

## Методика определения величины залоговой стоимости закладываемого имущества

© 2011 Я.С. Мязова

кандидат экономических наук, доцент

© 2011 А.И. Марченков

Самарский государственный аэрокосмический университет  
им. академика С.П. Королева (национальный исследовательский университет)  
E-mail: yana\_kc@mail.ru, aleksey\_marchenkov@mail.ru

Статья посвящена проблеме определения величины залоговой стоимости имущества; рассматриваются наиболее важные типы рисков, связанные с данным видом деятельности и меры воздействия на них. При ее написании была выведена методика и основные формулы, которые могли бы помочь кредитным учреждениям при оценке залоговой стоимости. Предложены пути развития методики и внедрение ее в практику.

*Ключевые слова:* методика, залоговая стоимость, объект требования, ликвидационная стоимость, имущество, кредитование, риск, риск обеспечения кредита, залоговый дисконт, сумма обеспечения кредита, добавленная стоимость.

Текущая макроэкономическая ситуация в Российской Федерации обуславливает появление большого количества рисков, которые проявляются как в финансовой сфере, так и в сфере реального производства. Необходимо отметить, что сложившаяся экономическая ситуация вскрыла все проблемы корпоративного управления, причем не только у предприятий-заемщиков, но и у самих кредитных организаций.

Понятие “залоговая стоимость” неоднозначно воспринимается как в рамках российского законодательства, так и в существующей практике кредитования. Так как имущество, передаваемое в залог, часто является уникальным, определение его стоимости, как рыночной, так и залоговой, было и будет достаточно дискуссионным вопросом.

Какой бы степенью надежности ни обладало обеспечение, принятие его в залог неизбежно накладывает на коммерческий банк ряд специфических рисков. В результате ключевым показателем для банка при анализе качества залогового портфеля становятся результаты анализа рисков, ему свойственных. При этом в данном случае возможны два основных подхода:

### **1) избегание риска.**

На сегодняшний день является широко применимым инструментом защиты коммерческим банком собственных интересов. В рамках данного подхода банк нацелен на предотвращение значительных потерь, т.е. определяющей является оценка негативной стороны риска. Кредитная политика такого банка может быть охарактеризована как “осторожная”, так как банк строго придерживается своей рыночной ниши;

### **2) принятие риска и дальнейшее управление им.**

Подразумевает попытку коммерческого банка принять на себя риск, предварительно оценив как его позитивную, так и негативную сторону и определив их соотношение.

Необходимо отметить, что поведение коммерческого банка в обоих, вышерассмотренных случаях будет основываться на анализе четырех взаимосвязанных факторов:

- упущенная прибыль в результате отказа клиента от сотрудничества (непривлекательные условия кредитования);
- прямые убытки в результате невозврата денежных средств;
- дополнительные убытки в результате невозможности осуществить взыскание на предмет залога и реализовать его по требуемой цене (в случае невозврата денежных средств);
- последующие убытки как следствие ухудшения репутации банка в результате невозврата.

Основной целью залоговой работы можно назвать необходимость обеспечения возвратности денежных средств, предоставленных заемщикам по кредитным продуктам. При этом залоговая работа должна строиться на соблюдении следующих важнейших принципов:

- проведение тщательного анализа предмета залога (на основе методик анализа и оценки залогового обеспечения, а также баз данных о конъюнктуре рынка по основным видам имущества, принимаемым в залог);
- наличие качественной нормативно-методической документации, регламентирующей залоговую работу в коммерческом банке (внутренние инструкции по работе с залогами и пр.);

- формирование качественного залогового портфеля банка (в том числе выделение приоритетных видов залогового обеспечения);

- соблюдение единых требований к работе с залогом на всех уровнях структуры банка (в частности, требований к порядку оформления, составу, структуре и качественным характеристикам залогового обеспечения);

- обеспечение максимальной степени сохранности, регулярный контроль состояния и наличия принятого банком в залог имущества совместно с его надлежащим документальным сопровождением.

В данном случае понятие “имущество” следует рассматривать шире, нежели понятие “вещи”, так как первое включает не только вещи в узком значении этого слова, но также ценные бумаги и имущественные права. Иными словами, одно и то же имущество может менять свой юридический статус в зависимости от того, рассматриваем ли мы его как таковое или как соответствующее праву требования. Так, право кредитора требовать заложенное имущество представляет собой, в сущности, новую форму имущества.

С точки зрения стоимости как основной характеристики любого имущества данная особенность будет воплощаться в существовании двух различных видов стоимости:

- рыночной (для имущества как объекта);
- залоговой (для имущества как объекта требования).

Для оценки стоимости предлагаемого в залог имущества банки достаточно часто пользуются услугами сторонних оценочных компаний. Однако за последние несколько лет во многих крупных банках России были созданы специальные внутренние подразделения, которые специализируются на оценке залогов, ратификации залогового обеспечения, а также на составлении договоров залога. При проведении оценки имущества, предлагаемого в залог, оценщику необходимо рассматривать его как “объект требования” и учитывать специфические риски, которые берет на себя банк, включая данное имущество в состав своего залогового портфеля<sup>1</sup>.

Уровень информированности, порядок и сроки реализации могут отличаться от общепринятых для данного вида имущества, что означает невыполнение основных допущений, присутствующих в определении рыночной стоимости, и является отправной точкой для расчета особого вида стоимости - залоговой стоимости.

Необходимо отметить, что в современной российской литературе залоговую стоимость, как правило, либо приравнивают к ликвидационной, либо относят к специальным видам стоимости.

В целом же процесс определения залоговой стоимости имущества в России на сегодняшний день нормативно не регулируется: в существующей нормативно-правовой базе понятие “залоговая стоимость” либо отсутствует, либо также подменяется понятием “ликвидационная стоимость”.

Однако в случае с кредитно-залоговыми отношениями неспособность предприятия-должника погасить свои кредитные обязательства в срок еще не означает его банкротства (условие применения ликвидационной стоимости). Предприятие в законном порядке теряет один из своих активов, который при наличии средств может выкупить обратно. В то же время банк не заинтересован в ускоренной реализации данного актива и соответственно в получении минимальной отдачи от него: имущество будет реализовано в срок, который совпадает с сроком его экспозиции.

Таким образом, более детальное рассмотрение показывает, что залоговая стоимость - это самостоятельный вид стоимости, под которым стоит понимать стоимость имущества, которое будет реализовано в любой срок по требованию банка при невозврате предприятием-заемщиком кредитных средств. Именно из-за наличия условия “по требованию банка” при расчете ставки залогового дисконта не учитываются временные характеристики кредита.

Кроме того, от ликвидационной стоимости залоговую отличает тот факт, что она учитывает судебные издержки, затрачиваемые при реализации данного актива.

При определении величины залогового дисконта его показатель можно рассматривать как с точки зрения рисков, которым подвергается банк, так и с точки зрения покрытия им (дисконтом) соответствующих расходов<sup>2</sup>. С этой позиции залоговый дисконт рассчитывается таким образом, чтобы при реализации имущества по цене не ниже залоговой стоимости обеспечивались:

- погашение задолженности перед банком по кредиту в полном объеме (основной долг, проценты по кредиту, штрафные санкции);
- уплата соответствующих налогов при реализации имущества;
- оплата транспортных расходов по доставке товара при реализации имущества, его охране и пр.;
- оплата судебных издержек;
- оплата иных расходов, связанных с обращением взыскания и реализацией предмета залога.

Расчет величины залогового дисконта в стоимостном выражении (и величины рисков, яв-

ляющихся его составляющими) может быть осуществлен на основе вероятностного анализа.

При расчете величины залогового дисконта в процентном выражении может использоваться ранжирование залоговых рисков (в порядке убывания значимости) в целях соответствующего распределения весов<sup>3</sup>. Дальнейший расчет также целесообразно строить на основе вероятности наступления того или иного рискового события.

В связи с тем что в российском законодательстве понятие “залоговая стоимость” четко не прописано, основным источником информации о понятии и порядке исчисления залоговой стоимости являются внутрибанковские инструкции залоговых подразделений, а также методики специалистов оценочных компаний. Все это приводит к тому, что амплитуда колебания залоговой стоимости одного и того же имущества в различных банках может достигать 20 % от его стоимости в зависимости от политики, проводимой коммерческим банком<sup>4</sup>.

Более того, даже внутри одного и того же банка возможно существование различных методик определения величины залоговой стоимости закладываемого имущества.

С точки зрения сотрудников залоговых подразделений многих коммерческих банков, формула принимает совсем иной характер, так как ключевой составляющей расчета является показатель рыночной стоимости:

$$C_o = P_c \cdot Z_d + C_u,$$

где  $P_c$  - рыночная стоимость обеспечения.

В данной формуле сама сумма выдаваемого кредита, проценты по нему, а также дополнительные издержки не учитываются. Вместо этого рассчитывается величина рыночной стоимости. На следующем этапе полученная рыночная стоимость сравнивается с размером кредита и процентов, при этом необходимым условием является равенство данных величин:

$$P_c \cdot Z_d = C_k + (C_k \cdot \Pi \cdot \partial) / (365 \cdot 100).$$

Таким образом, одним из важнейших отличий методик залоговых подразделений является тот факт, что при определении залоговой стоимости сроки кредита не играют существенной роли. Иными словами, залоговая стоимость исчисляется сразу на год, что указывается в договоре залога. В первую очередь это обеспечивает более долгий срок экспозиции предмета залога на рынке, а также более точную стоимость. Кроме того, это связано с тем, что ни один рисковый показатель не сможет с точностью предсказать, будет ли погашен кредит и какова окажется вероятность необходимости реализации предме-

та залога. Тем не менее обе рассмотренные формулы объединяет наличие показателя, расчет залоговой стоимости без участия которого невозможен, а именно залогового дисконта (коэффициента дисконтирования).

Необходимо отметить, что рассмотренные ранее формулы наиболее эффективно применимы в случаях, когда имущество, предлагаемое в залог, является нетипичным, узкоспециализированным и несет в себе ряд специфических рисков для банка. Практика же залоговой работы показывает, что дисконты на имущество, относящееся к различным группам риска, остаются в одном и том же интервале, поэтому в залоговых подразделениях банков достаточно часто используют уже готовую матрицу с рассчитанными на все залоговые случаи дисконтами.

Однако точная величина показателя залогового дисконта определяется в каждом конкретном случае и напрямую зависит от вида имущества, передаваемого в залог, а также качественными и иными характеристиками, обуславливающими его ликвидность.

Существует также методика расчета залогового дисконта с применением ликвидационной стоимости<sup>5</sup>.

Для того чтобы упростить расчет залоговой стоимости и сделать его более технологичным, банки рассчитывают коэффициент залогового дисконтирования, учитывающий все перечисленные корректировки для конкретного вида залогового имущества и срока кредитования. Следует отметить, что наиболее ошутимое конкурентное преимущество появляется у банков, применяющих гибкий клиентоориентированный подход к оценке и дисконтированию рыночной стоимости залога. Такой подход ставит размер дисконта для конкретного заемщика в зависимость от ряда экономических и финансовых показателей его бизнеса<sup>6</sup>.

Принципиально иной подход к определению залоговых дисконтов используется при рассмотрении обеспечения в рамках предоставления розничных продуктов. При разработке продуктов в розничном кредитовании ориентируются на так называемую плановую норму дефолтов заемщиков, на которую банки идут заведомо, компенсируя свои убытки за счет доходов по портфелю в целом<sup>7</sup>. При обращении взыскания на имущество, принятого в залог с “льготным” дисконтом, банк с высокой долей вероятности потеряет не менее 10-15 % от предоставленного кредита. Но убытки банка в среднем по портфелю составят меньше маржи банка по таким продуктам.

Необходимость установления залогового дисконта вызвана в первую очередь стремлением

банка минимизировать свои риски, связанные с обращением взыскания на залог. Среди прочих к таким рискам можно отнести риски, связанные с изменением в период действия договора рыночной цены предмета залога, а также величины издержек, возникающих в результате его реализации.

Таким образом, ключевая особенность залогового дисконта состоит в том, что, с одной стороны, он может быть рассмотрен в качестве “добавленной стоимости”, увеличивающей показатель залоговой стоимости, а с другой - это увеличение не является позитивной характеристикой и снижает общий показатель стоимости. Данная методика может широко применяться в практике и решать множество проблем при оценке

залоговой стоимости имущества в целях кредитования предприятия.

<sup>1</sup> Сорокина М.Г. Модели и механизмы формирования финансовых потоков при реализации долгосрочных кредитов. Самара, 2005.

<sup>2</sup> Романовский М.В., Врублевская О.В. Финансы, денежное обращение и кредит. М., 2006.

<sup>3</sup> Малахова Н.Г. Финансы и кредит: курс лекций. М., 2010.

<sup>4</sup> Белов А.В. Финансы и кредит. Структура рыночной экономики. М., 2010.

<sup>5</sup> Трошин А.Н., Мазурина Т.Ю., Фомкина В.И. Финансы и кредит. М., 2010.

<sup>6</sup> Деева А.И. Финансы и кредит. М., 2009.

<sup>7</sup> Финансы и кредит / Р.В. Костина [и др.]. М., 2008.

*Поступила в редакцию 06.03.2011 г.*