СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Введение | 3 |
| 1 Теоретико-методические аспекты оценки залога по кредиту коммерческим банком | 6 |
| 1.1 Возникновение залога: исторический и современный аспекты | 6 |
| 1.2 Оценка возможности использования подходов к оценке стоимости имущества при оценке залога по кредиту банком | 10 |
| 1.3 Зарубежный опыт оценки стоимости залога по кредиту банком | 19 |
| 2 Практика оценки надежности залога по кредиту в коммерческом банке | 25 |
| 2.1 Оценка становления и развития кредитного и залогового дела в АО «Россельхозбанк» | 25 |
| 2.2 Апробация стандартных методов оценки залога в банке | 32 |
| 2.3 Идентификация и анализ основных проблем при оценке надежности залога банка по кредиту | 53 |
| 3 Развитие инструментария оценки надежности залога по кредиту в АО «Россельхозбанк» | 60 |
| 3.1 Методическое обоснование и реализации модели оценки ликвидности залога по кредиту банком | 60 |
| 3.2 Метод определения залогового дисконта в АО «Россельхозбанк» | 65 |
| 3.3 Оценка стоимости залога как способ минимизации кредитных рисков | 69 |
| Заключение | 77 |
| Список литературы | 79 |
| Приложение А «Финансовая отчетность банка» | 83 |

# ВВЕДЕНИЕ

В современных экономических условиях в процессе формирования кредитных отношений между кредитором и заемщиком относительно предоставления кредитных средств на принципах срочности, возвратности и платности важное значение имеет принцип обеспеченности. Основа кредитного процесса – принятие рисков, которое должно быть разумным, контролируемым с учетом финансовых возможностей и компетенций банков. После появления новых подходов оценки принимаемых рисков банки и иные участники финансовых рынков стали рассматривать оценку кредитного риска на новом уровне, шире требований регулятора. Один из наиболее надежных инструментов диверсификации и хеджирования кредитных рисков, возникающих при кредитовании, – залог. К сожалению, практика неисполнения обязательств заёмщиками имеет частый характер, что требует развития инструментария оценки, свидетельствуя об актуальности и своевременности исследования.

Целью работы – многостороннее изучение разных аспектов оценки надежности залога банка как основного условия, выполнение которого позволяет судить о его способности удовлетворять требования кредиторов по появившейся просроченной задолженности. Достижению цели способствует решение задач:

– рассмотреть сущность залога, как способа обеспечения исполнения обязательств в ретроспективном и современном аспектах;

– изучить основные подходы к оценке стоимости залога, а также зарубежную практику ее оценки;

– оценить основные подходы к оценке стоимости залога и проблемы, возникающие в процессе оценки;

– разработать предложения по оценке надежности залога в текущий момент и перспективе, носящих антипроблемный характер;

– рассмотреть и оценить стоимость залога с позиции минимизации кредитных рисков.

Объект исследования – АО «Россельхозбанк» (Ставропольский филиал). Предмет исследования – механизм залогового обеспечения в АО «Россельхозбанк».

Период исследования – 2016 – 2018 гг.

Теоретическую основу работы составили нормативно-законодательные акты, учебная и методическая литература по теме исследования, статьи в периодических изданиях.

Практическая значимость работы – практические и методические рекомендации, направленные на решение основных проблем, возникающих при оценке надежности залога.

Работа изложена на 83 страницах, содержит 3 рисунка, 18 таблиц, 10 формул. Список литературы включает 30 наименований.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложения.

В первой главе «Теоретико-методические аспекты оценки залога по кредиту коммерческим банком» рассматривается возникновение залога в историческом и современном аспектах, оцениваются возможности использования подходов к оценке стоимости имущества при оценке залога по кредиту банком, изучается зарубежный опыт оценки стоимости залога по кредиту банком.

Во второй главе «Практика оценки надежности залога по кредиту в коммерческом банке» оценивается становление и развитие кредитного и залогового дела в АО «Россельхозбанк», апробируются стандартные методы оценки залога в банке, идентифицируются и анализируются основные проблемы при оценке надежности залога банка по кредиту.

Третья глава «Развитие инструментария оценки надежности залога по кредиту в АО «Россельхозбанк»» включает методическое обоснование и реализацию модели оценки ликвидности залога по кредиту банком, разработку метода определения залогового дисконта в АО «Россельхозбанк», оценку стоимости залога как способ минимизации кредитных рисков.

1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ЗАЛОГА ПО КРЕДИТУ КОММЕРЧЕСКИМ БАНКОМ

1.1 Возникновение залога: исторический и современный аспекты

В современных экономических условиях банковскому сектору отводится достаточно важная роль, как одному из основополагающих факторов эффективного функционирования национальной финансовой системы в целом. В этих условиях специфика и природа рыночных отношений обеспечивает необходимость банкам строить эффективную систему управления рисками, характеризующуюся стремлениями коммерческих банков спрогнозировать сценарий развития той или иной экономической ситуации. Развитие банковской системы отличается проблемой доходности банковских операций, связанных с выдачей кредитов, высокими рисками их невозврата. В этой связи обеспечение кредита в разных формах выступает одним из звеньев данной системы и наиболее эффективной мерой диверсификации и страхования кредитных рисков, возникающих при выдаче кредитов коммерческими банками своим заёмщикам.

Механизм обеспечения договорных обязательств начинает функционировать только при их нарушении со стороны должника. Принцип обеспечения находит отражение в отечественной практике кредитования в таких формах кредита, как кредиты под залог или под финансовые гарантии.

Многие исследователи сходятся во мнении, что наиболее эффективным способом обеспечения исполнения обязательств выступает залог имущества из-за того, что исполнение обязательств перед кредитором за счет залога собственного имущества не зависит от финансового положения ни заемщика, ни поручителя, что в свою очередь позволяет реально исполнить обязательства кредитора за счет имущества, выступающего предметом залога.

Принцип обеспеченности кредита – необходимость коммерческими банками обеспечения защиты собственных имущественных интересов при появлении возможного нарушения заемщиком обязательств, принятых на себя. В этом контексте ученые считают, что обеспеченность кредита позволяет обеспечить своевременность его возврата и уплату процентов, снижая в итоге кредитный риск.

Обеспечение исполнения обязательств играет важную роль в снижении рисков кредиторов. Об этом в юридической литературе отмечают М.И. Брагинский, А.А. Вишневский, Б.М. Гонгало. Так, в одной из работ под редакцией Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинникова постатейно комментируется гл. 23 Гражданского кодекса РФ, анализ которой констатирует, что механизм обеспечения кредита заключается в основном в наделении обеспеченной стороны дополнительными правами, кроме основных прав [20, с. 5].

Впервые обеспечительный принципкредита был сформирован при проведении кредитной реформы в 1930 – 1932 гг. согласно Постановлению СНК СССР от 20.03.1931 г. «Об изменении в системе кредитования, укреплении кредитной работы и обеспечении хозяйственного расчета во всех хозяйственных органах». Такое Постановление устанавливало величину собственных оборотных средств организации, необходимых для приведения в соответствии с потребностью организации в средствах для формирования минимального наличия запасов сырья, готовой продукции т.д. В итоге Госбанк СССР должен был выдавать только краткосрочные кредиты организациям, цель которых – пополнение оборотных средств и финансирование временных нужд, связанных с производством и обращением товаров. Суть данного обеспечительного принципа изменилась в процессе развития экономических отношений. В современных экономических условиях этот принцип трактуется и понимается гораздо шире, представляя собой обеспеченность возврата кредита.

Гражданский кодекс РФ (ФЗ РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ РФ «Гражданский кодекс Российской Федерации», п. 1, ст. 329) в рамках вторичных источников обозначает 6 способов обеспечения исполнения обязательств: неустойка, залог, удержание, поручительство, банковская гарантия [2].

В современных условиях впервые понятие «залоговый механизм» развития рыночной экономики было определено И.Д.Мамонтовой, которая с микроэкономической точки зрения под залоговым механизмом понимает «процесс подготовки, заключения и исполнения договора о залоге, начинающий действовать в момент рассмотрения кредитной заявки». Она интерпретирует залоговый механизм, как условие заключения кредитного договора, начинающее действовать с момента его заключения и до полного погашения ссуды.

Статья 334 Гражданского кодекса РФ (ФЗ РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ РФ «Гражданский кодекс Российской Федерации») дается описание залога: в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право при неисполнении или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получает удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). В случаях и в порядке, предусмотренных законом, требование залогодержателя удовлетворяется через передачу предмета залога залогодержателю (оставления у залогодержателя).

В экономической литературе существует множество исследований по залогу, посвященных его эффективности, видам при кредитовании малого бизнеса, проблемам реализации залогового механизма на практике, оценки залога, залогового дисконта и др. Один из инструментов регулирования кредитного рынка – залоговые операции с продукцией аграриев, включая кредитование под залог будущего урожая. Однако этот предмет залога практически не используется банками.

В ГК РФ (ФЗ РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ РФ «Гражданский кодекс Российской Федерации») также приводятся иные источники исполнения обязательств залогодателя, согласно которым залогодержатель имеет право получить удовлетворение требования, обеспеченного залогом:

* за счет страхового возмещения из-за утраты или повреждения заложенного имущества, если только утрата или повреждение произошли не по причинам, контролируемым залогодержателем;
* за счет полученных залогодателем доходов от использования заложенного имущества 3-ми лицами.

Однако мировой финансово-экономический кризис в начале XXI в., выступающий началом цепочки негативных событий в банковском секторе Российской Федерации, показал существенные недостатки методов управления и оценки стоимости залога, используемых в отечественной практике. Такие методы оперативно не учитывали изменения рыночной конъюнктуры, что непосредственно ограничило использование залога в качестве эффективного способа обеспечения кредита. Из-за развития такого негативного факта большинство коммерческих банков не смогли реализовать предмет залога по эффективной рыночной цене, которую они планировали получить, что обусловило необходимость срочного создания банками дополнительного финансового резерва, обеспечивающего финансовую устойчивость для выживания на рынке банковских услуг.

В современных условиях большую актуальность приобретают вопросы оценки залога из-за развития и роста объемов ипотечного кредитования, а также других видов кредитования. Как правило, коммерческие банки не оформляют кредитные договора без проведения предварительной оценки закладываемого имущества, поскольку при получении кредита заемщиком, оценочная экспертиза залога позволяет сформировать справедливую юридическую основу для последующего взаимодействия кредитора и заемщика [29, с. 482]

В результате оценки залога и определения его рыночной стоимости устанавливается эффективное соотношение между стоимостью имущества, формируемого под залог, и размером кредита, получаемого заемщиком. Определение такого соотношения устраняет разногласия между залогодателем и залогодержателем, возникающие при взыскании предмета залога или частичном исполнении обязательств заемщиком через реализацию предмета залога.

В результате проведенных исследований:

– определено эволюционное развитие принципа обеспеченности кредита в исторической и современной России;

– охарактеризован залог как способ обеспечения исполнения обязательств по кредиту коммерческого банка;

Оценить стоимость имущества, используемого в качестве залога, как способа исполнения обязательств по кредитной сделке, можно на основе подходов к его оценки, что предопределяет следующий шаг исследования.

1.2 Оценка возможности использования подходов к оценке стоимости имущества при оценке залога по кредиту банком

Банк зачастую сталкивается с задачей оценки залогового имущества при передаче ему имущества в залог, а также взыскания на предмет залога, т.е. определения вида и величины стоимости, по которой данный объект в будущем можно будет реализовать с учетом интересов участников залоговых отношений – кредиторов и заемщиков.

Для определения стоимости залогового имущества в отечественной литературе ученые различают общепризнанные подходы оценки стоимости имущества: доходный, сравнительный, затратный. По ФСО 1 «Подход к оценке» характеризуется совокупностью методов оценки, объединенных общей методологией [4]. Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая по существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке; конкретные способы применения принципов оценки, способы расчета справедливой стоимости имущества, принимаемого в качестве залога.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект залога может быть реализован в будущем при наличии всех признаков честного соглашения на открытом конкурентном рынке и при отсутствии особых условий финансирования с учетом того. В этой связи проведение оценки объекта залога по рыночной стоимости достаточно приемлемо, поскольку именно по этому виду стоимости реально оценивается стоимость объекта, предлагаемого в качестве обеспечения, а так же определяется реальная стоимость имущества, по которой это имущество реализуется на рынке в будущем.

В современных условиях бизнеса и в повседневной практике оценка стоимости залога – достаточно востребованная услуга. Под оценкой имущества для целей залога понимают расчет реальной рыночной стоимости закладываемого имущества, выступающего обеспечением исполнения обязательств кредитора при невозврате заёмщиком величины кредита и процентов по нему [7].

Основная цель, преследуемая организацией, - формирование оценки стоимости состава имущества для залога с целью обеспечения определения точной величину требуемой заемной суммы.

При взаимодействии заемщика с кредитором в рамках кредитных отношений оценка стоимости залога осуществляется на разных этапах этих переговоров, однако результаты оценки предмета залога в течение некоторого промежутка времени могут отличаться.

В соответствии с решаемыми задачам, оценка стоимости имущества, предлагаемого под залог, включает в себя следующие виды оценочной деятельности:

* оценка активов юридических лиц в качестве залога для обеспечения кредитных обязательств;
* оценка недвижимости в качестве залога при ипотечном кредитовании;
* оценка материального / нематериального имущества заёмщика при продаже объекта залога.

Важная характеристика залогового обеспечения при проведении оценки для залога ликвидность, определяющая насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога погашается задолженность по кредиту. Корректное формирование вывода о степени ликвидности объекта залога позволяет получить обоснованное мнение о его стоимости, принять решение о величине залогового дисконта.Существенные факторы, влияющие на ликвидность объектов недвижимости: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), величина объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе.

Российской законодательной практикой регламентировано использования сравнительного, затратного и доходного подходов при оценке недвижимости [8].Выбор того или иного подхода зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации. Для формирования рыночной стоимости объекта недвижимости выполняются следующие этапы работ:

* анализ рынка;
* формирование мнения о достоинствах и недостатках местоположения объекта оценки;
* оценка наилучшего и наиболее эффективного использования (в рамках оценки объектов недвижимости для целей залога данный анализ большинстве случаев не требуется, поскольку предполагается, что в залог объект будет передаваться с учетом его текущего использования);
* выбор подхода к оценке стоимости залога;
* выполнение расчетов в рамках выбранных подходов;
* формирование итоговых выводов о стоимости объекта залога.

Качественный анализ рынка определяет достоверность итогового результата оценки, тесно связан с анализом ликвидности. Так, при оценке производственного объекта необходим анализ спроса на производственные помещения (востребованные площади, конструктивное исполнение и состояние), а также анализ предложения подобных объектов. Обобщение подходов к оценке стоимости залога – таблица 1.

Таблица 1 – Обобщение подходов к оценке стоимости залога

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Авторы | Подходы | | |
| сравнительный | затратный | доходный |
| М.Ю. Гинзбург, Л.Н. Краснова и др.  [12, с. 95] | анализ результатов деятельности организаций сравнимых с оцениваемой организацией –  степень развития рынка | источники данных – сведения о рыночной стоимости затрат –  оценка ликвидационной стоимости | текущая стоимость будущих доходов от использования или возможной продажи собственности –  оценка инвестиционной стоимости |
| А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, и др. [15, с. 36] | сумма, за которую может быть продана организация при наличии сформированного рынка – цена продажи сходной фирмы | расчет ликвидационной стоимости | определение текущей стоимости будущих доходов от использования или продажи - оценочный принцип ожидания |
| В. Е. Есипов [16, с. 82] | принцип замещения – наличие активного финансового рынка и доступности финансовой информации | стоимость компании с точки зрения понесенных издержек – оценочная стоимость собственного капитал | определяет будущий доход |
| А.В. Карпушкина  [22, с. 19 – 43] | цены, сформированные рынком с учетом факторов, влияющих на стоимость – наличие достоверной информации на рынке капитала | издержки на функционирование организации – принцип замещения –  оценка стоимости собственного капитала | учитывается часть капитала, приносящая доход в будущем |
| Авторская позиция | оптимальное сочетание сравнительного, затратного, доходного подходов с позиции достижения объективной оценки | | |

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов, полученных в результате использования объекта залога. Исходя из этого, формируется основной принцип доходного подхода к оценке стоимости имущества, принимаемого под залог – определение возможного потенциального дохода, способного приносить или приносит предмет залога. Так, если объект залога – офисное помещение, то в результате расчетов определяется какой доход будет приносить данное помещение из-за сдачи его в аренду. В последующем, величина, скорректированная на возможные риски, выступает базой оценки рыночной стоимости залога.

Применение доходного подхода целесообразно при достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, поступающие от использования объекта залога, а также связанные с этим расходы. В процессе реализации доходного подхода к оценке стоимости объекта залогового имущества оценщик решает следующие задачи:

* устанавливает период прогнозирования – период в будущем, на который от даты оценки осуществляется прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
* исследует способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
* определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
* осуществляет процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки. При этом под затратами на воспроизводство объекта оценки понимаются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при его применении учитывается износ и все виды устаревания.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки относительно которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки признается объект со сходными основными экономическими, материальными, техническими и иными характеристиками. В этой связи принцип сравнительного подхода к оценке стоимости залогового имущества состоит в сравнении основных характеристик предмета залога с объектами, отчуждаемыми на открытом рынке. Определение рыночной стоимости для целей залога – выявление разницы в характеристиках объектов и расчет скорректированной стоимости с учетом их влияния. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

* выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу выбирается несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, обосновывающим отказ от использования иных единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
* скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик вносит и обосновывает шкалу корректировок объясняя при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
* согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и цен объектов-аналогов.

Основные недостатки и преимущества подходов к оценке стоимости залогового имущества – таблица 2. Данные преимущества и недостатки, которые содержит в себе каждый подход необходимо учитывать при выборе методов, необходимых для проведения оценки стоимости залогового имущества.

Оценка достоинств и недостатков подходов констатирует, что ни один из них не используют в качестве базового, поскольку каждый предполагает использование отдельных видов информации, получаемой на рынке. Так, основными для затратного подхода являются данные о текущих рыночных ценах на материалы, рабочую силу и иные элементы затрат. Доходный подход требует использования ставки дисконтирования и коэффициентов капитализации, определяемых по данным рынка.

На законодательном уровне каких-либо требований к определению стоимости оценки предмета залога Гражданский кодекс РФ не устанавливает, однако имущество, принимаемое в качестве залога, может оцениваться по следующим видам стоимости: балансовая, ликвидационная, кадастровая, рыночная, цена, формируемая решением Совета директоров или общего собрания акционерного общества (АО) о заключении договора залога, являющейся крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью для данного АО [2]. В этой связи возникает целесообразный вопрос, какую из указанных стоимостей включить в договор залога как существенное условие, удовлетворяющее обе стороны.

Таблица 2 – Преимущества и недостатки подходов к оценке стоимости залогового имущества

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Преимущества / недостатки | Подходы | | |
| сравнительный | доходный | затратный |
| Преимущества | базируется на реальных рыночных данных;  отражает существующую практику продаж и покупок;  учитывает влияние отраслевых факторов на цену акций организации | учитывает будущие изменения доходов и расходов;  учитывает уровень риска (через ставку дисконта);  учитывает интересы инвестора;  учитывает экономическое устаревание | учитывает влияние производственно-хозяйственных факторов на изменение стоимости активов;  оценивает уровень развития технологии с учётом степени износа активов;  результаты оценки более обоснованы (расчёты ведутся по финансовым и учётным документам) |
| Недостатки | основан на прошлом, нет учёта будущих ожиданий;  требуется целый ряд поправок;  труднодоступные данные | сложность прогнозирования будущих результатов;  не учитывает конъюнктуры рынка;  возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятие решения;  трудоемкость расчётов. | отражает прошлую стоимость;  не учитывает рыночной ситуации на дату оценки;  не учитывает перспектив развития организации;  не учитывает рисков;  нет связи с настоящими и будущими результатами деятельности;  не рассматривает уровни прибылей |

Оценка, определенная по взаимному соглашению сторон – это оценка предмета залога, но в то же время она может не совпадать ни с рыночной, ни с любым иным видом стоимости. Однако необходимо уделить внимание тому, что цена предмета залога (цена сделки), сформированная по решению Совета директоров или общего собрания о заключении сделки по залогу, являющейся крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью, включается в договор залога как существенное его условие.

Оценка стоимости залогового имущества, утвержденная сторонами договора, должна быть объективной и соотносимой с балансовой или с рыночной стоимостью залогового имущества. В текущей отечественной банковской практике предмет залога оценивается через дисконтирование рыночной стоимости имущества. Один из факторов, позволяющий судить о том, что стороны не договорились об указанной оценке, - существенное снижение оценки стоимости предмета залога. Отсутствие обеспечительного характер залога (если только залогом не обеспечивается часть основного обязательства, сумма которого равна оценке предмета залога) является тот факт, когда рассчитанная оценка стоимости предмета залога, ниже размера обеспечиваемого залогом обязательства.

Обращает на себя внимание, что ст. 348 ГК РФ (ФЗ РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ РФ «Гражданский кодекс Российской Федерации») предусматривает, что если возникшее и допущенное заемщиком нарушение обеспеченного обязательства достаточно незначительно и размер требований кредитора из-за этого явно несоизмерим со стоимостью заложенного имущества в обращении, то во взыскании на заложенное имущество может быть отказано. Т. е. стоимость предмета залога соизмеряется с величиной обеспечиваемого кредита.

В результате выполненного исследования:

– определены и охарактеризованы основные этапы определения стоимости имущества;

– охарактеризованы подходы к оценке стоимости имущества: доходный, затратный, сравнительный, выделены их преимущества и недостатки;

– выявлены сложности полного применения подходов к оценке стоимости имущества: доходный, затратный, сравнительный в процессе оценки залога, заключающиеся в том, что выбор того или иного подхода зависит от характера оцениваемого объекта, его окружения, доступности и качества необходимой исходной информации.

При недостаточном развитии методических подходов к оценке стоимости имущества представляет интерес изучение зарубежного опыта в соответствующей области, что предопределяет следующий шаг исследования.

1.3 Зарубежный опыт оценки стоимости залога по кредиту банком

Проблема методов оценки залогового имущества по-разному решается в разных странах. В Великобритании выделяют 4 метода оценки: сравнения, подрядчика, остатка, предпринимательской оценки [11].

Метод сравнения – классический аналоговый метод, в его основе лежит использование имеющейся ценовой информации о проведенных в определенных условиях аналоговых сделках с имуществом, предназначенным для использования  в качестве залога. Суть этого метода сравнения заключается в аккумулировании статистики сделок и ее систематизации, обеспечивающей подбор аналоговых сделок на отдельных секторах рынка. В этом случае оценка стоимости объекта – это цена продажи идентичных объектов имущества на рынке в аналогичных условиях, установленных для сделки, и в ближайшее время. При этом качество оценки зависит от полноты и достоверности обеспечения оценщика информацией об аналогичных сделках с похожими объектами в идентичных условиях.

Из-за того, что абсолютно схожие объекты отсутствуют, для проведения оценки стоимости имущества используют следующую процедуру, упрощающую проведение оценки: объект оценки разбивают на самостоятельные части для облегчения процедуры поиска аналога.

Для оценки стоимости имущественных объектов, по которым отсутствует какая-либо информация о его продажах на рынке в силу особых и уникальных свойств объектов используется метод подрядчика. С помощью данного метода оцениваются особые объекты, обладающие специфической характеристикой (муниципальная недвижимость некоммерческого типа, жилые дома, объекты сферы образования, большие промышленные комплексы).

При использовании метода подрядчика стоимость оцениваемого имущества, как отдельного особенного объекта, складывается  из стоимости земли и стоимости зданий, находящихся на этих землях, скорректированных на износ. В итоге метод подрядчика – это комбинированный метод, алгоритм которого определяется как восстановительную стоимость зданий, уменьшенная на сумму износа, с добавлением стоимости земли. При этом стоимость земли обычно оценивают по аналогам или через ближайший вариант ее альтернативного использования.

Как правило, для оценки земли с потенциалом развития, т.е. тогда, когда стоимость земли не может оцениваться из-за индивидуальных особенностей каждого сценария развития, а также из-за действия иных факторов влияния, таких как градостроительные ограничения, наличие или отсутствие планового разрешения из-за невозможности применения методов сравнения используется метод остатка.

Такой метод также является комбинированным, базирующимся на 3-х методах: оценка по методу восстановительной стоимости, приведенного чистого дохода, стоимости распродажи, определяемая по рыночным методам.

В практике оценки стоимости залога в США используются три метода: затратный, сравнительный анализ продаж, доходный. С учетом специфики этих методов, каждый из них имеет свою актуальную сферу применения. Однако согласно стандартам оценки стоимости имущества оценщику необходимо использовать при процедуре оценки либо 3 метода или (минимум) – 2, обосновав причину выбора.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на принципе замещения. Такой принцип состоит в том, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж базируется на информации о сделках с идентичными объектами на рынке и сравнении оцениваемого объекта залога с его аналогами на рынке. Наличие развитого рынка, на котором функционирует объект залога – ключевая причина причиной применения данного метода, целесообразность применения которого нарушается из-за недостаточной развитости данного рынка, а также того, что оцениваемый объект имеет специфичность, обладая исключительными выгодами или обременениями, не отражающими текущее состояние рынка.

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Данный метод используется для оценки объекта залога, способного приносить доход. В основе доходного подхода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

– принцип ожидания – стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект способен принести;

– принцип замещения – стоимость объекта имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль.

В Австралии, Дании, Швеции, Индонезии, Япония методы определения оценочной стоимости основываются на сравнении продаж аналогичных объектов, то есть на изучении цен рыночных сделок с объектами либо на расчете капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования оцениваемого имущества [28]. В Индонезии, Японии, Южной Корее распространен затратный подход, основанный на расчете расходов, возникающий при восстановлении этого объекта недвижимости.

В США, Канаде и Нидерландах определение оценочной стоимости имущества, предлагаемого в качестве залога, основано сочетании 3-х методов. Практика применения того или иного метода оценки зависит от степени развитости рынка тех или иных имущественных объектов.

В Южной Корее, некоторых провинциях Канады, а также для объектов, для которых не существует рынка в Голландии и Швеции, используется метод стоимости воспроизведения аналогичного объекта при существующих рыночных ценах на этой территории. В отдельных кантонах Швейцарии, штатах США, Дании такой метод применяется как справочный для корректировки и сравнения с методом оценки, основанном на цене продажи объекта залога.

В Австралии подход с точки зрения доходности на единицу площади объекта, используется для оценки недвижимого имущества в добывающей промышленности. Аналогичный подход применяется для сельскохозяйственной недвижимости в Швейцарии, отдельных штатах США и провинциях Канады.

Стоимость коммерческих зданий и сооружений оценивается по годовой рентной стоимости в базовом году либо текущей годовой рентной стоимости. В отдельных случаях применяют стоимость продажи аналогичных объектов недвижимости, а по промышленным объектам недвижимости используют метод стоимости воспроизведения аналогичного объекта.

Таким образом, необходимо отметить тот факт, что одновременное использование 2-х, 3-х методов – это не следование строго определенным правилам и стандартам, а, наоборот, основа получения более достоверного суждения о величине и справедливой стоимости объекта залога. Такая необходимость определяется тем, что, к сожалению, ни один из методов оценки стоимости залога не показывает абсолютно верного значения справедливой стоимости объекта. Каждый из методов отражает лишь один аспект на предмет оценки и в этой связи потенциально содержит в себе возможность допущения ошибки даже при безошибочности в расчетах.

Положительным является тот факт, что использование разных методов исключает односторонность того или иного подхода, повышая точность суждения о величине стоимости залогового имущества.

В результате проведенных исследований:

– изучен опыт оценки стоимости залога в Великобритании, Австралии, Дании, Швеции, Индонезии, Япония Южной Корее, США, Канаде и Нидерландах, Голландии, Швейцарии, Дании, выбор приоритетного метода для оценки залога имущества определяется политическими и экономическими особенностями;

– теоретически обоснована необходимость оценки залога на основе одного подхода к оценке стоимости залога;

Таким образом, результатом теоретико-методических исследований стали:

– изучение особенностей возникновения залога в ретроспективе и современных экономических условиях;

– оценка возможности использования различных подходов и методов оценки стоимости имущества при оценке залога;

– исследование зарубежного опыта оценки стоимости залога и выявление основных мотивов использования того или иного.

Возможность на практике изучить особенности оценки стоимости залога в практической и оценочной деятельности банка позволит более конкретно и точно определить основные критерии, которые зачастую используются банками для оценки надежности залога банка, что и предопределяет следующий шаг исследования.

2 ПРАКТИКА ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ ЗАЛОГА ПО КРЕДИТУ

В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

2.1 Оценка становления и развития кредитного и залогового дела

в АО «Россельхозбанк»

В XVIII веке берет свое начало российское агрокредитование, обусловленное тем, что государство впервые предприняло попытку сформировать цивилизованную систему финансов по европейскому образцу. В Российской Империи впервые была открыта кредитная организация «Монетная контора» – учреждение, в котором представители дворянства и купечества получали ссуду.

Важное начинание продолжила императрица Елизавета Петровна, указом которой в 1754 году были открыты дворянские заёмные банки на территории гг. Москвы, Санкт-Петербурга. Первоначально эти учреждения по-прежнему кредитовали дворян, но впоследствии по Распоряжению 1766 г., они начали выдавать ссуды крестьянам.

К 1796 г. активы дворянских банков перешли на баланс новообразованного государственного заёмного банка, поддерживающего сельское хозяйство ссудами для мелких и крупных землевладельцев. До восшествия на престол императора Александра I, такая банковская система просуществовала вплоть до того момента, когда в 1817 г. он решил основать государственный коммерческий банк. Постепенно банк создал большую сеть региональных представительств, открывающихся в крупных городах царской России – Москве, Петербурге, Киеве и др. Именно поэтому данный банк по праву выступает историческим прообразом современного АО «Россельхозбанк».

1882 г. стал определяющим для агрокредитования в России, так как в этот период начал свою работу Государственный крестьянский поземельный банк. Государство с помощью создания данной структуры рассчитывало завершить реформу крепостного права – участки приходилось выкупать у собственников-дворян и через поземельный банк отдавать в кредит крестьянам. В период 1883 – 1895 гг. государственный крестьянский поземельный банк выдал в общей сложности 15 тысяч ссуд, совокупный размер которых составил примерно 82 млн. руб.

Государственный дворянский земельный банк имел примерно схожую задачу, но применительно к иному слою населения. Основанный в 1885 г., он был призван поддержать дворянские имения, разорившиеся из-за отмены крепостного права: крестьяне стали покидать деревню ради быстрого заработка на городских фабриках, помещики оказались в сложном положении. Для исправления неблагоприятной ситуации банк приступил к выдаче долгосрочных займов крупным собственникам русской деревни.

Государственный крестьянский поземельный банк и Государственный дворянский земельный банк вместе формировали целостную систему сельского кредитования и землеустройства Российской Империи. На базе этой структуры был создан единый государственный банк, с помощью которого государство проводило экономическую политику национального масштаба. К началу 1-й мировой войны это кредитно-финансовое учреждение – одно из крупнейших банков Европы.

Через 2 месяца после революции государственный банк перешёл под контроль советской власти. Все коммерческие банки России были объединены с государственным банком: в декабре 1917 г. он получает новое название – Народный банк Российской Республики, а с 1923 г. – Государственный банк СССР.

Конец 90-х был трудным периодом для сельского хозяйства – оно нуждалось в финансировании со стороны государства. После масштабного кризиса 1998 г. необходимо было создавать банк только со 100% государственным участием, – поскольку можно было обеспечить новое становление системы сельскохозяйственного кредитования, реанимировать сельскую экономику, поддерживая аграрный сектор.

15.03.2000 г. подписано Распоряжение №75-рп о создании АО «Российский сельскохозяйственный банк», цель создания которого – развитие национальной кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора и сельских территорий Российской Федерации [10]. С июля 2001 г. 100% акций банка принадлежит Правительству РФ. Миссия банка – проводник кредитно-финансовой политики государства в сфере агропромышленного комплекса (АПК), выступая основой национальной кредитно-финансовой системы отечественного АПК, обеспечивая в итоге обслуживание и кредитование организаций и контрагентов АПК. Поскольку деятельность банка контролируется Правительством РФ через общее собрание акционеров, его работа эффективно координируется с федеральными, региональными и муниципальными органами власти, ведется работа по реализации национальных программ по поддержке аграрного сектора экономики.

В 2006 г. АО «Россельхозбанк» стал одним из ключевых участников Приоритетного национального проекта «Развитие АПК» основная цель которого – развитие агропромышленного сектора российской экономики и обеспечение продовольственной безопасности страны. В ходе реализации нацпроекта в 2006 – 2007 гг. АО «Россельхозбанк» предоставил более 300 тыс. кредитов на общую сумму более 150 млрд. руб.

В январе 2008 г. стартовала пятилетняя государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия. АО «Россельхозбанк» стал одним из главных ее участников, в рамках которой банк решает ряд государственно значимых задач, в частности, – повышения финансовой устойчивости сельского хозяйства за счет мер по расширению доступа сельскохозяйственных товаропроизводителей к кредитным ресурсам.

АО «Россельхозбанк» входит в число крупнейших банков страны, занимая лидирующие позиции в финансировании агропромышленного комплекса России, располагая 2-й по величине в стране филиальной сетью. В арсенале банка десятки кредитных программ: активно кредитует животноводство, растениеводство, приобретение сельхозтехники под ее залог, а также оказывает серьезную помощь развитию малого агробизнеса – владельцам личных подсобных и крестьянских (фермерских) хозяйств [25].

Более 2-х столетий АО «Россельхозбанк» поддерживает сельское хозяйство и сам уклад сельской жизни. В истории банка – вековые традиции агрокредитования, огромный опыт и накопленные знания, в перспективе – решение последующих задач по возрождению российского села и подъему агропромышленного комплекса страны.

АО «Россельхозбанк» входит в число самых крупных и устойчивых банков страны по размеру активов и капитала, а также в высшую группу надежности в рейтинге 100 банков по версии журнала Forbes [17].

Россельхозбанк обслуживает розничных и корпоративных клиентов, предлагая наряду с универсальными банковскими продуктами десятки специализированных программ для развития производства в области сельского хозяйства и смежных видов экономической деятельности. Особое внимание уделяется программам кредитования малого и среднего бизнеса.

Согласно инициативам Президента РФ В.В. Путина Правительство РФ должно сфокусироваться на реализации 4-х «приоритетных национальных проектов», один из которых – развитие российского АПК. АО «Россельхозбанк» – главный финансовый агент Правительства РФ агропромышленного сектора экономики [27].

Основные конкуренты банка: ПАО «Сбербанк России», ПАО «ВТБ», АО «Альфа банк». В течение длительного периода партнерами банка выступают организации агропромышленного сектора, торговли, сферы услуг. Банк сотрудничает с крупными холдингами, реализует инвестиционные проекты разной сложности. Кроме обслуживания корпоративных клиентов АО «Россельхозбанк» развивает розничное направление. Частные лица размещают свободные средства в депозиты, осуществляют денежные переводы и платежи, арендуют индивидуальные сейфовые ячейки, пользуются кредитными продуктами, в т. ч. оформляют кредитные карты Visa, MasterCard, МИР.

Приоритетными направлениями деятельности банка выступают: ипотечное, потребительское кредитование и кредитные карты.

Организационная структура банка по принципу своего построения – линейно-функциональная – рисунок 1.

Отдел по ведению счетов клиентов

Отдел документальных операций и валютного контроля

Заместитель председателя Правления банка

Отдел обслуживания клиентов

Операционное управление

Управление валютных и неторговых операций

Отдел организации кредитования юридических лиц

Отдел кредитования юридических лиц

Отдел по работе с банковскими картами

Отдел ресурсов

Отдел организации операций с валютой и драгметаллами

**Залоговая служба**

Сектор кредитования

Сектор организации кредитования малого бизнеса

Сектор кредитования малого бизнеса

Управление кредитования

Отдел корпоративных клиентов и бюджетов

Управление кредитования частных клиентов

Сектор работы с клиентами, маркетинга и развития бизнеса

Сектор организации РКО

Сектор обслуживания физических лиц

ДО №1

Управление инвестиционного кредитования и проектного финансирования

Сектор обслуживания физических лиц

Сектор кредитования частных клиентов

Отдел кредитования частных клиентов

Отдел организации кредитования частных клиентов

Депозитарий (на правах сектора)

Отдел финансирования строительных проектов

Отдел инвестиционного кредитования

Отдел ценных бумаг

Сектор проблемных и просроченных кредитов

Рисунок 1 – Организационная структура управления АО «Россельхозбанк»

Функциональная модель считается классической и наиболее распространенной моделью организации банка.

АО «Россельхозбанк» в рейтинге российских банков по активам на 01.05.2019 г. – таблица 3 (В Приложении А – финансовая отчетность банка).

Таблица 3 – АО «Россельхозбанк» в рейтинге российских банков по активам на 01.05.2019 г.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Позиция | Банки | Апрель 2019, млрд руб. | Март 2019, млрд руб. | Изменения, млрд руб. | Изменения, % |
| 1 | Сбербанк России | 28415 | 28357 | 58 | 0,2 |
| 2 | ВТБ | 13854 | 13942 | – 88 | -0,6 |
| 3 | Газпромбанк | 6108 | 6275 | –167 | -2,7 |
| 4 | Национальный Клиринговый Центр | 4275 | 3987 | 288 | 7,2 |
| 5 | Россельхозбанк | 3649 | 3382 | 267 | 7,9 |
| 6 | Альфа-Банк | 3278 | 3290 | –12 | -0,4 |
| 7 | Московский Кредитный Банк | 2218 | 2167 | 50 | 2,3 |
| 8 | Банк «ФК Открытие» | 2134 | 2157 | – 23 | –1,1 |
| 9 | Промсвязьбанк | 1694 | 1606 | 88 | 5,5 |
| 10 | ЮниКредит Банк | 1487 | 1448 | 39 | 2,7 |

В топ-10 рейтинга банков по величине активов АО «Россельхозбанк» демонстрирует один из наименьших темпов прироста, что свидетельствует о кратковременном сужении его деятельности.

АО «Россельхозбанк» в рейтинге российских банков по величине кредитного портфеля на 01.05.2019 г. – таблица 4.

АО «Россельхозбанк» занимает 4-е место в рейтинге банков по объёму кредитного портфеля, его величина составляет более 2 млрд руб [30]. За рассматриваемый период величина кредитного портфеля банка увеличилась на 4,4%. АО «Россельхозбанк» занимает лидирующую позицию на рынке кредитования АПК, поставив перед собой задачи по обеспечению повышения качества и объёма кредитного портфеля.

АО «Россельхозбанк» в рейтинге российских банков по величине привлеченных средств населения на 01.05.2019 г. – таблица 5.

Таблица 4 – АО «Россельхозбанк» в рейтинге российских банков по величине кредитного портфеля на 01.05.2019 г.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Позиция | Банки | Апрель 2019, млрд руб. | Март 2019, млрд руб. | Изменения, млрд руб. | Изменения % |
| 1 | Сбербанк России | 18573 | 18594 | – 21 | – 0,1 |
| 2 | ВТБ | 9552 | 9515 | 37 | 0,4 |
| 3 | Газпромбанк | 4003 | 4139 | – 134 | – 3,3 |
| 4 | Россельхозбанк | 2215 | 2120,88 | 94 | 4,4 |
| 5 | Альфа-Банк | 2079 | 2039 | 40 | 1,9 |
| 6 | Московский Кредитный Банк | 1704 | 1683 | 21 | 1,3 |
| 7 | Национальный Клиринговый Центр | 1208 | 1132 | 76 | 6,7 |
| 8 | Национальный Банк «Траст» | 905 | 642 | 263 | 40,9 |
| 9 | Банк «ФК Открытие» | 891 | 852 | 39 | 4,6 |
| 10 | ЮниКредит Банк | 818 | 814 | 4 | 0,4 |

Таблица 5 – АО «Россельхозбанк» в рейтинге российских банков по величине привлеченных средств населения на 01.04.2019 г.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Позиция | Банки | Март 2019, млн руб. | Апрель 2019, млн руб. | Изменения, млн руб. | Доля рынка, % |
| 1 | Сбербанк России | 12634 | 12617 | –17 | 44,9 |
| 2 | ВТБ | 3888 | 3918 | +30 | 13,9 |
| 3 | Россельхозбанк | 1037 | 1050 | +13 | 3,7 |
| 4 | Альфа-Банк | 1029 | 1028 | –1 | 3,7 |
| 5 | Газпромбанк | 968 | 978 | +10 | 3,5 |

Из-за государственной поддержки и многолетней истории банк остается одним из лидеров по привлечению на депозиты денежных средств населения [23].

Итак, на 01.05.2019 г. банк входил в топ-4 крупнейших национальных кредитных организаций, занимая: 1-е место в финансировании сезонных работ и в долгосрочном кредитовании АПК; 2-е место по размеру филиальной сети (81 регион присутствия, более 7 тыс. точек доступа разных типов и форматов); 3-е место по объему привлеченных средств населения; 4-е место по величине капитала, портфеля корпоративных кредитов, кредитов населению и ипотечных кредитов; 4-е место по объему активов в российской банковской системе.

В результате проведенного исследования установлено, что:

– развитие кредитного и залогового дела исторически предопределено в АО «Россельхозбанк», которое заключается в том, что исторически банк являлся ключевым звеном в банковской системе страны;

– АО «Россельхозбанк» – лидер в области агрокредитования, ключевой участник реформ АПК, влияющим на его развитие;

– в настоящее время АО «Россельхозбанк» занимает лидирующие позиции в российской банковской системе;

Обеспечение исполнения обязательств по кредитной сделке в форме залога – основополагающий фактор, способствующий минимизации кредитных рисков банка. Оценка стоимости залога и проверка ее соответствия минимально требуемому размеру обеспечения – один из критериев оценки надежности залога банка. Необходимость апробации стандартных методов оценки залога в АО «Россельхозбанк» предопределяет следующий этап нашего исследования.

2.2 Апробация стандартных методов оценки залога в банке

Кредитный портфель – критерий, позволяющий судить о качестве кредитной политики банка и прогнозировании результата кредитной деятельности отчетного периода. В этой связи кредитный риск, возникающий при увеличении объемов и качества кредитного портфеля, минимизируется через обеспечение исполнения обязательств заемщиком. Для обеспечения своевременного и полного исполнения обязательств контрагентов перед банком, он рассматривает в качестве исполнения обязательств залог имущества, поручительство, гарантии и т.д.

По каждой кредитной сделке на этапе проведения экспертизы проекта должны быть определены и зафиксированы в заключении подразделения аналитиков: характеристика обеспечения, структура кредитной сделки, залоговая стоимость принимаемого обеспечения. В этой связи величина требуемого объема обеспечения рассчитываемого так:

, (1)



где С – величина кредита, руб.;

П – уровень процентной ставки, %;

Т – срок кредитования, месяцев.

Наиболее предпочтительные виды залога: заклад/залог собственных векселей, залог движимого и недвижимого имущества, оборудования, прав требования по контрактам, товарно-материальных запасов.

Основные факторы, влияющие на привлекательность залогового обеспечения для банка: ликвидность имущества, объем покрытия кредитных средств и его вовлеченность в бизнес-процессы клиента. Обеспечение, принимаемое банком для исполнения обязательств, разделяют на основное и дополнительное.

Основное обеспечение включает следующие виды:

– залог недвижимого имущества (имущественный комплекс (все виды имущества, предназначенные для деятельности организации, включая земельные участки (в т. ч. сельскохозяйственного назначения), здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права (требования), а также права на обозначения, индивидуализирующие организацию, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и иные исключительные права); производственные, офисные, торговые и административные здания; сооружения; жилые дома, квартиры; земельные участки; воздушные и морские суда; суда внутреннего плавания; суда смешанного («река-море») плавания; объекты незавершенного строительства);

– залог движимого имущества (машины и оборудование, транспортные средства (в т.ч. автотранспорт, самоходные механизмы, спецтехника, подвижной и тяговый железнодорожный состав и т.д.);

– залог товаров в обороте, в т. ч. не подлежащих индивидуальному учету сельскохозяйственных животных;

– залог сельскохозяйственных животных, подлежащих индивидуальному учету;

– залог имущества, приобретаемого в будущем (имущество, приобретаемое в рамках стандартных продуктов под залог приобретаемого имущества, принимается банком на условиях, предусмотренных условиями стандартных продуктов);

– залог векселей банка, за исключением векселей, обеспечивающих обязательства по уплате процентов по ссуде;

Дополнительное обеспечение представлено следующими видами:

– залог права аренды земельных участков, свободных от расположенных на них объектов недвижимости;

– залог продукции будущего урожая сельскохозяйственных культур (по кредитам на текущие цели, предоставляемым вне рамок отдельных программ кредитования/кредитных продуктов, регламентирующих предоставление кредитов на проведение сезонных работ под залог продукции будущего урожая сельскохозяйственных культур);

– залог векселей банка, обеспечивающих обязательства по уплате процентов по ссуде;

– залог некотируемых ценных бумаг;

– залог доли в уставном капитале обществ;

– залог имущественных прав (требований) на получение в собственность строящейся недвижимости, право (требование) по договору долевого участия при условии финансирования строительства банком (за исключением прав (требований), принимаемых банком как основное обеспечение в рамках стандартных продуктов, а также при принятии таких прав (требований) в качестве обеспечения при кредитовании застройщиков по ипотечным программам банка);

– залог прав (требований) на получение денежных средств по контракту (договору) на реализацию продукции или оказание услуг/ по договору аренды (лизинга), за исключением прав (требований), принимаемых в рамках отдельных программ кредитования/кредитных продуктов;

– поручительство лиц, не указанных в перечне для основного обеспечения;

– исключительные права на результаты интеллектуальной собственности и средства индивидуализации, а так же права их использования (права по лицензионным договорам).

Основное обеспечение должно обеспечивать погашение задолженности заемщика за счет обращения взыскания на заложенное имущество или предъявление требований к поручителю или гаранту при невозможности заемщика своевременно и в полном объеме выполнять обязательства по кредитной сделке перед банком.

Обеспечение, принимаемое в качестве дополнительного обеспечения, рассматривается банком как дисциплинирующая мера, мотивирующая заемщика на надлежащее выполнение обязательств по кредитной сделке или меры, обеспечивающие целостность принятия имущества и имущественных прав залогодателя, передаваемых в обеспечение исполнения обязательств заемщика перед банком.

Для расчета залоговой стоимости имущества, являющегося по действующему законодательству объектом налогообложения НДС, используется величина рыночной стоимости с учетом НДС, определяемая для последующих расчетов.

Рыночная стоимость имущества, предлагаемого в залог, может определяться:

– по результатам отчета об оценке, составленного независимым оценщиком по требованиям ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ в редакции от 03.08.2018 г. № 312-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1];

– силами работников банка.

При определении стоимости имущества, принимаемого залогом на основе рыночной стоимости, определенной оценщиком согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ в редакции от 03.08.2018 г. № 312-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», отчет об оценке имущества, подготовленный независимым оценщиком, должен быть актуален на дату принятия решения о совершении сделки с залоговым имуществом (срок актуальности отчета – не > 6 месяцев от даты составления отчета). Отчет независимого оценщика может быть принят за основу для определения стоимости имущества только после подтверждения работником подразделения по работе с обеспечением (ПРО) достоверности результатов независимой оценки рыночной стоимости имущества.

Самостоятельное определение рыночной стоимости имущества работниками ПРО осуществляется на основе сравнительного подхода. Применение сравнительного подхода работниками ПРО возможно при оценке объектов имущества, для которых имеется развитый рынок обращения, а также на котором представлено достаточное для анализа количество аналогов к продаже (есть более 3-х прямых аналогов), и на которые сформировался достаточно устойчивый спрос [5]. При невозможности работником ПРО определить рыночную стоимость имущества самостоятельно на основе сравнительного подхода относительно такого предмета залога, рыночная стоимость определяется по результатам отчета об оценке, составленного независимым оценщиком. Имеются также особенности определения рыночной стоимости отдельных видов имущества.

Залоговая стоимость имущества определяется ответственным подразделением через корректировку рыночной стоимости на величину залогового дисконта:

(2)



где ЗС – залоговая стоимость, руб.;

РС – рыночная стоимость, руб.;

ЗД – залоговый дисконт, %.

Величина залогового дисконта, применяемая для расчета залоговой стоимости, зависит от вида имущества, передаваемого в залог, а также иных факторов, влияющих на приведение рыночной стоимости предмета залога (включая НДС) к его залоговой стоимости при ограничении срока экспозиции предмета залога – таблица 6.

Движимое и недвижимое имущество, принимаемое в залог банком в качестве основного или дополнительного обеспечения, за исключением денег, ценных бумаг, имущественных прав (требований) на получение денежных средств по контракту на реализацию продукции в рамках кредитного договора должно быть в полном объеме застраховано в страховой организации, отвечающей требованиям банка к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги (условиям страхования). Перечень страховых организаций, соответствующих требованиям банка к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги, размещается в открытом доступе на сайте банка. Страхование имущества должно осуществляться в течение всего периода времени действия соответствующих договоров о залоге.

Далее рассчитывается рыночная стоимость 3-мя основными подходами, которые используются банками для расчета залоговой стоимости – доходный, сравнительный и затратный – и определим основные достоинства и недостатки данных подходов, что в дальнейшем поможет нам определить основные направления совершенствования данных подходов.

Таблица 6 – Размеры залоговых дисконтов по разным видам имущества

|  |  |
| --- | --- |
| Виды предметов залога | Минимальные значения дисконтов, % |
| 1. Недвижимое имущество |  |
| 1.1. Земельные участки, кроме земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения | 25 |
| 1.2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 30 |
| 1.3. Объекты водного и воздушного транспорта | 40 |
| 1.4. Иное недвижимое имущество | 25 |
| 2. Оборудование |  |
| 2.1. Стационарное – обособленная часть технологического комплекса | 35 |
| 2.2. Иное оборудование | 30 |
| 3. Транспортные средства |  |
| 3.1. Подвижной и тяговый железнодорожный состав | 30 |
| 3.2. Иные транспортные средства | 20 |
| 4. Товары в обороте, в т. ч. сельскохозяйственные животные, не подлежащие индивидуальному учету | 40 |
| 5.2. Иные случаи | 30 |
| 6. Сельскохозяйственные животные, подлежащие индивидуальному учету, за исключением поголовья свиней |  |
| 6.1. Молодняк | 10 |
| 6.2. Основное стадо | 10 |
| 7. Поголовье свиней (основное стадо, молодняк) | 40 |
| 8. Имущество, приобретаемое в будущем | 50' |
| 9. Имущественные права (требования), права аренды земельных участков, включая права аренды земельных участков, свободных от расположенных на них объектов недвижимости | 50 |
| 10. Вексель АО «Россельхозбанк», векселя 3-х лиц | 0 |
| 11. Именные депозитные сертификаты АО «Россельхозбанк» | 0 |

Порядок определения рыночной и залоговой стоимости отдельных видов имущества, принимаемого залоговым обеспечением – таблица 7.

На примере заявки клиента ИП ГКФХ И. И.Иванова, обратившегося в банк с заявкой на получение кредита в размере 5 млн. руб. на проведение сезонных работ оценивается стоимость залогового имущества. В собственности у ИП ГКФХ Иванова имеется колесный трактор FENDT - 936 Vario, зерноуборочный комбайн ДОН-1500Б, колесный трактор МТЗ-82 и т.д.

Таблица 7 – Порядок определения рыночной стоимости имущества

|  |  |
| --- | --- |
| Группы обеспечения | Порядок определения рыночной стоимости |
| Недвижимое имущество, в т.ч. |  |
| производственные, офисные, торговые и административные здания;  сооружения;  земельные участки, в т. ч. сельскохозяйственного назначения (за исключением сельскохозяйственных угодий)1;  организация как имущественный комплекс;  воздушные и морские суда;  суда внутреннего плавания;  суда смешанного («река-море») плавания; | По отчету об оценке |
| жилые дома, квартиры | Самостоятельно |
| земельные участки  сельскохозяйственного назначения | Самостоятельно |
| Имущественные права (требования) по договору участия в долевом строительстве | По отчету об оценке |
| Движимое имущество, в т.ч. |  |
| транспортные средства, в т. ч.  автотранспорт, самоходные механизмы, спецтехника;  сельскохозяйственная техника;  типовое оборудование, находящееся в эксплуатации < 5 лет | Самостоятельно |
| типовое оборудование, находящееся в эксплуатации > 5 лет:  подвижной и тягловый ж/д состав;  специализированное оборудование; | По отчету об оценке |
| Товары в обороте, в т. ч. сельскохозяйственные животные, не подлежащие индивидуальному учету | Устанавливается в размере учетных цен залогодателя после подтверждения их актуальности работником ПРО |
| Сельскохозяйственные животные, подлежащие индивидуальному учету | Самостоятельно |
| Продукция будущего урожая сельскохозяйственных культур | Самостоятельно |
| Имущество, приобретаемое в будущем | Устанавливается в размере стоимости имущества, указанной в договоре купли- продажи с учетом ее проверки на соответствие рыночной стоимости |
| Векселя |  |
| векселя банка | Устанавливается в размере цены приобретения |
| векселя 3-х лиц | Устанавливается в размере 1 рубль за 1 вексель |

По нормативным документам банка для обеспечения минимизации кредитного риска по сделке клиенту необходимо предоставить в залог имущество, соответствующее по своей стоимости минимальному размеру требуемого обеспечения. Минимальный размер требуемого обеспечения по формуле 1 определяется так:



Предварительный расчет минимального размера требуемого обеспечения показал, что требуемый объем обеспечения кредитной сделки равен 5553500 руб. Для выявления соответствия стоимости имущества, предлагаемого в качестве предмета залога, минимальному размеру требуемого обеспечения на основе использования 3-х подходов рассчитывается залоговая стоимость имущества. Клиент в качестве залога предлагает использовать колесный трактор FENDT-936 Vario.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, делается вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Для расчета рыночной стоимости колесного трактора FENDT-936 Vario изучаются его основные характеристики – таблица 8.

Для расчета рыночной стоимости трактора по сравнительному подходу ищутся объекты-аналоги данному. При выборе объектов-аналогов соблюдаются следующие требования:

– все подобранные объекты должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом по всем главным ценообразующим параметрам, в ином случае применение сравнительного подхода следует считать нецелесообразным;

– информация, содержащаяся в предложении о продаже, либо данные по сделке не должны быть ранее 1 месяца от даты оценки или информация о стоимости подтверждается на дату оценки.

Таблица 8 – Основные характеристики объекта оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры | Значения |
| Тип ТС/категория | Трактор |
| Год выпуска | 2011 г. |
| Год начала эксплуатации | Январь 2012 г. |
| Цвет | Зеленый |
| Мощность двигателя, л.с. | 355 |
| Состояние (на основании проведенного осмотра ТС) | На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей; состояние хорошее, что соответствует износу 20 – 40 % |
| Наработка, м/ч | 6000 |
| Страна-производитель | Германия |
| Первоначальная стоимость, руб. | 8054966,4 |
| Балансовая стоимость, руб. | 3000000 |
| Контрактная стоимость (в валюте приобретения) | 230000 евро |

В случае существенных изменений, произошедших в экономике от даты предложения (даты сделки) до даты оценки вводятся соответствующие корректировки, иначе ими можно пренебречь. Корректировка может вводиться на основе изменения индекса цен производителей промышленных товаров и разнице курса валют.

Так как нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже имущества цены предложения отличаются от реальных сделок. Основываясь на информации, представленной в ходе изучения интернет-форума работников сельского хозяйства, скидка на торг может составлять 5 – 15 % в качестве индивидуального спецпредложения. Размер корректировки устанавливается на уровне 10% (среднее значение). При расчете в рамках сравнительного подхода рекомендуется использовать объекты аналоги, расположенные на территории Российской Федерации. Однако при отсутствии таких предложений, возможно использование данных о продаже транспортных средств, спецтехники, сельскохозяйственной техники, находящейся вне территории Российской Федерации.

Таблица 9 – Характеристика объектов аналогов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
| Дата предложения | Информация, актуальная на дату оценки | | |
| Модель | FENDT-936 Vario | FENDT-936 Vario | FENDT-936 Vario |
| Год начала эксплуатации | 2011 г. | 2010 г. | 2011 гю |
| Цена предложения с НДС, руб. | 9108681 | 6000000 | 7000000 |
| Месторасположение | Литва | Россия | Россия |
| Состояние | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Наработка, часов | 3706 | 7100 | 7000 |

Поскольку объекты-аналоги – таблица 9 – и объекты оценки имеют разный уровень физического износа, обусловленный различиями в сроке эксплуатации, то к ценам предложения применяют корректирующий коэффициент с учетом данных различий. Корректировку на физический износ рассчитывают по следующей формуле:

, (3)



где Киз.– коэффициент износа;

Ио – износ оцениваемого объекта, %;

Иа – износ объекта-аналога, %.

Физический износ объектов-аналогов и объекта оценки определяется 2-мя методами: срока жизни и использования модели корреляционно-регрессионного анализа.

Относительно применения метода использования корреляционно-регрессионного анализа, его существенное ограничение – необходимость наличия данных о наработке объектов аналогов и объекта оценки. Если данные имеются, то формула для расчета выглядит так:

, (4)



где Ифи – физический износ;

К – корректирующий коэффициент (таблица 10);

t – наработка техники до даты оценки, моточасов;

Тн. – нормативный срок службы, моточасов.

Таблица 10 – Значения корректирующего коэффициента (К) по отдельным видам техники

|  |  |
| --- | --- |
| Виды транспортной техники | Коэффициент, К |
| Аэродромная техника | 1,60 |
| Коммунальная техника | 1,60 |
| Пожарная техника | 2,10 |
| Строительная техника | 1,60 |
| Отечественная сельскохозяйственная техника | 1,80 |
| Импортные сельскохозяйственный трактора (80 – 100 л.с.) | 1,55 |
| Пр. импортные трактора | 1,65 |

Нормативный срок службы основан на данных заводов изготовителей. По данным компании Fendt срок службы данного трактора составляет 20 тыс. рабочих моточасов. По данным, предоставляемым клиентом наработка колесного трактора, выступает объектом оценки, 6000 моточасов.

С учетом имеющейся информации о наработке объектов-аналогов и объекта оценки рассчитывают физический износ:

1. Индекс физического износа объекта оценки:

или 39 %



2. Индекс физического износа объекта-аналога 1:

или 26,3 %



3. Индекс физического износа объекта-аналога 2:

или 44,3 %



4. Индекс физического износа объекта-аналога 3:

или 43,9 %.



При отсутствии информации о нормативном сроке службы и наработке техники в моточасах для расчета физического износа используется метод срока жизни, показывающий существенную погрешность при определении физического износа. В этой связи метод срока жизни целесообразно использовать исключительно при отсутствии данных о наработке (пробеге) техники. Формула для расчета физического износа методом срока жизни:

, (5)



где Тхр.– хронологический возраст объекта, лет;

Тсл. – нормативный срок службы, лет.

Нормативный срок службы основан на данных заводов изготовителей. Фактический срок службы принимается исходя из допущения о вводе в эксплуатацию с начала года: для объекта-аналога 1 – 8 лет, объекта-аналога 2 – 9 лет, объекта-аналога 3 – 8 лет, объекта оценки – 7 лет. В результате расчет физического износа методом срока жизни:

1. Объект оценки:

или 58,3 %



2. Объект-аналог 1:

или 66,7 %



3. Объект-аналог 2:

или 75%



4. Объект-аналог 3:

или 66,7%



Проведенные расчеты показывают, что расчет физического износа методом срока жизни не учитывает данные о наработке (пробеге) объектов аналогов, что в свою очередь вносит погрешности в расчет по сравнению с методом использования корреляционно-регрессионного анализа, дающему более объективную оценку текущему уровню износа. В этой связи корректируется стоимость на долю физического износа:

1. Объект-аналог 1:



2. Объект-аналог 2:



3. Объект-аналог 3:



Расчет рыночной стоимости залога с внесением корректировок –таблица 11.

Рыночная стоимость трактора FENDT 936 Vario по сравнительному подходу с учетом округления составила 6500000 руб. Рыночная стоимость имущества по затратному подходу определяется 2 методами: метод определения затрат на приобретение (приоритетный метод) и метод определения затрат на воспроизводство.

По 1-му методу на основе изучения предложения компании ООО «Бизон Трейд» на российском агропромышленном сервере была получена информация, содержащая в себе факт, что стоимость нового трактора FENDT 936 Vario составляет с учетом НДС: 255000 евро. При покупке трактора дилер в качестве специального индивидуального предложения готов сделать скидку 5%. Курс на дату оценки 72,58 руб. В итоге затраты на приобретение нового транспорта:

Таблица 11 – Расчет рыночной стоимости залога с внесением корректировок

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
| Стоимость, руб. | – | 9108681 | 6000000 | 7000000 |
| Корректировка на торг, % | – | 10 | 10 | 10 |
| Скорректированная стоимость | – | 8197813 | 5400000 | 6300000 |
| Корректировка на состояние | – | 0,8243 | 1,0892 | 1,0892 |
| Итоговая скорректированная стоимость | – | 6757457 | 5881680 | 6861960 |
| Рыночная стоимость (округленно), руб. | 6500000 |  |  |  |



2-й метод используется на основе применения индексного метода, основанного на индексировании фактической контрактной цены приобретения объекта. При расчете стоимости импортной техники вводятся корректировки на курс соотношения валют [24].



1-й метод является приоритетным, на его основе рассчитывается справедливая рыночная стоимость. При расчете рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом вводятся корректировки на переход оборудования (техники) с первичного рынка на вторичный – таблица 12.

Для движимого имущества, а именно сельскохозяйственной техники целесообразно использовать корректировки согласно среднего уровня ликвидности. В результате с учетом корректировки при переходе с первичного рынка на вторичный рынок затраты на приобретение составят 12704500 руб.

Таблица 12 – Данные для расчета корректировок

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ликвидность | Min | Max | Среднее |
| Высокая | – 10 |  | – 10,0% |
| Выше среднего | – 15 | – 17 | – 16,0% |
| Средняя | – 17 | – 20 | – 18,5% |
| Ниже средней | – 23 | – 30 | – 26,5% |
| Низкая | – 36 | – 60 | – 48,0% |

По данным о физическом износе объекта оценки и затратах на приобретение техники рассчитывают скорректированную рыночную стоимость трактора FENDT 936 Vario по следующей формуле:

, (6)



где Зт.– затраты на приобретение, руб.;

Ифн.– функциональное устаревание (учтено при переходе на вторичный рынок), %;

Иэ. – экономическое устаревание (не применимо для сельскохозяйственной техники), %.

Итоговый расчет выглядит так:

руб.



В результате рыночная стоимость трактора FENDT 936 Vario в рамках затратного подхода составила 7750000 руб.

Далее в рамках согласования результатов оценки по 2-м подходам определяется конечная рыночная стоимость предмета залога. При использовании сравнительного подхода в рамках согласования результатам, полученным по сравнительному подходу, присваивается наибольший удельный вес. Веса целесообразно присваивать, исходя из количества объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода. При отсутствии достаточного количества аналогов (не более 3-х) рекомендуемый вес по сравнительному подходу – 60%, при использовании 4 – 5 аналогов – 70%, более 5 аналогов – 80%.

При расхождении результатов оценки, полученных по затратному и сравнительному подходам более чем на 30%, можно заключить, что один из подходов не отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта и должен быть исключен из согласования результатов. В нашем случае разница между подходами менее 30%. В итоге рыночная стоимость будет равна:

руб.



По рассчитанной рыночной стоимости с использованием 2-х подходов, определяется залоговая стоимость имущества, предлагаемого в залог на основе дисконта, соответствующего виду предлагаемой в залог техники:



Рассчитанная залоговая стоимость трактора Fendt 936 Vario, и исходя из наших расчетов можно сделать вывод, что рассчитанная нами залоговая стоимость трактора соответствует минимальному размеру требования к предлагаемому обеспечению, позволяя заключить, что кредитный риск потенциальной сделки минимизирован и требования к минимальному размеру обеспечения выполнены:

5600000 руб. > 5553500 руб.

После заключения кредитно-обеспечительной документации в процессе сопровождения кредитной сделки необходимо осуществлять мониторинг залогового обеспечения, в частности:

– контроль выполнения залогодателем условий кредитного договора и договора о залоге;

– мониторинг заложенного имущества (документальный контроль и визуальный осмотр имущества) для контроля наличия и сохранности предметов залога, соблюдения требования об обеспеченности кредитной сделки и контроль соблюдения принципа комплексности залога;

– мониторинг стоимости и ликвидности заложенного имущества (возможны различия в сроках между проведением осмотра/документального контроля заложенного имущества и мониторинга его ликвидности и справедливой стоимости).

Мониторинг заложенного имущества – контроль наличия и сохранности заложенного имущества, реализуется посредством визуального осмотра предмета залога с выездом на место его нахождения и документарного контроля. Периодичность данных реализуемых проверок – не реже 1 раза в 3 месяца.

Относительно реализации залогового имущества при неисполнении заемщиком обязательств, обращение взыскания на заложенное движимое имущество осуществляется по выбору сторон договора о залоге во внесудебном либо в судебном порядке согласно правилами п. 3 главы 23 ГК РФ (ФЗ РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ РФ «Гражданский кодекс Российской Федерации») и условиями договора о залоге, за исключением случаев, когда законодательством предусмотрено обращение взыскания на заложенное движимое имущество исключительно в судебном порядке [2].

При обращении взыскания на заложенное имущество учитывают, как правило, изложенное в пункте 2 ст. 348 ГК РФ (по которому обращение взыскания на заложенное имущество не допускается, если допущенное заемщиком нарушение обязательства, обеспеченного залогом крайне незначительно и величина требований банка из-за этого явно не соразмерена стоимости заложенного имущества. При этом законом устанавливаются требования к такого рода нарушениям обеспечения обязательства:

– сумма неисполненного обязательства < 5 % размера стоимости заложенного имущества;

– период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, < 3 месяцев.

Обращение взыскания на предмет залога во внесудебном порядке осуществляется в соответствии с внутренними документами банка, регламентирующими процедуру полного или частичного прекращения обязательств должника через реализацию предмета залога во внесудебном порядке.

Реализация заложенного движимого имущества, на которое обращено взыскание, осуществляется в зависимости от того, в каком порядке (судебном / внесудебном) было обращено взыскание. Если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, то реализация заложенного движимого имущества осуществляется с публичных торгов, проводимых в порядке, установленном национальным законодательством об исполнительном производстве. В случае если обращение взыскания осуществляется во внесудебном порядке, то реализации имущества проводится одним из способов, предусмотренных внутренними нормативными документами банка.

По согласованию с залогодержателем (банком) заемщик может передать предмет залога залогодержателю (по договору отступного), прекратив этим обязательства по кредитному договору и договору о залоге.

В банковской практике при расчете залоговой стоимости осуществляют обязательную оценку надежности залога, выступающей основой для вынесения решения о выдаче суммы кредита, запрашиваемой заемщиком. В российской банковской практике под надежностью залога понимают возможность сохранять на протяжении длительного времени в установленных пределах значения всех параметров, характеризующих функциональные особенности объекта оценки. Оценка надежности залога коммерческого банка в отечественной практике определяется с учетом следующих критериев: степень ликвидности залога, соотношение стоимости заложенного имущества и минимально требуемого размера обеспечения, осуществление контроля за состоянием залога.

С учетом этих критериев, построена рейтинговая таблица, с помощью которой на основе соответствия 3-м критериям дается предварительная оценка надежности залога, присваивается конкретный рейтинг – таблица 13.

Таблица 13 – Рейтинг надежности различных групп залогов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Рейтинг надежности | Ликвидность предметов залога | Возможность осуществлять контроль | Примеры | Балльный рейтинг |
| A (очень высокий) | легко реализуется | полностью под контролем банка | денежный депозит в банке | 5 |
| B (высокий) | цена может колебаться, могут возникнуть трудности с реализацией | преимущественно под контролем банка | котирующиеся ценные бумаги, переданные на хранение в банк | 4 |
| C (низкий) | цена снижается, есть проблемы с реализацией | есть проблемы с контролем | некотирующиеся ценные бумаги; запасы ТМЦ, находящиеся у клиента | 3 |
| D (очень низкий) | труднореализуемый залог | контроль отсутствует | запасы ценностей, находящиеся у клиента | 2 |

Основным критерием, позволяющим судить о степени надежности залога коммерческого банка, – быстрота реализации объекта – т. е. его ликвидность. Ликвидность потенциального предмета залога – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки кредитных рисков. Ликвидность объекта имущества, предлагаемого в качестве потенциального залога, характеризуется тем, насколько быстро этот объект можно продать по адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции.

Характеризуя ликвидность, необходимо подразделять её на отдельные группы в зависимости от прогнозируемого срока продажи и возможности реализации имущества. С учетом особенностей определения степени ликвидности имущества, предлагается следующая градация в зависимости от сроков реализации – таблица 14.

Таблица 14 – Градация степени ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели ликвидности | Высокая | Выше средней | Средняя | Ниже средней | Низкая |
| Примерный срок реализации, месяцев | Менее 1 | 1 – 2 | 2 – 4 | 4–6 | > 6 |

Основное назначение предложенной градации – последующее её использование коммерческими банками в процессе определения залоговой стоимости. Практическая значимость использования такой градации состоит, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Основываясь на данных критериях при оценке надежности залога применительно к цели и задачам нашего исследования можно сделать вывод по надежности принимаемого в качестве обеспечения трактора Fendt 936 Vario. Проверяя соответствие критерию ликвидности, можно отметить, что данный предмет залога обладает ликвидностью выше среднего уровня, так как в среднем срок его реализации колеблется от 1 до 2 месяцев – рейтинговый балл, 5. Относительно соответствия критерию возможного контроля со стороны банка, такой вид имущества банку достаточно сложно контролировать, поскольку он осуществляет мониторинг состояния объекта залога, непосредственно находящегося в пользовании клиента – рейтинговый балл, 2. Исходя из проведенных ранее расчетов можно с уверенностью отметить, что 3-й критерий надежности залога выполняется. В результате по балльным рейтингам, присвоенным критериям, рассчитывают средний балл, равный 4 (с учетом округления). По полученному рейтингу заключают, что предлагаемый в качестве залогового обеспечения трактор Fendt 936 Vario обладает высокой надежностью (рейтинг В), в полной мере хеджирует возможные кредитные риски.

В результате выполненного практического исследования изучены:

– основные виды предлагаемого в залог имущества;

– этапы реализации залогового механизма;

– основные подходы и методы по оценке залоговой стоимости имущества, свидетельствующие о практике их применения отдельными банками и об особенностях их применения в разных сферах;

– критерии, являющиеся основой для проведения оценки надежности залога банка.

Изучение практики и особенностей оценки залога по кредиту позволяет выделить определенный спектр проблем, возникающих на разных этапах оценки. Необходимость оценки проблемного характера залоговой стоимости определяет следующий этап нашего исследования.

2.3 Идентификация и анализ основных проблем при оценке надежности залога банка по кредиту

Использование залога имущества, как мотива обеспечения исполнения обязательств определяют как своего рода инструмент хеджирования кредитных рисков. Использование залога в период заключения кредитной сделки – единственный цивилизованный способ, регулирующий возможную проблемную задолженность.

Оценка для целей залога – один из наиболее актуальных аспектов практического использования теории оценки. Оценка стоимости залога в данном случае является основой для проведения оценки надежности залога коммерческого банка, так как в результате расчета залоговой стоимости можно проверить соответствие предмета залога критериям надежности и впоследствии сделать вывод о его качестве. Однако при оценки стоимости залога могут возникнуть различные проблемы, которые мешают провести справедливую оценку надежности залога. Основные проблемы при оценке залога коммерческого банка по кредиту систематизируются следующим образом – рисунок 2:

Отсутствие развитой нормативной базы

Отсутствие унифицированных методик

Недостаточный уровень подготовленности оценщиков

Необходимость оценки ликвидности

Проблемы

Рисунок 2 – Группы основных проблем при оценке залога банка по кредиту

1. Отсутствует единая полная законодательная база для банкиров и оценщиков по методологии оценки залогового обеспечения. Основой применения методик по оценке имущества для целей залога выступают методические рекомендации Ассоциации Российских Банков (АРБ), которые в последующем унифицируются банком в соответствии со спецификой его деятельности [26].
2. Отсутствие общепринятых методик расчета залоговой стоимости, стандартизированности этого понятия.

Как правило, на практике банки рассчитывают залоговую стоимость как производную величину от рыночной стоимости, применяя ставки дисконтирования. Определение залоговой стоимости отличается от определения рыночной, справедливой стоимости по МСФО, оно более близко к определению «ожидаемой рыночной стоимости», поскольку ориентируется на событие, которое должно произойти не на дату оценки, а на дату, наступившую в течение 180 дней после даты оценки. Из-за этого при расчете залоговой стоимости учитывается ликвидность предмета залога, что не проводится при определении рыночной и справедливой стоимости. В результате банк при оценке залога интересует ликвидность имущества (способность быстро реализовать залоговое имущество на рынке), а не его стоимость. При этом важным мероприятием является прогноз изменения стоимости залога во времени и ежеквартальный ее мониторинг. Однако самый лучший эксперт вряд ли скажет, сколько будет стоить объект через 10 – 15 лет.

3. Необходимость учета возможных судебных издержек при оценке залога, связанных с его реализацией. При оценке для целей залога предъявляются высокие требования к независимости, принципиальности и профессиональности оценщика, аргументируя это тем, что заказчик воздействует на оценщика для побуждения к завышению стоимости своих активов, с целью получения больших объемов заимствований. Так, при оценке имущества заказчик попросил оценщика за некое вознаграждение увеличить рассчитанную рыночную стоимость на адекватную величину для получения ссуды большего размера. Если допустить такую ситуацию, то при переводе задолженности данного заемщика в статус проблемной и последующей реализацией заложенного имущества данный факт станет явным и банк понесет убытки, поскольку залоговая стоимость не покрывала размер запрашиваемой ссуды и не соответствовала минимально требуемому размеру обеспечения.

Предположим по ранее рассматриваемой заявки на кредит изменение суммы, запрашиваемого кредита на 7 млн. руб. на срок 12 месяцев:



Предположим ситуацию, при которой оценщик, выполняя просьбу заказчика, посредством искажения информации об объектах аналогах и посредством согласования результатов оценки определил, что рыночная стоимость трактора составляет 9700000 руб. Тогда залоговая стоимость будет равна:



Из расчетов видно, что завышенная залоговая стоимость соответствует минимальному размеру требуемого обеспечения и что по сравнению с реальной ситуацией текущая залоговая стоимость завышена на 2160000 руб. В результате при взыскании предмета залога получим убыток в размере:



С учетом этого формируется еще одно требование АРБ: «Если оценщик использует в своих расчетах сведения, предоставленные заказчиком, соответствующие действительности, но не отвечающие рыночным реалиям, такой подход при оценке для целей залога неприменим». Проблема повышения профессионального уровня оценщиков и сотрудников банков решается через организацию соответствующего обучения.

4. Отсутствие нормативного определения и использование на уровне внутрибанковских методик понятия «залоговый дисконт», обусловливая нарушение принципа разделения финансовых и залоговых рисков. Между размерами залоговых дисконтов, используемых банками, проявляются существенные различия, которые возникают в результате установления банками размера залогового дисконта исходя из собственного видения ситуации. Суть данной проблемы состоит в том, что при расчете залоговой стоимости одного и того же предмета залога её величина в разных банках будет отличаться, так как банк самостоятельно по внутренним нормативным документам, включающим свои особенности, определяет залоговую стоимость. Так, возьмем за основу рассмотренную заявку ИП ГКФХ Иванова, в которой указана сумма требуемого кредита – 5 млн. руб.и срок кредитования – 12 месяцев. Целевое использование кредита – пополнение оборотных средств для использования их в сезонно-полевых работах. Клиент обратился в Банка А и в Банк Б с одинаковой заявкой. Поскольку подходы и методы, используемые банками при расчете рыночной стоимости имущества идентичные, предположим, что рыночная стоимость трактора Fendt 936 Vario составляет 7000000 руб. Из-за того, что банки самостоятельно определяют размер залогового дисконта, предположим, что в Банке А залоговый дисконт для движимого имущества старше 5 лет = 30%, в Банке Б – 35%. Тогда, залоговая стоимость:

1) в Банке А:



2) в Банке Б:



В результате при расчете залоговой стоимости разными банками данная величина отличается в зависимости от его позиции относительно размера залогового дисконта. В этой связи необходимо и целесообразно на уровне положений Банка России закрепить минимальные размеры залоговых дисконтов по разным видам имущественного обеспечения.

5. Правильность оценки и оформления залога банку, гарантирующие его стабильность. Так, при залоге недвижимости с ее характерными плюсами для банка отсутствуют полные гарантии от мошенничества клиента. Одна из распространенных форм мошенничества – подделка писем банка о снятии залогового обременения с предмета ипотеки. Для противодействия требуется регулярное получение выписок из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) лицами залоговой службы банка. Банк, обнаружив такие факты, как действия, ухудшающие потребительские свойства залогового имущества и его частичную продажу может прекратить кредитование.

Итак, основные проблемы при оценке надежности залогового имущества банками можно систематизировать следующим образом:

– отсутствие достаточно развитой нормативно-правовой базы, регулирующей вопросы оценки надежности залога, вызывающей несоответствие требований банков стандартам оценки и положениям законодательства об оценочной деятельности;

– методологические недостатки, обусловленные отсутствием единых унифицированных методик, правил и требований к оценке залога;

– недостаточный уровень общей профессиональной подготовки оценщиков, в т. ч. сложный характер их взаимоотношений с банкирами, нарушающий выполнения принципа независимости оценки; разные требования к отчетам, не соответствующие в большинстве случаев ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» [6]; недостаточный профессионализм и компетентность сотрудников банка в области оценки;

– необходимость оценки ликвидности имущества.

Для того чтобы застраховать и минимизировать риски в ходе оценки залогового имущества от негативных последствий и несправедливой оценки, крупные банки часто выступают в роли созаказчика оценки, а именно: участвуют в процессе на этапе составления задания на оценку и согласовании технических условий и т.д., в связи с чем заключается трехсторонний договор. Однако применяемая процедура, как показывает практика, не обеспечивает качество и рациональность процесса оценки, поскольку мнения и требования банкиров ставят независимого оценщика в зависимое положение.

В результате проведенного исследования:

– выявлена закономерность, проявляющаяся в том, что оценка стоимости залога выступает основой для проведения оценки надежности предмета залога через проверку на соответствие критериям надежности;

– систематизированы основные проблемы экономического и правового характера по оценке залога по кредиту, включающие: отсутствие достаточно развитой нормативно-правовой базы, регулирующей вопросы оценки надежности; методологические недостатки, обусловленные отсутствием единых унифицированных методик, правил и требований к оценке залога; недостаточный уровень общей профессиональной подготовки оценщиков, в т. ч. сложный характер их взаимоотношений с банкирами, нарушающий выполнения принципа независимости оценки; необходимость оценки ликвидности имущества;

Таким образом, в результате практических исследований:

– осуществлена оценка становления и развития кредитного и залогового дела в Российской Федерации и АО «Россельхозбанк»;

– апробированы стандартные методы и подходы оценки залога в АО «Россельхозбанк», свидетельствующие об особенностях оценки залога в зависимости от сферы применения предмета залога;

– идентифицированы и проанализированы основные проблемы, которые возникают при оценке надежности залога банка по кредиту.

Разработка мероприятий по минимизации влияния и устранению проблем, возникающих при оценке надежности залога, а также необходимость развития инструментария оценки надежности залога по кредиту банком предопределяет следующий этап исследования.

3 РАЗВИТИЕ ИНСТРУМЕНТАРИЯ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ ЗАЛОГА ПО КРЕДИТУ В АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

3.1 Методическое обоснование и реализации модели оценки ликвидности залога по кредиту банком

Основополагающий критерий в пользу целесообразности принятия в залог активов, выступающих обеспечением по предоставляемым кредитам, – их ликвидность, в т.ч. объективная возможность реализации на вторичном рынке. При определении степени ликвидности исходят из принципа наличия или отсутствия препятствий для реализации залога. На практике считается, что предмет залога должен быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог.

Оценка ликвидности залога банка – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки надежности залога коммерческому банку. Ликвидность залога также позволяет оценить кредитный риск, связанный с обеспечением кредитной сделки. Ликвидность заложенного имущества понимают способность предмета залога быстро меняться на деньги, то есть продать его по адекватной рыночной цене на открытом рынке и в условиях конкуренции, когда эта стоимость удовлетворяет интересы обеих сторон и на сделку не влияют посторонние факторы.

Непосредственно на ликвидность залога влияют следующие факторы: его техническое состояние; территориальное месторасположение объекта-аналога залога; обеспеченность социально-бытовой инфраструктурой, окружение объекта; инженерное обеспечение; степень удаленности и удобство подъезда к объекту; количество потенциальных покупателей объекта залога в регионе; наличие и количество организаций, торгующих аналогами его объекта; полнота ценовой информации о его объекте в информационных источниках; степень уникальности его объекта; требование специализированного помещения для размещения его объекта; возможность реализации его объекта в качестве отдельных компонент; состояние вида экономической деятельности, в котором используется его объект; пр. факторы.

Высоколиквидный – тип обеспечения, реализация которого при невыполнении или ненадлежащим выполнении обязательств клиента перед банком возможна во внесудебном порядке по рыночной стоимости в минимальные сроки. Для обеспечения необходимой ликвидности имущества при неблагоприятном сценарии для банка реализации залога (снижение спроса, падение цен и т.д.) устанавливается залоговый дисконт – величина, на которую снижается рыночная или справедливая стоимость залога, включающая в себя расходы банка, связанные с его реализацией.

Количественной характеристикой оценки ликвидности предмета залога выступает время его рыночной экспозиции – промежуток времени, за который будет осуществлена реализация залога на открытом рынке и по рыночной стоимости. Так, в ФСО 9 «Оценка для целей залога» [7] характеристикой оценки ликвидности предмета залога в отчете об оценке указывается типичный расчетный срок экспозиции. Важным условием является тот факт, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для оформления и регистрации сделок купли-продажи.

Залоговое обеспечение относится к ликвидному имуществу при соблюдении следующих условий:

– наличие эффективно функционирующего и устойчивого рынка соответствующего предмета залога;

– наличие продавцов и покупателей, заключающих сделки. Показатель хорошей ликвидности – возможность заключения сделки по рыночной стоимости залога. Неликвидный залог – активы, реализуемые с трудом из-за отсутствия определенности по поводу его оценки или рынка, на котором актив постоянно торгуется;

– наличие оснований, позволяющих считать, что предмет залога будет реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней со дня возникновения права на обращение взыскания залога;

– отсутствие в залоговой документации условий, отражающих реализации предмета залога.

Цель анализа ликвидности имущественного обеспечения, предлагаемого физическими и юридическими лицами, – ранжирование предметов залога по степени ликвидности и определение поправочного коэффициента к рыночной стоимости предмета залога для снижения рисков, связанных с обращением взыскания на залог, в т. ч. рисков, связанных с изменением в период действия ссуды, рыночной стоимости предмета залога. Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи [26]. Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости. В этой связи степень ликвидности объекта залога рекомендуется оценивать для корректной оценки рыночной стоимости.

Кроме этих условий, выдвигаемых к предмету залога при оценке его ликвидности, существует также градация степени ликвидности с учетом срока экспозиции предмета залога – таблица 15. Полезность использования данной градации заключается в том, что существует возможность сопоставить уровень ликвидности со значением залогового дисконта. Их взаимосвязь выражается в том, что чем выше уровень ликвидности, тем ниже размер залогового дисконта, используемый при расчете залоговой стоимости.

Таблица 15 – Градация степени ликвидности имущества

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели ликвидности | Примерный срок реализации, мес. |
| Высокая | < 1 |
| Средняя | 1 – 3 |
| Низкая | 3 – 6 |
| Безнадежная | > 6 |

Границы определения степени ликвидности достаточно жесткие и имеют неточные нормативные значения. Так, если предмет залога, в нашем случае трактор, будет реализован в последний день 1-го месяца, то степень его ликвидности согласно данной градацией будет высокая, а при реализации трактора через 2 дня после начала 2-го месяца степень его ликвидности – средняя. Поэтому по данным о степени ликвидности достаточно сложно оценить надежность залога.

В этой связи модель оценки степени надежности залога коммерческого банка должна учитывать как степень ликвидности, так и факторы, непосредственно влияющие на её степень, что позволит при построении рейтинговой модели присвоить предмету залога средний рейтинговый балл, соответствующий той или иной степени надежности. В перспективе это позволит более точно осуществлять оценку надежности залога коммерческого банка и вследствие этого минимизировать кредитный риск, возникающий при допущении непогашения ссудной задолженности заемщиком.

При оценке надежности имущества, передаваемого в залог, по нашему мнению, целесообразно учитывать основные факторы, влияющие на уровень ликвидности – состояние и наличие спроса. Взаимосвязь этих факторов со степенью проявляется в следующем – при наличии спроса существует возможность реализовать имущество в короткие сроки. Текущее состояние залога также играет важную роль, так как если предмет залога будет иметь достаточно высокий износ, то его важные потребительские характеристики теряют свою значимость, а это в свою очередь влияет на спрос на данное имущество.

С учетом этого, развитие инструментария оценки надежности залога требует формирования новой рейтинговой модели на основе расчета среднего рейтинга – таблица 16.

Таблица 16 – Рейтинговая модель оценки надежности залога банка

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Уровень надежности | Степень ликвидности | Визуальный осмотр имущества | Наличие спроса | Балльный рейтинг |
| A (очень высокий) | Высокая (срок реализации менее 1 месяца) | Очень хорошее | высокий спрос на имущество | 5 |
| B (высокий) | Выше средней (срок реализации от 1 до 3 месяцев) | Хорошее | наблюдается повышенный спрос, возможны колебания | 4 |
| C (средний) | Средняя (срок реализации от 3 до 5 месяцев) | Удовлетворительное | Стабильный уровень спроса, характерный для рынка | 3 |
| D (низкий) | Ниже средней (срок реализации от 5 до 6 месяцев) | Условно пригодное | наблюдается снижение спроса | 2 |
| Е (очень низкий) | Безнадежная (срок реализации свыше 6 месяцев) | Неудовлетворительное | Зачастую спрос на имущество отсутствует | 1 |

Апробация модели на практике осуществляется по данным о тракторе Fendt 936 Vario.

В сельском хозяйстве осуществлялась подготовка к сбору урожая ячменя и пшеницы, после уборки необходимая процедура – вспашка земли и подготовка для последующего возделывания сельскохозяйственных культур. В этой связи целесообразно считать, что данному объекту присущ повышенный спрос, соответствующий рейтинговому баллу 4. Исходя из уровня спроса, определяется, что степень ликвидности трактора выше средней, соответствуя рейтинговому баллу 4. Далее осуществляется визуальный осмотр имущества, делается вывод о текущем состоянии трактора. По заключению работника залоговой службы можно сделать вывод, что состоянии трактора оценивается как хорошее, технический осмотр трактора нарушений в эксплуатации не выявил, текущего ремонта или замены каких-либо частей не требуется. По имеющимся данных о рейтинге, присвоенном каждому критерию, рассчитывается среднее значение рейтинга и определяется степень надежности предмета залога:

.



Предлагаемое заемщиком имущество имеет высокий уровень надежности, соответствуя рейтингу 4. Исходя из этого, банк по данным расчетов и определения соответствия стоимости залогового обеспечения минимально требуемому размеру обеспечения делает вывод о целесообразности использовании имущества в качестве залогового обеспечения.

В результате выполненного исследования:

– построена модель ликвидности залогового имущества – ключевой аспект в оценке надежности залога банка, поскольку способность залога быстро обмениваться на деньги позволяет банку оперативно нивелировать риск неисполнения обязательств заемщика;

– разработана рейтинговая модель оценки надежности залога банка, учитывающая основные факторы, влияющие на степень ликвидности предмета залога, что позволяет сделать правильный выбор по пригодности имущества для залога.

3.2 Метод определения залогового дисконта в АО «Россельхозбанк»

Практические исследования подтверждают, что одна из проблем в процедуре расчета оценки залоговой стоимости отсутствие метода расчета залоговых дисконтов и закрепления ее во внутренних нормативных актах АО «Россельхозбанк».

Как правило, залоговая стоимость оцениваемого имущества определяется в четыре этапа – рисунок 3:

1-й этап:

оценка текущей рыночной и ликвидационной стоимости имущества

2-й этап:

осуществляется корректировка значения рыночной стоимости имущества

3-й этап:

расчет коэффициента залогового дисконтирования с учетом потенциальных затрат и издержек, возникающих при обращении взыскания и реализации имущества

4-й этап:

дисконтирование рыночной (прогнозной) стоимости имуществати имущества

Рисунок 3 – Последовательность этапов определения залоговой стоимости оцениваемого имущества

Поскольку каждая кредитная организация разрабатывает собственную методику оценки залоговой стоимости и коэффициента ее дисконтирования в зависимости от вида имущества.

Залоговый дисконт – величина, на которую снижается рыночная стоимость имущества, предлагаемого в залог. В размер дисконта банк обычно закладывает расходы по взысканию и реализации предмета залога, то есть в случае ускоренной реализации заложенного имущества банк не должен понести убытков, то есть иными словами залоговый дисконт – скидка на ликвидность.

По данным, полученным из открытых источников, рассчитывается залоговый дисконт по методике банка, входящего в TOP-10 лидеров на рынке банковских услуг, на примере заявки АО «Россельхозбанк»:

, (7)



где D – величина залогового дисконта,

k – отношение ликвидационной стоимости имущества к рыночной,

f – отношение прогнозной стоимости имущества к рыночной,

S – сумма кредита,

p – проценты за время реализации имущества,

r – расходы банка на охрану, хранение, эксплуатационные расходы,

t – время реализации,

m – расходы, связанные с процессом продажи,

Pр – рыночная стоимость имущества.

Имеются исходные данные:

r = 70000 руб.

m = 250000 руб.

t = 3 мес.

k = 0,7

f = 1

Pр = 7000000 руб.

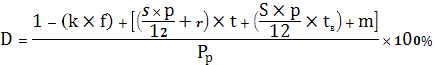
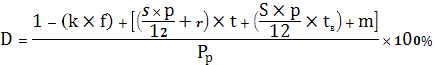
p = 10,67%

S = 5000000 руб.



Проведенные расчеты показали, что размер залогового дисконта должен составлять 29%, однако такой расчет залогового дисконта применяется в ситуации, когда имущество передается банку согласно соглашению об отступном. Поскольку практика обращения взыскания на имущество производится в судебном порядке и впоследствии имущество реализуется с открытых торгов, то залоговый дисконт рассчитывается по формуле:

, (8)



Исходные данные:

r = 70000 руб.

m = 250000 руб.

t = 3 месяца;

tв = 12 месяцев,

k = 0,7;

f = 0,9;

Pр = 7000000 руб.

p = 10,67 %

S = 5000000

Тогда залоговый дисконт с учетом срока процесса исполнительного производства (tв):



Справедливый размер залогового дисконта с учетом проведения судебного процесса и исполнительного производства – 16%, что более правильно.

На основе проведенного исследования:

– при расчете залогового дисконта необходимо учитывать длительность судебного процесса и исполнительного производства, влияющих на его величину;

– усовершенствованный метод определения залогового дисконта апробирован в АО «Россельхозбанк».

3.3 Оценка стоимости залога как способ минимизации кредитных рисков

Управление кредитным риском банка – это целенаправленная, планомерная деятельность по разработке и реализации разных мероприятий относительно возможности возникновения рисков, направленных на их устранение. Понимание и умение банка противостоять неэффективному функционированию кредита всегда характеризует качество управления риском.

Управление кредитным риском – определенная система мероприятий и инструментов, направленных на борьбу с возможными кредитными рисками. К числу элементов данной системы мероприятий и инструментов относят следующее:

– выявление факторов (причин) риска, вызывающих негативные последствия в процессе кредитования;

– оценка кредитного риска;

– разработка мероприятий, инструментов, минимизирующих кредитные риски;

– организация контроля за управлением рисками.

Один из инструментов, минимизирующих кредитные риски банка, – залоговое обеспечение возврата ссуды. Подобная форма вторичного обеспечения исходит из принципов банковского кредитования.

В ретроспективе залог – один из древнейших способов обеспечения кредита. Так, еще в XV в. в Псковской судной грамоте оговаривалась возможность применения залога в кредитной сделке: «ино воля того человека, кто имет серебра сочить по закладу, хочет сам поцелует да свое серебро возмет, а хочет заклад ему у креста положит», а также устанавливались критерии минимального беззалогового кредита: «кто имет дават серебро в заим, ино дати до рубля без заклада и без записи, а болши рубли не давати без заклада и без записи» [19, с. 152 ].

Залог – один из наиболее распространенных способов исполнения обязательств по кредитному договору, хотя в данном качестве можно рассматривать также и заклад, поручительство, гарантию, страхование в случае невозврата кредита и т.д. Однако именно залог является наиболее предпочтительным вариантом стимулирования заемщика к выполнению своих обязательств.

Независимо от материально-вещественной составляющей предметов залога, к качественной стороне предметов залога выдвигаются общие требования, сводящиеся к тому, что предметы залога должны:

– принадлежать заемщику (залогодателю), то есть должно быть подтверждено право собственности;

– иметь денежную оценку;

– быть ликвидными.

Требование права собственности подтверждается документально. Для проверки выполнения 2-го и 3-го требования – на стадии рассмотрения кредитной заявки осуществляются определенные расчеты. Для проведения денежной оценки имущества, предлагаемого в качестве залога, рассчитывают залоговую стоимость данного имущества и проверяют ее соответствие минимальному размеру требуемого обеспечения по кредитной сделке.

C = 10000000 руб. – сумма кредита;

П = 15% – процентная ставка по кредиту;

Т = 24 месяца – срок кредитования в месяцах;

ЗС = 12000000 руб. – залоговая стоимость имущества.

Используя формулу 1 и рассчитав минимальный размер требуемого обеспечения делается вывод о выполнении требования.



Данное условие не выполняется и банк для недопущения возникновения и минимизации кредитного риска откажет заемщику в выдаче кредита или же предложит дообеспечить кредит для исключения убытков.

По выполнению 3-го требования оценивают степень ликвидности по рейтинговой модели. На основе полученных результатов, банку необходимо решить, стоит использовать данное имущество в качестве залога или заемщику необходимо предоставить в залог другое имущество, обладающее более высокой степенью ликвидности. С этой целью оценивают применимость 2-х сценариев – надёжность залога: достаточно высокая / вызывает сомнения.

Предположим по 2-м разным заявкам на кредит в качестве обеспечения исполнения обязательств предлагается следующее имущество: зерноуборочные комбайны Across 2018 г. и ДОН 1500-Б 2004 г. – обеспечение исполнения собственных обязательств банка.

Далее по рейтинговой модели рассчитывается рейтинг ликвидности для зерноуборочных комбайнов ACROSS и ДОН-1500Б – таблица 17.

Таблица 17 – Рейтинговая модель оценки ликвидности зерноуборочного комбайна

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Уровень ликвидности | Визуальный осмотр имущества | Наличие спроса |
| Across | | |
| Выше средней, срок реализации 1 – 3 месяца, 4 балла | Очень хорошее, 5 баллов | Стабильный уровень спроса,  свойственный рынку,  3 Балла |
| ДОН-1500Б | | |
| Ниже средней, срок реализации 5 – 6 месяцев, 2 балла | Удовлетворительное, 3 балла | Снижение спроса, 2 балла |

Из-за того, что Across по паспорту транспортного средства 2018 г. выпуска, то его внешнее состояние оценивается очень хорошим: замена каких-либо частей не требуется, техническое обслуживание выполняется регулярно и в строго определенные сроки, нареканий по работе техники нет. Стабильный уровень спроса, характеризуется тем, что в современных условиях высокая потребность среди фермеров в обновлении автопарка отсутствует, обновление осуществляется по мере производственной необходимости. В результате такой предмет залога обладает ликвидностью выше среднего уровня, поскольку срок экспозиции (реализации) в среднем составляет 1 – 3 месяцев. Средний рейтинг надежности залога Across:

.



Соответственно, зерноуборочный комбайн Across отвечает требованиям, предъявляемым к качественной стороне обеспечения, банк вправе принять данное имущество залогом в качестве гарантии исполнения обязательств заёмщиком, минимизируя тем самым потенциальный возможный кредитный риск, возникающий при нарушении заемщиком основополагающих принципов кредитования: срочность, возвратность, обеспеченность, платность.

Из-за того, что на рынке начинают появляться сопоставимые по цене аналоги, превосходящие по своим техническим характеристикам и технологиям ДОН-1500Б, спрос на такой предмет залога уменьшается. Результаты анализа внешнего состояния, проведенного на основе визуального осмотра из-за длительного срока эксплуатации, более 10 лет, констатируют удовлетворительность внешнего состояния. Соответственно, по выявленным уровням спроса износа планируемый срок экспозиции (реализации) – 5 – 6 месяцев, что определяет ликвидность ниже средней. Средний рейтинг надежности залога ДОН-1500Б:



Движимое имущество – ДОН-1500Б – предлагаемое в качестве залога имеет низкую степень надежности, связанную со снижением спроса на данный транспорт и наличием существенного износа. Принятие банком данного имущества в качестве залога считается нецелесообразным и потенциально несущим ему кредитные риски.

В результате банку необходимо решить, стоит использовать данное имущество в качестве залога или заемщику необходимо предоставить в залог другое имущество, обладающее более высокой степенью ликвидности, что в свою очередь позволит банку с уверенностью хеджировать потенциальные риски.

Для регулирования риска утраты или повреждения предмета залога  применяют мониторинг, позволяющий установить факт ухудшения качественных характеристик заложенного имущества и провести его переоценку для определения новой стоимости. В последующем для предотвращения гибели или повреждения всех составляющих залога можно проводится его диверсификация, выбираются предметы залога, наименее подверженные данным явлениям. Неотъемлемая часть минимизации кредитного риска – мониторинг залога – это комплекс мероприятий, направленных на обеспечение контроля за количественными, качественными и стоимостными параметрами предмета залога, его правовой принадлежностью, условиями хранения и содержания.

Мониторинг залогового обеспечения включает: проверку состояния имущества и фактического наличия в месте его хранения (содержание, эксплуатация); подтверждение прав собственности залогодателя на предмет залога; контроль текущей рыночной стоимости имущества; анализ достаточности залогового имущества с учетом текущей информации об имеющихся обременениях 3-х лиц относительно предмета залога.

Определение на ежеквартальной основе соответствия характеристик залогового имущества, условий его содержания и эксплуатации требованиям, определенным в договоре о залоге – основная цель мониторинга залога.

При своевременном выявлении фактов либо предпосылок снижения количественных и качественных параметров залогового имущества или иных нарушений условий договора о залоге, оперативно формируется комплекс мероприятий по защите интересов банка в области залогового обеспечения кредита, позволяющих существенно снизить риск обесценивания этого залога.

Постоянная переоценка заложенного имущества предполагает первоначальную оценку и последующий контроль ее изменения впоследствии, влекущее за собой изменение обеспечения кредита, что позволит предупредить возникновение, определяя способы минимизации рисков. Следовательно, для контроля достаточности обеспечения необходимо постоянно переоценивать его стоимость и при необходимости заключать дополнительные соглашения о новой стоимости имущества.

Для оценки результативности мониторинга, а именно эффективности переоценки стоимости предмета залога, рассчитывается за год поквартальное изменение залоговой стоимости имущества, выступающее залогом.

Исходные данные:

Цр = 7000000 руб. – рыночная стоимость трактора на начало периода;

Т = 7 лет, эффективный срок эксплуатации, поскольку трактор относится к 4 амортизационной группе.

1. Рассчитывается норма амортизации (На):

, (9)



=14,29%



2. Рассчитываются амортизационные отчисления (А) за 1 квартал:

, (10)



Ежеквартально стоимость трактора снижается на 250075 руб., а за год его стоимость уменьшится на 1000300 руб.

Расчет залоговой стоимости с учетом изменения рыночной стоимости – таблица 18.

Таблица 18 – Расчет залоговой стоимости с учетом изменения рыночной стоимости

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период | Остаточная стоимость, руб. | Залоговый дисконт, % | Залоговая стоимость, руб. |
| 1-й квартал 2018 г. | 6749925 | 16 | 5669937 |
| 2-й квартал 2018 г. | 6499850 | 16 | 5459874 |
| 3-й квартал 2018 г. | 6249775 | 16 | 5249811 |
| 4-й квартал 2018 г. | 5999700 | 16 | 5039748 |

По мере снижения стоимости имущества, вызванного его износом, уменьшается и его залоговая стоимость. При этом важное значение имеет переоценка рыночной стоимости имущества, предлагаемого залогом, что позволит оперативно проверять соответствие рыночной стоимости минимально устанавливаемому объему требуемого обеспечения, в дальнейшем позволяя банку эффективнее осуществлять управление и принимать управленческие решения по минимизации потенциально возможных кредитных рисков. Кроме износа существует еще множество факторов, влияющих на изменение стоимости имущества.

Регулярный мониторинг залогового имущества позволит оптимизировать банковские операции с залогами, снизить риск обеспечения кредита, повысить качество кредитного портфеля банка и улучшить его финансовое состояние и надежность.

В результате выполненного исследования установлено, что:

– оценка стоимости залога – начальный этап минимизации кредитного риска, возникающего при неисполнении обязательств заемщиком, так как на этапе определяется, покрывает ли залоговая стоимость размер ссудной задолженности с учетом процентов, что позволяет принять решение в пользу одобрения кредитной сделки или же, наоборот, отказ в выдаче кредита;

– построена модель оценки ликвидности залога, определяющая надежность предмета залога и период его обмена на деньги;

– мониторинг и переоценка залога – основополагающие мероприятия, реализация которых должна проходить на этапе сопровождения кредитной сделки, помогающие осуществлять контроль над предметом залога.

Таким образом, развитие инструментария оценки надежности залога по кредиту в АО «Россельхозбанк» включает:

– методическое обоснование и реализацию модели оценки ликвидности залога по кредиту банка;

– адаптацию метода определения залогового дисконта в АО «Россельхозбанк» на основе лучшего опыта;

– оценку стоимости залога как способа минимизации кредитных рисков.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе выполненных в работе теоретико-методических и практических исследований по оценке надежности залога по кредиту коммерческим банком установлено.

В теоретической области исследования:

– изучены особенности возникновения залога в ретроспективе и современных условиях;

– обобщены подходы к оценке стоимости залога, выделены их основные преимущества и недостатки,

– исследован зарубежный опыт оценки стоимости залога.

В практической области исследования:

– проведена оценка становления и развития кредитного и залогового дела в Российской Федерации и АО «Россельхозбанк»;

– определена рейтинговая позиция АО «Россельхозбанк»;

– изучен порядок определения рыночной стоимости имущества, в качестве примера оценки стоимости залога рассмотрена заявка, предусматривающая в качестве залога транспортное средство;

– осуществлена оценка рыночной стоимости залога по сравнительному подходу;

– составлен рейтинг надежности различных групп залогов;

– идентифицированы и проанализированы основные проблемы, возникающие при оценке надежности залога банка по кредиту.

В усовершенствованной методической области исследования:

– построена рейтинговая модель оценки надежности залога банка;

– предложена последовательность этапов определения залоговой стоимости оцениваемого имущества;

– построена рейтинговая модель оценки ликвидности зерноуборочного комбайна;

– усовершенствован и развит с учетом лучшей практики метод определения залогового дисконта в АО «Россельхозбанк»;

– рассчитана залоговая стоимость с учетом изменения рыночной стоимости.

Реализация предложенных в работе теоретико-методических и практических положений направлена на развитие инструментария оценки надёжности залога по кредитам в коммерческих банках. Вместе с тем предлагаемый инструментарий оценки выступает инструментом регулирования кредитных рисков.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: фед. закон от 29.07.1998 г. № 135 [Электронный ресурс] – Режим доступа: http: base.consultant.ru.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант-плюс». – Режим доступа: http:// base.consultant.ru.
3. О банках и банковской деятельности: фед. закон от 02.12.1990 г. № 395-1 [Электронный ресурс] – Режим доступа: http:// base.consultant.ru.
4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант-плюс». – Режим доступа: http:// base.consultant.ru.
5. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант-плюс». – Режим доступа: http:// base.consultant.ru.
6. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант-плюс». – Режим доступа: http:// base.consultant.ru.
7. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 327 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант-плюс». – Режим доступа: http:// base.consultant.ru.
8. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант-плюс». – Режим доступа: http:// base.consultant.ru.
9. Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»: приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №328 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант-плюс». – Режим доступа: http:// base.consultant.ru.
10. О создании Российского сельскохозяйственного банка: распор. Президента РФ от 15.03.2000 г. № 75-рп [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант-плюс». – Режим доступа: http:// base.consultant.ru.
11. Амбарцумян М. А. Методы и способы оценки недвижимости / М. А. Амбарцумян, Ж. М. Корзоватых // В сборнике: Современный взгляд на проблемы экономики и менеджмента Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. – 2015. – С. 20 – 22.
12. Гинзбург М. Ю. Финансовый менеджмент на предприятиях нефтяной и газовой промышленности: учебное пособие / М. Ю. Гинзбург, Л. Н. Краснова, Р.Р. Садыкова. – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. – 287 c.
13. Годовой отчет АО «Россельхозбанк» за 2017 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http:// <https://rshb.ru/download-file/309028/Годовой%20отчет%20РСХБ%202017.pdf>.
14. Годовой отчет АО «Россельхозбанк» за 2016 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rshb.ru/download-file/309028/Годовой%20отчет%20РСХБ%202016.pdf>.
15. Грязнова А. Г. Оценка бизнеса: учебное пособие / А. Г. Грязнова М. А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 736 с.
16. Есипов В. Е. Оценка бизнеса: учебное пособие / В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова. – М.: Эскмо, 2016. – 374 с.
17. Информационный портал Банки.ру [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.banki.ru
18. Консолидированная финансовая отчетность и независимое аудиторское заключение за 2018 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rshb.ru/investors/msfo.
19. Марамыгин М.С. Залог как способ снижения кредитного риска / М.С. Марамыгин, М.Л. Терешкин // Фундаментальные исследования. – 2016. – № 9 – 1. – С. 151 – 155.
20. Мочалова Л. А. Развитие методов оценки залога при кредитовании предприятий аграрного сектора / Л. А. Мочалова, Е. Б. Мочалова // Финансы и кредит. – 2015. – № 44. – С. 2 – 14.
21. Мязова Я.С. Методика определения величины залоговой стоимости закладываемого имущества / Я.С. Мязова, А.И. Марченков // Экономические науки. – 2016. – №4(77). – С. 265-268
22. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): курс лекций / под ред.  А. В. Карпушкина. – Челябинск: Издательство ЮУрГУ, 2017. – 92 с.
23. Рейтинг банков по объему средств физических лиц. [Электронный адрес]. – Режим доступа: <http://mir-procentov.ru/banks/ratings/sredstva-fl.html?date1=2018-08-01&date2=2018-07-01>.
24. Статистическая служба Евросоюза. [Электронный адрес] – Режим доступа: https://ec.europa.eu/eurostat
25. Официальный сайт АО «Россельхозбанк» [Электронный адрес] – Режим доступа: <https://www.rshb.ru>.
26. Официальный сайт Ассоциации Российских Банков. [Электронный адрес] – Режим доступа: https://arb.ru.
27. Официальный сайт Центрального Банка Российский Федерации [Электронный адрес] – Режим доступа: [http://www.cbr.ru](http://www.cbr.ru/)
28. Файловый архив студентов. [Электронный адрес] – Режим доступа: https://studfiles.net/preview/5064913/page:4.
29. Финансы. Денежное обращение. Кредит: учебник / под ред. Г. Б. Поляка. – М.: ЮНИТИ, 2016. – 639 c.
30. Финансы и кредит: научно-практический и теоретический журнал. – 2018. – Т. 24. – Вып. 9 – 12.

ПРИЛОЖЕНИЯ

«ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ БАНКА»