

УДК 336.774

А. Н. Долгих (БГТУ, г. Минск)

## **ЭКСПЕРТИЗА ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ**

Залог является одним из важнейших стабилизаторов устойчивости банковской системы. Сумма кредита, которую может получить клиент, обратившись в банк, в большинстве случаев напрямую зависит от стоимости предмета залога, поэтому кредитор заинтересован в ее завышении и часто оказывает давление на исполнителя оценки. Ошибки в оценке залогового обеспечения могут привести к значительным потерям для банка. Для того чтобы снизить риск недостоверной оценки, банки, как правило, имеют в своей структуре залоговую службу, которая проводит экспертизу документов оценки (заключений об оценке и отчетов об оценке).

Нарушения, выявляемые в ходе банковской экспертизы документов оценки, можно классифицировать на: 1) формальные нарушения, которые не оказывают влияния на стоимость залога, однако не соответствуют требованиям Указа Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и техническим нормативно-правовым актам в области оценочной деятельности; 2) существенные нарушения: отсутствие существенной информации, отсутствие обоснованных расчетных параметров, приведение недостоверной информации, противоречия, ошибочная методология, математическая ошибка. Кроме того, при экспертизе достоверности оценки сотрудник банка может пропустить существенные нарушения, допущенные в документах оценки, из-за недостаточной квалификации.

Пути решения проблем, связанных с экспертизой документов оценки для целей залога: 1) разработка методических рекомендаций по экспертизе документов оценки для целей залога; 2) применение международного опыта в части использования проверочных листов, содержащих основные описательные и расчетные составляющие документов оценки, где дается оценка их качества; 3) проведение обучения экспертов, осуществляющих контроль качества оценочных услуг; 4) подбор в залоговую службу квалифицированных экспертов (профессиональных и опытных оценщиков, обладающих аналитическими способностями); 5) взаимодействие с исполнителями оценки (заключение трехсторонних договоров на оценку, проведение аккредитации, составление рейтинга).