders, artificial intelligence, blockchain, decentralized autonomous organization, digital economy.

The term "corporate governance" includes not only economic interests of shareholders and legal standards for the protection of their interests, but also presupposes complex and multifaceted relations with regard to owning and managing various resources. In the context of transition to the Fourth Industrial Revolution, called [1] by many experts "Industry 4.0" or "Digital Economy", the information is one of the most significant resources of corporate relations. The stakeholders' relationship regarding the accumulation, dissemination and analysis of economic information becomes more and more important year by year.

However, according to the estimates of the research organization Conference Board and the Center for Corporate Governance Studies of Stanford University, 93% of companies do not resort to digital data sources in their decision-making process, although every day the amount of information created measures in trillions of megabytes [2]. Nevertheless, in recent years, companies