

Залоги в современной практике кредитования

1. Способы определения проблемных клиентов на начальном этапе рассмотрения кредитной заявки
2. Выбор залогового дисконта
3. Необходимость и особенности проведения экспресс-оценки
4. Законодательные требования к Отчету об оценке
5. Цель и задача оценки
6. Идентификация объекта оценки
7. Типовые ошибки при описании объекта оценки

- По статистике Центрального Банка на 01.04.09г., около 62% активов крупнейших российских банков составляют кредиты предприятиям и населению. В условиях недостатка дешевых и долгосрочных источников финансирования использование механизма залога имущества должника как инструмента повышения качества и доходности кредитного портфеля приобретает особую актуальность. Неустойчивая, нестабильная обстановка в посткризисный период значительно снижает кредитоспособность потенциальных заемщиков и повышает риски банков при выдаче кредитов. Все это требует более детальной проработки вопросов кредитования, качественного залогового обеспечения, значительно снижающего банковские риски.

Способы определения проблемных клиентов на начальном этапе рассмотрения кредитной заявки

Наиболее типичными ошибками клиентов банка при составлении бизнес-плана являются следующие ошибки:

- *Переоценка возможностей реализации продукции.*
- *Завышение конечной цены реализации товара.*
- *Занижение издержек, связанных с реализацией представленного проекта.*
- *К числу наиболее занижаемых, а порой просто игнорируемых издержек, относится налогообложение.*
- *Соотнесение сроков кредита со скоростью оборота товарных операций.*

Перечень имущества, не рассматриваемого в качестве залога

В соответствии с прямым запретом


- Предметы, изъятые из оборота в соответствии с гражданским законодательством;
- Права, неразрывно связанные с личностью кредитора;
- Эмиссионные ценные бумаги, не прошедшие государственную регистрацию; эмиссионные ценные бумаги, полностью не оплаченные их владельцем; эмиссионные ценные бумаги, отчет об итогах выпуска которых не зарегистрирован.
- Строения неопределенного назначения;
- Строения, признанные в установленном порядке непригодными для пользования;
- Самовольно возведенные и бесхозные объекты;
- Строения, расположенные на земельных участках, право пользования, аренды или собственности на которые не подтверждается правоустанавливающими документами;
- Строения, не прошедшие государственную регистрацию в установленном порядке.

В соответствии с практикой

- Редкоземельные металлы,
- Предметы искусства и антиквариата,
- Драгоценные камни и ювелирные изделия,
- Объекты интеллектуальной собственности,
- Оборудование и Автотранспорт старше десяти лет (износ более 60%).




Выбор залогового дисконта

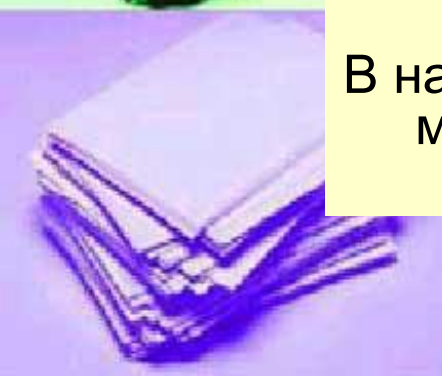


Залоговый дисконт будет зависеть от разновидности (наименования) имущества и категории обеспечения в соответствии с Положением ЦБ РФ № 254-П от 26.03.04г.

Он может быть обусловлен следующими факторами:

- сроком хранения товара;
 - условиями, предъявляемыми к его хранению;
 - качественными характеристиками имущества (например, продукты питания, промышленные товары, строительные материалы, оборудование, сырьевые ресурсы и т.п.);
 - другими характеристиками, влияющими на его ликвидность.
- 

В настоящее время отсутствует нормативно обоснованная методология расчета залогового дисконта.



Пример дискретных значений залоговых дисконтов

Например, в одном из московских банков, работающих на рынке кредитных услуг более 10 лет, приняты следующие рекомендации:

- Жилые помещения (квартиры, жилые дома в городах), товары широкого потребления (автомобили, бытовая техника, ювелирные изделия и др.) под контролем Банка оцениваются с дисконтом не менее **0,4**.
- Объекты недвижимости, используемые под офисы, гостиницы, НИИ и т. д., магазины всех видов и родственные им здания (рестораны, ателье, объекты социально-бытовой сферы), прочие виды недвижимости, биржевые и сырьевые товары - с дисконтом не менее **0,5**.
- Товары в обороте не менее **0,5** от закупочной стоимости с учетом НДС.
- Воздушные суда, морские и речные суда с дисконтом не менее **0,6**.
- Не установленное производственное оборудование – с дисконтом не менее **0,6**.
- Установленное производственное оборудование с износом не более 60% – не менее **0,7**.

Пример аналитических зависимостей выбора залогового дисконта

В качестве другого примера можно привести математические зависимости расчета залогового дисконта, предложенные профессором, д.э.н., Ковалевым А.П.

$$K = 1/k_{эл} * (t_n - t_y) / t_n,$$

где

K – залоговый дисконт,

K_{эл} – коэффициент ценовой эластичности спроса,

t_n - время нормальной экспозиции ТМЦ на рынке,

t_y – время ускоренной экспозиции ТМЦ при необходимости реализации в кратчайшие сроки.

Коэффициент ценовой эластичности спроса **K_{эл}** определяется по формуле

$$K_{эл} = (Q_2 - Q_1)(Ц_1 + Ц_2) / (Q_1 + Q_2)(Ц_1 - Ц_2),$$

где

Q₁ – спрос на ТМЦ при старой цене;

Q₂ - спрос на ТМЦ при новой цене;

Ц₁ - старая цена ТМЦ;

Ц₂ - новая цена ТМЦ.

Оценка предмета залога

Одним из элементов залогового механизма является **оценка предмета залога**.

Международная практика выработала по этому поводу следующие принципиальные положения:

- Большинство предметов залога оценивается по рыночной стоимости. По сути, это означает самую высокую цену, за которую собственность могла бы быть реализована при наличии потенциального покупателя и достаточного времени на совершение сделки.
- Принятое обеспечение должно регулярно переоцениваться с тем, чтобы покрыть кредитный риск в любое время.
- Оценку стоимости предметов залога должны производить специалисты соответствующей квалификации.
- В случае использования в качестве залога товарно-материальных ценностей стоимость должна включать расходы на проведение периодических оценок залогового обеспечения, особенно если к ним привлечены независимые эксперты (**независимые оценочные компании**).

Примеры дисконтов при корпоративном кредитовании

Размеры залоговых дисконтов по имущественным видам обеспечения

Дисконт	Недвижимость	Оборудование	Товары и сырье	Автотранспорт
Максимальный	0,5	0,7	0,5	0,7
Минимальный	0,25	0,2	0,3	0,3
Мода	0,4	0,4	0,5	0,5



Особенности проведения экспресс-оценки

Основной подход, который используют «залоговики» - сравнительный подход, так как применяется метод сравнения продаж и консультации со специалистами по продажам соответствующих объектов залога.

По результатам экспресс-оценки предлагаемого в залог имущества должны быть даны ответы на следующие вопросы:

- 1. Какова ликвидность и рыночная стоимость предлагаемого в залог имущества, по которой возможна быстрая ее продажа?**
- 2. Какова будет реальная стоимость продажи залога на дату возврата кредита?**
- 3. Соответствуют ли фактические характеристики закладываемого имущества показателям, содержащимся в представленных документах?**
- 4. Имеются ли какие-либо дефекты у предлагаемого в залог имущества и как они влияют на его рыночную стоимость?**
- 5. Имеются ли какие-либо иные факторы, которые могли бы повлиять на изменение рыночной стоимости имущества на дату возврата кредита.**




Особенности проведения экспресс-оценки

При проведении экспресс-оценки основное внимание уделяется следующим вопросам:

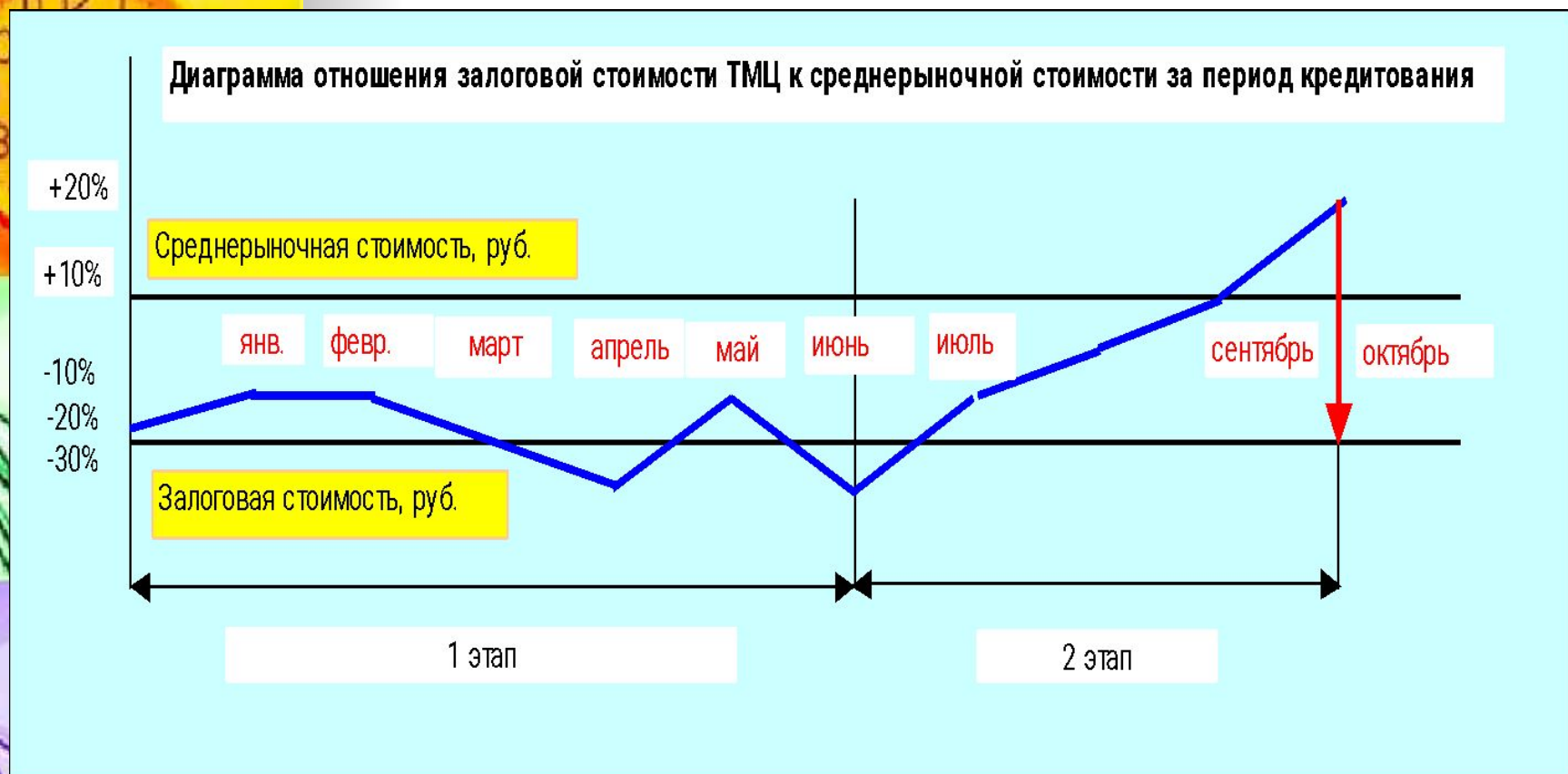
- 1. *Характеристика товара (имущества), переданного в залог:*
описание, конкурентные преимущества и недостатки, структура и каналы реализации товаров Залогодателем (в случае залога товаров/товаров в обороте), условия реализации и организация продаж (в случае залога товаров/товаров в обороте).
- 2. *Выбор метода оценки:*
 - - ценовой – анализ цен на аналогичный товар, предлагаемый конкурентами, с учетом количества товара, передаваемого в залог;
 - - сравнительный – анализ аналогичного товара на рынке и сравнение качественных и количественных характеристик, узнавания марки и т.п. в случае отсутствия на рынке предложения товара, предлагаемого в залог;
 - - остаточный – определение остаточной стоимости имущества (для основных средств).



Особенности проведения экспресс-оценки


- 
- 1. **Определение факторов, влияющих на залоговую стоимость**, например:
 - сезонные колебания в течение периода кредитования и обращения взыскания на предмет залога;
 - маркетинговые ожидания;
 - количество товара;
 - значительность (массовость) покупателей;
 - моральное устаревание товара;
 - количество продавцов;
 - условия реализации;
 - срок реализации.
 - 2. **Оценка влияния факторов на рыночную цену.**
 - 3. **Оценка продаваемости товара** Залогодателем и/или его конкурентами.
 - 4. **Определение оценочной стоимости предмета залога и залогового дисконта.**
- 
- 

Управление залогами






Необходимость проведения оценки залога



Являясь документом доказательственного значения, отчет должен соответствовать законодательно определенным требованиям.

Помимо вывода об итоговой величине стоимости залога отчет содержит основания, допущения и ограничения, при которых эта стоимость была получена.

Основными причинами, по которым отчет об оценке нельзя использовать, являются:

- 
- несоответствие отчета требованиям законодательства;
 - неправильная идентификация объекта оценки;
 - несоответствие цели оценки и вида определяемой стоимости задаче кредитования;
 - неверный выбор подходов к оценке и неправильное согласование результатов.


Законодательные требования к отчету об оценке:

Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)




Дата проведения оценки Применяемые стандарты оценочной деятельности	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	Цели и задачи проведения оценки Дата составления отчета Порядковый номер отчета Основание для проведения оценки
Сведения о Заказчике оценки Сведения об Оценщике	Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки	Перечень документов Основные факты и выводы
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Балансовая стоимость объекта оценки Описание объекта оценки	Анализ Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.
Доходный подход Затратный подход Сравнительный подход	Согласование результатов	Приложения


Цель и задача оценки

- Правильно поставленная цель оценки определяет все дальнейшие процедуры оценки, вид определяемой стоимости, выбор подходов к оценке, технику расчетов.
- Должно быть четко зафиксировано, что оценка проводилась именно для целей кредитования, а не для иных целей.
- Задачей оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.







Типовые ошибки при использовании сравнительного подхода к оценке

- 
- Сравнительный подход в наибольшей степени применим для развитых рынков, на которых обращаются объекты с небольшим разбросом ценообразующих параметров.
 - **Ошибки:**
 - не учтены ключевые характеристики объекта оценки и аналогов;
 - в качестве аналогов выбраны не сопоставимые с объектом оценки объекты;
 - не обоснованы значения поправок в цены аналогов;
 - данные об аналогах не подтверждены ссылками на источник информации
- 
- 







Типовые ошибки при использовании затратного подхода к оценке

- 
- Применение затратного подхода целесообразнее всего для недавно построенных объектов. Особенно важным при применении затратного подхода для определения рыночной стоимости является использование рыночной информации и принципа сравнения.
 - **Ошибки:**
 - не определена стоимость прав на земельный участок;
 - при расчете стоимости прав на земельный участок использованы нормативные методики;
 - не учтены другие виды износа, помимо физического износа.
- 
- 




Типовые ошибки при использовании доходного подхода к оценке


- 
- Доходный подход следует применять, прежде всего, к объектам недвижимости, способным генерировать доход при условии, что вложения в такую недвижимость с целью получения дохода являются типичными.
 - **Ошибки:**
 - не учтены ключевые характеристики объекта оценки и аналогов;
 - в качестве аналогов выбраны не сопоставимые с объектом оценки объекты;
 - не обоснованы значения поправок в цены аналогов;
 - данные об аналогах не подтверждены ссылками на источник информации;
 - не обоснована вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), включая выбор метода определения рисков;
 - представленные в отчете расчеты стоимости недостаточны.
- 
- 



Как читать Отчет независимой оценочной компании



Основной критерий при оценке Отчета – проверка на расхождение стоимостей объекта, полученных тремя подходами. Если расхождение отличается в несколько раз, то отчет выполнен некорректно. Допуск на расхождение - не более **30%**.

- 
- Суммарная величина корректировок не должна превышать **40%** (если выше, то аналоги выбраны неверно).
 - Все корректировки должны обосновываться и аргументироваться.
 - При согласовании результатов расчета тремя подходами основные соотношения должны быть примерно равны:
 - сравнительный подход – **0,7-0,5**;
 - затратный подход – **0,1-0,2**;
 - доходный подход – **0,2-0,3**.