

Татьяна Александровна КОЛЬЦОВА

кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономической безопасности, системного анализа и контроля Тюменского государственного университета, г. Тюмень, t.a.kolcova@utmn.ru

Карина Сергеевна ЛАУБАХ

студентка специальности «Экономическая безопасность» Тюменского государственного университета, г. Тюмень, karina.laubah@yandex.ru

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА БАНКРОТОВ ДЛЯ ВЫКУПА НА АУКЦИОНАХ, ВОЗМОЖНЫЕ РИСКИ

Аннотация. Статья посвящена вопросам оценки имущества банкротов при его выкупе, как способа получения прибыли. При процедуре выкупа брокер может столкнуться с рядом рисков, которые негативно влияют на результат оценки имущества, приводят к убыточному вложению средств. В их числе рассмотрены, в частности, риск нелояльности должника, убывающего населения города и другие. Отмечается, что качество проводимой оценки можно контролировать с помощью KPI системы, позволяющей измерять результативность и эффективность процесса, его оптимальность, степень достижения целей.

Ключевые слова: банкротство, имущество банкротов, оценка имущества, аукцион по банкротству, риски выкупа имущества.

Tatyana Alexandrovna KOLTSOVA

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Economic Security, System Analysis and Control at Tyumen State University, Tyumen, t.a.kolcova@utmn.ru

Karina Sergeevna LAUBAKH

Student of the specialty "Economic Security" at Tyumen State University, Tyumen, karina.laubah@yandex.ru

ASSESSMENT OF PROPERTY OF BANKRUPTERS FOR REPURCHASE AT AUCTIONS, POSSIBLE RISKS

Abstract. The article is devoted to the issues of evaluating the property of bankrupts during its redemption, as a way to make a profit. During the buyout procedure, the broker may face a number of risks that negatively affect the result of property valuation and lead to a loss-making investment. Among them, in particular, the risk of disloyalty of the debtor, the decreasing population of the city and others are considered. It is noted that the quality of the assessment can be controlled using a KPI system that allows you to measure the effectiveness and efficiency of the process, its optimality, the degree of achievement of goals.

Keywords: bankruptcy, bankrupt property, property valuation, bankruptcy auction, risks of property redemption.

Неспособность платить по своим обязательствам приводит к банкротству. Количество банкротств юридических и физических лиц последние годы возрастает, даже несмотря на объявленный первый раз в апреле 2020 г. банкротный мораторий в связи с пандемией коронавируса. Так, в 2021 г. в России банкротами стали примерно 193 тыс. граждан и более 10 тысяч организаций [1]. При этом увеличивается и объем имущества, реализуемого в процедурах несостоятельности.

Реализация имущества при банкротстве, как известно, регламентирована Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Законодательство предусматривает две схемы продажи. Движимое

имущество реализуется с использованием публичного предложения, недвижимость — на закрытых электронных торгах. Одной из форм торгов является аукцион. Рассмотрим практику оценки недвижимого имущества при его выкупе на аукционах и возникающие при этом риски.

Аукцион по банкротству представляет собой процедуру реализации имущества должников, официально признанных финансово несостоятельными, для погашения его задолженностей. К такому имуществу может относиться любой актив, начиная от драгоценностей должника до его бизнеса. Аукционы обычно проводят в рамках конкурсного производства, когда конкурсный управляющий организует данное мероприятие по результатам предварительной оценки стоимости имущества. Возникающие при этом проблемы связаны не столько с техническими аспектами, сколько с поиском и получением данных по реализуемому активу, его состоянию.

Первоначально торги проводились в живом формате. Для участия в них требовалось в первую очередь подать заявку. В день проведения торгов явиться по указанному адресу, в установленное время, вживую поучаствовать в процедуре. Недостаток данного формата проведения процедуры — уменьшение числа участников. Невозможность физически посетить торги не дает права приобрести имущество.

На данный момент участие в торгах представляет собой другой формат — электронный. Процедура организации торгов по продаже банкротного имущества в электронной форме утверждена приказом Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» (в ред. от 28.10.2020).

Для того, чтобы поучаствовать в торгах, необходимо зарегистрироваться на электронной площадке. Используя доступ в сеть Интернет, электронную подпись и ключ для участия в торгах, можно купить банкротное имущество, находясь территориально в любом месте. Главная сложность заключается в том, какое именно имущество планируется приобрести и с какой целью. Имущество, представленное на торгах по банкротству, имеет свои минусы. Выкупая такие объекты, брокер подвергает себя несомненным рискам, которые будут сопровождать его даже после выкупа выигранного лота. Для сокращения рисков на этапе выкупа брокеры проводят оценку ликвидности имущества, которое собираются выкупать.

Оценка имущества банкротов строится, исходя ряда критериев, которые помогают принять окончательное решение. Общение с арбитражным управляющим — первый этап в оценке имущества при подготовке к его выкупу. При общении брокер узнает, насколько лояльный должник. На этом этапе важно избежать риск нелояльности должника. Объект с таким должником может не

пройти оценку, потому что зачастую процесс выселения с помощью приставов занимает большой промежуток времени, тем самым отнимая маржинальность данного объекта.

Следующий этап оценки включает в себя анализ населенного пункта, где находится имущество банкрота. Данный этап включает в себя анализ его экономики, социальной сферы, а также уровень населения. Зачастую на данном этапе может возникнуть риск убывающего населения [2]. Данный риск характерен для многих городов России. Если у города высокая убыль населения, то это напрямую влияет на реализацию объектов после выкупа. В таблице 1 приведен рейтинг регионов Центрального Федерального округа РФ по приросту и убыли населения. В оценку входит анализ местоположения объекта в городе и инфраструктура вокруг него. Данный анализ позволяет выявить сильные стороны объекта, напрямую влияющие на цену продажи. Объекты с не удобным местоположением и не развитой инфраструктурой не подходят для выкупа. Помимо этих критериев, при оценке объектов брокер обращает внимание на год постройки дома. Дома старой застройки являются не ликвидным товаром на рынке недвижимости, в связи с этим возникает риск не востребованности «продукции».

Таблица 1

Рейтинг регионов РФ по приросту и убыли населения

Субъект РФ	Естественный прирост (+), убыль (-), чел.	
	2021 г.	2020 г.
Москва	-41 390	-25 757
Московская обл.	-52 150	-32 696
Костромская обл.	-7694	-5061
Орловская обл.	-9670	-7496
Калужская обл.	-10 854	-8211
Смоленская обл.	-12 683	-9286
Ивановская обл.	-12 800	-9940
Белгородская обл.	-15 817	-11 556
Рязанская обл.	-15 979	-11 099
Тверская обл.	-17 125	-13 000
Владимирская обл.	-18851	-14 490
Тульская обл.	-20 520	-16 392
Воронежская обл.	-27 902	-19 000

Источник: составлено авторами на основе данных [2].

Экономический аспект оценки имущества банкрота заключается в правильном определении цены, выгодной для покупки рассматриваемого лота. Для точного определения цены брокер прибегает к помощи открытых площадок продаж недвижимости. Реализация недвижимости через интернет пред-

ставляет собой достаточно эффективный способ привлечения платежеспособных клиентов. При этом затраты на рекламу являются минимальными. В таблице 2 отражен рейтинг лучших сайтов для продажи недвижимости.

Таблица 2

Рейтинг лучших сайтов для продажи недвижимости

<i>Место</i>	<i>Название сайта</i>	<i>Рейтинг</i>
1	Realty.mail.ru	4,9
2	Avito.ru	4,8
3	Youla.ru	4,8
4	Cian.ru	4,8
5	Realty.yandex.ru	4,8
6	Domofond.ru	4,8
7	Mirkvartir.ru	4,7
8	Irr.ru	4,7
9	Move.ru	4,7
10	Realty.rbc.ru	4,7

Источник: [3].

Мониторинг рынка недвижимости занимает немного времени, но играет важную роль в установлении цены. Правильно оцененная стоимость выкупаемого объекта недвижимости, позволит избежать ряд рисков. Участие на любом финансовом рынке, в первую очередь, определяет вовлеченность в определенные риски, чтобы заполучить запланированное вознаграждение. Исчисление отношения риска к прибыли показывает количество денег, которыми брокер рискует, чтобы получить прибыль от конкретной сделки. Для брокера важно, чтобы стоимость выкупаемого объекта была с потенциальным дисконтом. Под дисконтом понимается скидка на приобретаемую недвижимость. Продажа жилья по цене ниже рыночной происходит по ряду причин. Так, например, заемщик не рассчитал свои возможности при получении большой суммы кредита на покупку жилья [4]. Величина дисконта определяется в соответствии с потребностями брокера. Маржинальность объекта, возникшая в результате дисконта, для каждого брокера своя. В соответствии с финансовой моделью выкупаемого объекта можно сделать вывод, какой процент дисконта подходит брокеру. В основном это 20%. Данный процент позволяет выгодно выходить из сделки, закрывая все риски, возникающие после покупки имущества банкротов. Так, например, потенциальный рынок недвижимости в городе Тюмени на однокомнатные квартиры составляет примерно 3 000 000 руб. Идентичная квартира, выставленная на торги по банкротству, оценивается в 2 500 000 руб. Потенциальная прибыль брокера от такой сделки составляет 500 000 руб. Дисконт составляет $450\,000 / 2\,500\,000 = 20\%$. Этот процент позволяет выгодно выкупить имущество банкротов без риска высокой конкуренции на торгах.

Процесс выкупа имущества банкротов контролируется с помощью системы расчета ключевых показателей эффективности (KPI). Оценка работы

и результативности брокера даст возможность достичь тактических и стратегических целей, позволяющих эффективно управлять бизнес-процессом. КРІ — это показатель оценки деятельности организации или отдельных подразделений, а также отдельного сотрудника за заданный период [5]. Это показатель фактически достигнутых результатов, который может быть измерен количественно.

Зачастую понятие КРІ применяют в качестве обозначения плана или процента его выполнения. Это показатель, оценивающий вложенные усилия брокера и их окупаемость. Если на протяжении длительной работы брокер наблюдает низкий уровень КРІ, то может возникнуть риск потери прибыли. При взвешенном подходе данный анализ улучшит работу брокера и позволит повысить объем выкупаемого имущества и действительно принесет результат.

Покупка имущества банкротов имеет ряд своих рисков, однако это может быть хорошим, прибыльным вложением. Но для того, чтобы не ошибиться в правильности выбранного объекта, необходимо основательно отнестись к его оценке.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Банкротами в 2021 г. стали в России почти 193 тыс. граждан и более 10 тыс. компаний // Финансовый супермаркет banki.ru: [сайт]. [дата публ. 14.01.2022]. URL: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10959331> (дата обращения: 28.03.2022).
2. Прирост и убыль населения в России 2021-2022: таблицы по годам и рейтинги по регионам// Рейтинги & новости. Агентство деловой информации [сайт]. [дата публ. 30.01.2022]. URL: <https://top-rf.ru/places/566-prirost-naseleniya-rossii.html> (дата обращения: 02.04.2022).
3. Лучшие сайты для продажи недвижимости. [сайт]. [дата публ. 22.04.2021]. URL: <https://expertology.ru/14-luchshikh-saytov-dlya-prodazhi-nedvizhimosti/> (дата обращения: 19.03.2022).
4. Как появляются квартиры, продаваемые с дисконтом. [сайт]. [дата публ. 22.06.2020]. URL: <https://utmagazine.ru/posts/10411-ipotechnyy-diskont> (дата обращения: 19.03.2022).
5. Ключевые показатели эффективности (KPI). [сайт]. [дата публ. 07.09.2021]. URL: <https://timeweb.com/ru/community/articles/chto-takoe-kpi-prostymi-slovami> (дата обращения: 21.03.2022).