

# Роль и место оценки имущества в залоговой работе банков

По статистике Центрального Банка на 01.04.09, около 62% активов крупнейших российских банков составляют кредиты предприятиям и населению<sup>1</sup>. Значимость доли кредитного портфеля со всей очевидностью свидетельствует об определяющем влиянии его качества на такие важнейшие показатели банка, как рентабельность активов и достаточность капитала. В условиях недостатка дешевых и долгосрочных источников финансирования использование механизма залога имущества должника как инструмента повышения качества и доходности кредитного портфеля приобретает особую актуальность. В процессе кредитования залог выполняет следующие функции:

- стимулирование возврата предоставленных банком кредитных средств;
- обеспечение реальной возвратности предоставленных банком кредитных средств путем обращения взыскания на заложенное имущество;
- сдерживание наращивания кредитной задолженности заемщика у прочих финансовых организаций;
- минимизация рисков преднамеренного вывода активов должника;
- корректировка резервов при просрочке платежа по обеспеченной ссуде.

Одной из актуальных проблем использования механизма залога, с которыми сталкиваются заемщик и кредитор, является проблема определения стоимости передаваемого в обеспечение имущества. Действующее законодательство РФ не вносит ясности в эту проблему, так как не содержит определения залоговой стоимости. Этот термин можно скорее отнести к обычаям делового оборота: залоговая стоимость – стоимость имущества, указанная в договоре залога. К сожалению, отсутствует

понятие залоговой стоимости и в Положении о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» от 26.03.2006 г. №254-П (далее – Положение ЦБ РФ № 254-П), регулирующем применение залога в банковской практике. Положение ЦБ РФ № 254-П вводит понятие «справедливая стоимость», которое по своему определению близко к понятию «рыночная стоимость», данному в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ. С точки зрения защиты интересов банка, залоговая стоимость равна денежной сумме, которую можно выручить от продажи данного имущества при обращении на него взыскания, за вычетом затрат и издержек, связанных с обращением взыскания и реализацией предмета залога. Залоговая стоимость оцениваемого имущества, как правило, определяется в 3 этапа:

- оценка текущей рыночной стоимости имущества;
- корректировка значения рыночной стоимости на основании экспертного прогноза изменения стоимости имущества на дату возможной реализации имущества;
- корректировка прогнозной стоимости имущества на величину потенциальных затрат и издержек, юридических и экономических рисков, возникающих в процессе обращения взыскания и реализации имущества.

Расчет коэффициента залогового дисконтирования производится следующим образом:

$$(1-k)V = wlv - C, \text{ где:}$$

$k$  – коэффициент залогового дисконтирования;

$V$  – текущая рыночная стоимость имущества;  
 $w$  – отношение прогнозной стоимости имущества к текущей рыночной;

$l$  – отношение ликвидационной стоимости к рыночной, определяется степенью ликвидности данного имущества, возможным влиянием на стоимость выявленных юридических или экономических рисков;

$C$  – затраты и издержки при реализации данного имущества.

Соответственно:

$$k = 1 - lw + \frac{C}{V}$$

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.

Размеры сложившихся на рынке залоговых дисконтов в корпоративном кредитовании представлены в таблице 1.

Следует отметить, что наиболее ощутимое 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.

Принципиально иной подход к определению залоговых дисконтов используется при рассмотрении обеспечения в рамках предоставления розничных продуктов. При разработке продуктов в розничном кредитова-

## сноски

<sup>1</sup> Сводная статистическая информация по крупнейшим банкам на 01.04.09. ([http://www.cbr.ru/analytics/bank\\_system/svst01042009.pdf](http://www.cbr.ru/analytics/bank_system/svst01042009.pdf))

## Размеры залоговых дисконтов по имущественным видам обеспечения:

	недвижимость	оборудование	товары и сырье	автотранспорт
Max	0,50	0,70	0,50	0,70
Min	0,25	0,20	0,30	0,30
Мода	0,40	0,40	0,50	0,50



**Игорь Подколзин,**  
к.э.н., начальник Управления  
по работе с залоговым  
имуществом Департамента  
анализа рисков  
«ВТБ24» ЗАО



**Наталья Соболева,**  
начальник отдела  
методологии и оценки  
Управления по работе с  
залоговым имуществом  
Департамента анализа  
рисков «ВТБ24» ЗАО

нии ориентируются на так называемую плановую норму дефолтов заемщиков, на которую банки идут заведомо, компенсируя свои убытки за счет доходов по портфелю в целом. 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.

По мере развития кредитного бизнеса становится очевидно, что успешная практическая реализация технологий залоговой оценки и экспертизы невозможна без создания в банке специализированной залоговой службы. На начальном этапе кредитной экспансии большинство банков производило оценку стоимости предмета залога исходя из его остаточной балансовой стоимости. Если же балансовая стоимость значительно отличалась от рыночной, использовалась оценка независимых оценщиков.

Работа «залоговика» принципиально отличается от работы оценщика. Только специализированная залоговая служба банка может оперативно и грамотно произвести выбор оптимального вида обеспечения исходя из срока испрашиваемого кредита, возможных его обременений правами третьих лиц или иных специфических юридических рисков конкретного вида обеспечения, а также затрат, сроков его оформления и сроков его «превращения» в живые деньги (ликвидность). За счет использования банками собственных специалистов по залогам обеспечивается привлекательность кредитования путем экономии времени и средств заемщика на проведении оценки. В большинстве случаев залоговая служба банка определяет рыночную стоимость на основе анализа данных о сделках на рынке оцениваемого имущества. У банков с диверсифицированным портфелем и широкой клиентской базой достоверные данные о сделках могут быть получены от своих заемщиков, не вовлеченных в рассматриваемую сделку. При оценке торговой, офисной





недвижимости и имущественных комплексов предприятий, как правило, дополнительно используется доходный подход.

Но даже банки, имеющие свою залоговую службу, привлекают для оценки независимых оценщиков в случае возникновения спора о стоимости, когда оценка обязательна в соответствии с требованием законодательства или когда в качестве залога рассматривается специфическое имущество: воздушные и морские суда, специализированное оборудование и сооружения.

Процесс взаимодействия с оценщиками должен быть организован таким образом, чтобы не было нарушений статьи 11 часть 1 п. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» в части запрета на соглашения или согласованные действия, ограничивающие конкуренцию. Для конкретизации требований по оценке для целей залога ряд банков публикует свои требования к отчетам. Например, требования к содержанию и методам определения стоимости для целей залога у банка «ВТБ24» ЗАО опубликованы на официальном Интернет-сайте банка по адресу [www.vtb24.ru/personal/loans/companies/](http://www.vtb24.ru/personal/loans/companies/) в разделе «Требования к отчетам об оценке (Типовые задания на оценку)» Критериев отбора оценочных организаций. Юридическое основание проведения банком проверки отчетов оценщиков при подтверждении стоимости залога содержится в п. 1. ст. 821 Гражданского кодекса РФ: «Кредитор вправе отказаться от предоставления заемщику предусмотренного кредитным договором кредита полностью или частично при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная заемщику сумма не будет возвращена в срок».

От своих внешних партнеров по оценке залогового обеспечения банк требует проведе-

Критерий	Основные технические характеристики (площадь, строительный объем, высота потолков и т.д.)	Месторасположение	Физический износ	Период с момента продажи
Параметры аналога	Различие не более 20–40%	здания/помещения, сооружения – в той же административно-территориальной единице (область, округ, район, квартал)	отличие в износе должно составлять не более 30%	не более 0,5 года до момента оценки
		суда; самолёты; уникальные здания, сооружения; имущественные комплексы – в том же или сопоставимом регионе РФ		не более 1 года до момента оценки

Таблица 2

ния оценки стоимости исходя из консервативных подходов, с учетом складывающейся рыночной конъюнктуры. Например, при наличии двух объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам аналогов, требуется использовать для расчета объект, выставленный на продажу (проданный) по минимальной стоимости. Для оценки недвижимости, предлагаемой в залог, рекомендуется главным образом использовать сравнительный подход или мультипликаторы, основанные на соотношении цен. Если сравнительный подход при проведении оценки использовать нельзя – это негативный сигнал для банка (такой залог сложно реализовать). В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки (контактный телефон, имя контактного лица), либо должны быть приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету должны быть приложены копии соответствующих материалов (требование ФСО №3). Вносимые в расчет стоимости корректировки должны иметь расчетное обоснование или информационный источник. В таблице 2 представлены рекомендуемые критерии подбора аналогов при оценке залога недвижимости.

В условиях устойчивого негативного тренда на рынке недвижимости при подборе аналогов рекомендуется внесение корректировок на торг, составляющих на данный момент 5–20% (в зависимости от типа/вида объекта и его месторасположения).

Консервативный подход к оценке залогового имущества обусловлен тем, что на основании рыночной стоимости, рассчитанной оценщиком, определяется справедливая стоимость залога (то есть такой его цены, по которой залогодатель, в случае если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согла-

сен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней). Справедливая стоимость служит для формирования резервов в соответствии с Положением №254-П.

Еще одним важным аспектом, который следует учитывать в работе по оценке залогов, является высокая степень ответственности за результаты оценки, которая не допускает подмены существующих реалий теоретическими моделями и допущениями. Предоставление кредитных средств должно базироваться на анализе достоверной информации о финансово-хозяйственной деятельности, получении в той или иной форме дополнительных гарантий или обеспечений (последние могут быть не только активами, но и документами), которые могут стать, при наличии невозврата, основанием для уголовного преследования. Оценщик согласно ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (ред. от 30.06.2008 г.) несет материальную ответственность. Кроме того, гражданская (имущественная) ответственность оценщика (как исполнителя по договору воз-

мездного оказания услуг, оказавшего услуги по оценке) установлена Гражданским кодексом Российской Федерации. Банки имеют возможность бороться с некачественной оценкой переданного в залог имущества, в том числе с использованием метода «тайный покупатель» и последующим обращением в СРО и в судебные органы. Возможный сильный психологический эффект использования инструментов юридического преследования исполнителей некачественной оценки еще недостаточно полно используется при предоставлении кредитов, хотя практика применения соответствующих статей сейчас активно нарабатывается.

В заключение следует отметить, что Россия по-прежнему остается страной с развивающейся экономикой, где риски кредитования являются весьма существенными. Ожидаемые изменения в законодательном регулировании залоговых правоотношений вместе с формирующимися рыночными механизмами (оценка, страхование) постепенно создадут определенные традиции работы с залогами, которые существуют в развитых странах. Работа с залогами станет важнейшим фактором минимизации кредитных рисков, что позволит придать дальнейший импульс развитию кредитования реального сектора экономики.

