

## ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

© 2015 В.А. Савинова, Е.В. Погодина\*

**Ключевые слова:** кредитные операции, риски кредитных операций, залоговое обеспечение, методы оценки стоимости залога, оценка стоимости предмета залога, рыночная стоимость, залоговая стоимость.

Рассматриваются проблемы залогового обеспечения кредитных операций, предложена методика определения стоимости товаров в обороте как залогового обеспечения.

Кредитные операции коммерческих банков являются одним из важнейших видов банковской деятельности. Выполняя функцию обеспечения финансовыми ресурсами хозяйствующих субъектов и домашних хозяйств, банки одновременно формируют финансовые результаты своей деятельности. При этом необходимо отметить, что операции кредитования являются наиболее доходной статьёй активов банковских структур. Вместе с тем, данные операции сопряжены с наиболее высокими рисками. Риски, сопровождающие данную деятельность и генерирующие различные финансовые угрозы, выделяют в группу финансовых рисков<sup>1</sup>. В связи с этим вопросы совершенствования системы управления кредитными рисками в целях их минимизации приобрели особую актуальность и значимость: сегодня кредитные риски выступают основным объектом контроля со стороны коммерческих банков и органов банковского надзора.

Мировой опыт свидетельствует, что одним из наиболее надежных инструментов страхования кредитных рисков является залог. Особый интерес к использованию данного вида обеспечения в кредитных сделках объясняется в первую очередь его достаточно высокой надежностью в сравнении с другими способами обеспечения, что можно подтвердить следующими положениями.

1. Залог носит имущественный (вещный) характер. В отличие от других видов обеспечения, например поручительства, гарантии, предмет залога имеет конкретный характер и выступает инструментом, обеспечивающим кредитору возможность получить возме-

ние своих затрат за счет средств от реализации предмета залога.

2. Залогу присуще наиболее характерное для вещных прав свойство - право следования. Ст. 353 ГК РФ это свойство рассматривает следующим образом: в случае перехода права собственности на заложенное имущество или права хозяйственного ведения от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества... право залога сохраняет силу. Из содержания данной статьи можно сделать вывод, что правопреемник по данному предмету залога встает на место залогодателя и несет все его обязанности.

3. Залог является единственным способом обеспечения, позволяющим кредитору при обращении взыскания на заложенное имущество удовлетворить свои требования преимущественно перед другими кредиторами (кредитор третьей очереди).

Основные принципы и направления организации работы с залоговым обеспечением являются частью кредитной политики банка, ориентированной на формирование "сбалансированных требований к составу и качеству мероприятий в рамках залоговой работы для создания механизма, обеспечивающего допустимый уровень риска кредитных потерь при минимизации издержек"<sup>2</sup>.

На наш взгляд, работа с залоговым обеспечением в банке должна строиться при соблюдении следующих важнейших принципов:

♦ наличие качественной нормативной и методической документации, регламентирующей залоговую работу;

\* Савинова Валентина Андреевна, доктор экономических наук, профессор; Погодина Елена Владимировна, магистрант. - Самарский государственный экономический университет. E-mail: fikr@bk.ru.

- ◆ 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);

- ◆ проведение тщательного анализа как предмета залога в части его реальной стоимости, так и наличия обременения, последующих залогов и др;

- ◆ формирование качественного залогового портфеля банка, обеспечивающего минимальные риски кредитных операций;

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

С кредитными рисками тесно взаимосвязаны залоговые риски. В контексте данного исследования рассмотрим их более детально. Залоговые риски можно классифицировать на две группы: внешние и внутренние. Внешние риски непосредственно связаны с залогодателем и проявляются в юридической несостоятельности предмета залога и риске его повреждения по вине залогодателя. Внутренние риски обусловлены обесценением предмета залога за счет различных факторов, среди которых можно выделить повреждение предмета залога, его утрату, а также неправильную оценку стоимости предмета залога, обусловленную некомпетентностью сотрудников кредитной организации или привлеченных оценщиков. Важность данной группы рисков проявляется в том, что практически все внутренние риски могут произойти после заключения кредитного договора и оформления договора залога, в связи с чем нивелировать их влияние достаточно сложно. Поскольку временной лаг в предоставлении кредитных средств и их возврате, как правило, составляет срок до 5-7 лет, банку необходимо учитывать изменение стоимости

предмета залога во времени. Такие изменения могут быть обусловлены тенденциями рынка, свойствами самого имущества (например, износ), необходимостью осуществления вложений для поддержания качественного состояния имущества (ремонт и т.п.).

В данной связи уместно отметить один из важнейших принципов функционирования немецкого ипотечного банка, рассматривающего залоговую стоимость как самостоятельный показатель, рассчитываемый по принципу максимальной осторожности и устойчивости в долгосрочной перспективе. В этом контексте в табл. 1 представлена классификация рисков залоговых операций с позиции их управляемости.

Вместе с тем, необходимо отметить, что до настоящего времени российские банки и оценщики остаются с недостаточно разработанной законодательной и нормативной базой, в которой, в частности, отсутствует единая и достоверная методика оценки залогового обеспечения. В результате финансовые кризисы последних лет показали, что залог как инструмент снижения кредитных рисков не в полной мере выполняет свои функции. На наш взгляд, это обусловлено рядом проблем.

Во-первых, понятие залоговой стоимости, активно используемое в практике российских коммерческих банков, на законодательном уровне сегодня не стандартизировано, отсутствуют четкое определение данного понятия и общепринятые методики расчета залоговой стоимости. Действующее определение залоговой стоимости было сформировано на основе Инструкции Центрального Банка РФ от 1 января 2001 г. № 62а “О порядке формирования и использования резерва на возможные потери по ссудам”, однако ныне данный документ утратил силу.

На практике банки определяют залоговую стоимость как производную величину от

*Таблица 1*

**Классификация рисков залоговых операций**

<b>Управляемые</b>	<b>Условно-управляемые</b>	<b>Условно-неуправляемые</b>
1. Риск утраты или повреждения предмета залога	1. Риск неправильной оценки стоимости предмета залога	1. Риск обесценения предмета залога
2. Риск сложности мониторинга предмета залога	2. Риск обесценения предмета залога	2. Риск недостаточного срока экспозиции предмета залога
-	3. Риск юридических проблем в оформлении предмета залога	3. Риск признания залоговой сделки недействительной

рыночной стоимости, применяя понижающие коэффициенты. Необходимо отметить, что в Положении Банка России от 26 марта 2004 г. № 254-П “О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности” дано понятие справедливой стоимости предмета залога. Для оценки возможности его применения считаем целесообразным провести сравнение с аналогичным определением стандартов МСФО, для чего они представлены в табл. 2.

блюдаются существенные различия в размерах залоговых дисконтов и реальных статистически обоснованных их величин, что не позволяет банку повышать ликвидность своего залогового портфеля. В этой связи представляется целесообразным закрепить минимальные размеры залоговых дисконтов для различных видов имущественного обеспечения на уровне положений Центрального банка РФ.

В-третьих, банковская практика показывает, что даже при залоге недвижимости, рассматриваемой как высоконадежное обес-

Таблица 2

**Определения оценки справедливой стоимости**

Положение ЦБ РФ № 254-П	МСФО
Цена, по которой залогодатель, в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней	Рыночная цена, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по передаче актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т.е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство

Из представленных определений видно, что они имеют существенные отличия. Так, основу определения справедливой стоимости по стандартам МСФО составляет рыночная стоимость, которая не упоминается в определении Положения Банка России. Существенным отличием является определение места оценки. Так, по стандартам МСФО операция должна осуществляться на организованном рынке, что не нашло отражения в Положении Банка России. Также различаются подходы к дате оценки имущества: если в стандартах МСФО указывается конкретная цена “на дату оценки”, то в рассматриваемом Положении Банка России определен “разумный срок приобретения, не превышающий 180 календарных дней”. Таким образом, можно сделать вывод о разном предназначении данных документов, что еще раз подтверждает наличие пробелов в российском законодательстве по данной проблематике.

Во-вторых, вытекающее из понятия “залоговая стоимость” понятие “залоговый дисконт” также нормативно не закреплено и остается на уровне внутрибанковских методик. В связи с этим в банковской практике на-

печение, обусловленное наличием регистрации в ЕГРП, банк не получает полных гарантий от залоговых рисков вследствие распространенной в последнее время практики подделки писем банка о снятии залогового обременения с предмета ипотеки. В этой связи для противодействия указанным фактам требуется установление регулярных взаимоотношений регистрирующих органов и коммерческих банков в части получения выписок из ЕГРП о состоянии заложенного имущества.

В данном контексте реформирование залогового законодательства может стать существенным фактором развития залогового механизма и позволит расширить возможности для привлечения банковских кредитов путем снятия ограничений на использование ряда активов в качестве залога, увеличить сроки, на которые предоставляется кредит, за счет снижения рисков кредитора в результате качественного обеспечения кредита в форме залога, а также повысить устойчивость банковской системы в целом.

Таким образом, при анализе видения проблем банков в области залогового обеспечения на первое место следует поставить про-

блемы, обусловленные низким уровнем формирования качественной и полноценной законодательной, нормативной и методической базы.

На сегодня все виды залогов, за исключением товаров в обороте, оцениваются в банках по методикам оценщиков путем применения затратного, сравнительного и доходного подходов. Суть затратного подхода в оценке стоимости объекта оценки заключается в определении стоимости строительства нового такого же объекта за вычетом износа объекта оценки. Сравнительный подход определяет стоимость предмета залога на основе цен предложения или цен реальных сделок купли-продажи аналогичных объектов. Доходный подход базируется на расчете дохода, который способен приносить объект оценки. В основном банки используют сравнительный подход как наиболее достоверный, а затратный и доходный методы применяются значительно реже и, как правило, в тех случаях, когда сравнительный подход применить невозможно в силу отсутствия на рынке операций купли-продажи подобных объектов.

Практика показывает, что среди предметов залога такой залог, как товары в обороте, занимает существенное место. Залог товаров в обороте предполагает, что предмет залога остается у залогодателя и ему предоставляется право изменять состав и натуральную форму заложенного имущества при условии, что его общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге. При этом согласно ст. 357 ч. 1 ГК РФ уменьшение стоимости заложенных товаров в обороте допускается соразмерно исполненной части обеспеченного залогом обязательства. В целях контроля залогодержателем (кредитором) состояния обеспечения кредита залогодатель обязан вести специальную книгу, в которую вносятся записи о движении товарно-материальных ценностей. При нарушении залогодателем условий залога залогодержатель вправе приостановить операции кредитования до устранения нарушений путем наложения на заложенные товары своих знаков и печатей.

Залог товаров в обороте получил также название залога с переменным составом, поскольку между моментом продажи товаров и моментом возобновления товарного запаса

возможно несовпадение во времени, что снижает гарантию возврата кредита<sup>3</sup>.

Таким образом, можно выделить следующие характерные особенности данного вида залога:

1) предметом залога выступает имущество, используемое залогодателем в производственном процессе;

2) для кредитора этот вид залога является удобным способом обеспечения исполнения обязательства заемщиком, так как постоянное использование залога в производственных процессах создает основу для возврата кредита;

3) в целях снижения рисков стоимости залога от установленной в договоре требуется постоянный мониторинг его состояния кредитором, нужна надежная оценка стоимости товаров, становящихся предметом залога взамен выбывших.

В данном контексте необходимо отметить, что в настоящее время отсутствуют научные и практические разработки по залоговому обеспечению рассматриваемого вида залога. Оценка товаров в обороте имеет свою специфику, для них нет общепринятых методик оценщиков и банки применяют свои методики, которые, как правило, базируются и на анализе среднемесячных остатков товаров на складе и анализе состава прав и обременений на оцениваемый товар. Рассмотренные выше основы сущности товаров в обороте позволяют констатировать, что права и обременения на товары в обороте практически невозможно контролировать, в том числе в силу их маневренности. В этой связи данный вид залогового обеспечения как наиболее распространенный на практике становится рискованным для кредитора.

В целях определения востребованности видов залогового обеспечения банками рассмотрим структуру обеспечения кредитных операций на примере конкретного банка (табл. 3).

Из данных таблицы можно видеть, что ссудная задолженность заемщика полностью покрыта обеспечением. В качестве обеспечения преобладает движимое имущество в виде товаров в обороте и транспортных средств, которые характеризуются высокой степенью ликвидности, что положительно отражается на защите интересов кредитора.

Структура обеспечения ссудной задолженности банка

Форма обеспечения	2012 г.		2013 г.		2014 г.	
	Сумма	Уд. вес	Сумма	Уд. вес	Сумма	Уд. вес
Ссудная задолженность - всего, млн руб.	33 755	100,0	34 525	100,0	145 725	100,0
В том числе:						
1) имеющая обеспечение	33 755	100,0	34 525	100,0	145 725	100,0
Из него:						
♦ недвижимое имущество*	10 967	32,5	11 270	32,7	29 976	19,8
♦ оборудование*	1520	4,5	-	-	23 507	16,1
♦ транспортные средства*	7892	23,4	8675	25,1	22 079	16,0
♦ товары в обороте*	13 376	39,6	14 580	42,2	60 761	41,7
♦ поручительства юр. лиц*	-	-	-	-	8000	5,5
♦ пр. виды*	-	-	-	-	1401	0,9
2) без обеспечения	-	-	-	-	4753	3,2
Из него:						
овердрафт*	-	-	-	-	4753	3,2

\* Рассчитано к итогу соответствующей группы.

При оценке залога и определении залоговой стоимости товаров в обороте банк рассматривает в совокупности большое количество факторов. Итоговая залоговая стоимость рассчитывается как рыночная стоимость за минусом определенного дисконта. За рыночную стоимость принимается оптовая закупочная цена товаров, не обремененных третьими лицами и полностью оплаченных. Отсюда можно сделать вывод, что залоговая цена формируется как рыночная цена складских остатков (в закупочных ценах), уменьшенная на сумму кредиторской задолженности перед поставщиками, на сумму товаров, находящихся в залоге по другим кредитам, и на сумму дисконта. Размер дисконта зависит от кредитной и залоговой политики конкретного банка, от степени его доверия к потенциальному залогодателю, а также от выполнения требований банка.

При определении рыночной стоимости товаров в обороте банк чаще всего не учитывает того фактора, что закупочная цена товаров может быть завышена относительно среднерыночной стоимости продажи аналогичных товаров. В связи с этим увеличивается риск определения рыночной стоимости в сторону завышения, что влечет за собой неадекватное определение залоговой стоимости и возникновение рисков кредитных операций.

В целях минимизации рисков банка при использовании данного вида залога ниже предлагается авторский подход к оценке товаров в обороте, учитывающий вышеприве-

денные недостатки в методиках оценки, рассмотренный на конкретном примере. Для целей исследования была выбрана компания (далее - Компания), занимающаяся продажей грузовых и легковых шин в городах Самаре, Тольятти и соседних областях.

Важной технологической стадией оценочной деятельности является сбор необходимой для нее информации. Любая информация, используемая в процессе оценки, должна быть достоверной, точной и соответствующей целям оценки. В этой связи для изучения рынка аналогичной продукции с помощью интернет-ресурсов был произведен анализ рынка данной и аналогичной продукции, на основании которого было установлено, что предлагаемая в залог продукция пользуется спросом и является ликвидной. Данное положение определило возможность рассмотрения кредитной заявки Компании как потенциального заемщика банка.

В целях определения стоимости товарного обеспечения по предполагаемой кредитной сделке Компанией были представлены данные о складских остатках за шесть месяцев 2015 г., на основании которых была представлена динамика движения товаров (табл. 4). Кроме того, были предъявлены товарные накладные на продукцию, счета-фактуры и договоры купли-продажи, подтверждающие право собственности на предлагаемые в залог товары в обороте.

Из данных таблицы видно, что в течение первых двух месяцев наблюдается значительное снижение товарных остатков как в сто-

имостном, так и количественном выражении, что связано с реализацией продукции. В последующие месяцы никаких значительных изменений не выявлено, что позволяет рассматривать товарные остатки в качестве обеспечения по кредиту. Тем не менее, для минимизации рисков банка в дальнейших расчетах рыночной стоимости товаров в обороте принимаем минимальные остатки на складах (см. табл. 4).

рованные компании осуществляют своевременные платежи за продукцию в полном объеме. Реализация в адрес сторонних покупателей составляет не более 20% от общего объема поставок, что позволяет сделать положительный вывод о платежеспособности потенциального заемщика банка. В связи с этим при установлении рыночной стоимости товаров не принимается в расчет задолженность покупателей.

Таблица 4

**Динамика товарных остатков Компании**

Дата	Склад в г. Тольятти		Склад в г. Самаре	
	Кол-во, шт.	Сумма, руб.	Кол-во, шт.	Сумма, руб.
На 24.03.2015	53 534	315 946 300	28 039	189 079 295
На 20.04.2015	52 988	270 646 074	26 406	115 613 453
На 25.05.2015	49 217	259 568 053	27 406	115 950 112
На 29.06.2015	54 685	260 998 076	7 593	46 087 309
На 23.07.2015	45 123	260 991 111	12 191	46 087 231
На 23.08.2015	58 125	260 986 563	6 308	46 060 813
Минимальные остатки		<b>260 986 563</b>		<b>46 060 813</b>

В целях определения состояния кредиторской задолженности перед поставщиками Компанией представлена информация об основных поставщиках товаров. В качестве контрагентов у Компании выступают организации, непосредственно производящие автомобильные шины, либо торговые дома, созданные производителями автомобильных шин. Было установлено, что поставщики предоставляют рассрочку платежей за товар в среднем на 180 дн. Таким образом, при расчете рыночной стоимости товаров в обороте не принимается во внимание задолженность перед поставщиками. В случае рассрочки платежей на более длительный период задолженность перед поставщиками необходимо учитывать.

Для выявления платежеспособности рассматриваемой Компании были изучены данные об основных покупателях товаров. По представленным платежным документам было установлено, что плата за товар происходит своевременно и в полном объеме. Аффили-

Кроме того, была изучена кредитная история Компании, на основании чего было выявлено, что часть товаров в обороте находится в залоге у другого банка. Таким образом, при расчете стоимости свободного от обременения остатка необходимо было учесть все обременения, относящиеся к предмету залога.

Исходя из принятых условий рассчитывается стоимость товаров, свободных от обременений, при этом свободный остаток принимается как минимальный в стоимостном выражении с учетом всех допущений (табл. 5).

В целях исследования состоятельности стоимости предлагаемого Компанией товара в качестве залогового обеспечения была проведена выборка продукции с указанием цены Компании и цены аналогов у организаций, занимающихся подобным видом деятельности, а также рассчитано отклонение от цен аналогов. Выборка осуществлялась исходя из наибольшего количества по позициям. Проведенное исследование показало, что цены аналогов значительно ниже цен товаров,

Таблица 5

**Расчет стоимости свободного остатка товаров в обороте**

Показатель	Балансовая стоимость без учета НДС, руб.
Склад в г. Тольятти	260 986 563
Склад в г. Самаре	46 060 813
Итого	307 047 376
Обременение со стороны стороннего банка	25 423 871
Свободный остаток (ст. 3-4)	281 623 504

предлагаемых Компанией. Отклонение в среднем составило от 14 до 60%. Таким образом, стоимость, свободную от обременений, необходимо также скорректировать на выявленное отклонение от среднерыночных цен на аналогичные товары. В табл. 6 представлен расчет отклонения в стоимости.

Из табл. 6 видно, что процент выборки составил 13% от общей стоимости минимальных остатков Компании. Расчет отклонения производился по средневзвешенному значению, которое составило -32%.

дита и необходимости обращения взыскания на предмет залога. При его реализации на торгах по предложенной Компанией цене кредитор не покрывает своих затрат на проведение данной кредитной сделки и несет убытки.

Таким образом, представленные расчеты подтверждают необходимость разработки стандартной методики оценки стоимости залога товаров в обороте для использования коммерческими банками в целях снижения рисков кредитных и залоговых операций.

Таблица 6

Расчет отклонения стоимости товаров Компании и аналогов, предлагаемых рынком аналогичных товаров

Наименование товара	Закупочная стоимость без НДС, руб.	Среднее значение отклонения стоимости, %
260R-508 ИН-142БМ ОШЗ н/с 12	730 254,38	-57,69
275/70R-22.5 VC-1 TYREX_ALL_STEEL	453 145,08	-44,51
280R-508 И-281 НКШ н/с 16	628 683,44	-52,10
280R-508 И-281 ОШЗ н/с 16	1 020 059,65	-27,66
300R-508 И-111АМ БШК н/с 16	762 201,38	-57,31
300R-508 Кама-310 НКШ н/с 16	511 282,38	-58,26
320R--508 ИД-304 БШК н/с 16	952 050,67	-53,02
320R--508 ИД-304 БШК н/с 18	1 236 248,65	-52,99
185/75R-16С Бел-228 к	15 291 398,85	-14,28
315/60R-22.5 GoodYear REGIONAL RHS II б/к	4 774 032,90	-30,14
315/70R-22.5 Bontyre D-730 б/к	2 560 753,91	-23,15
205/55R-16 94T GOODYEAR UG ICE ARCTIC D-STUDшипNEW	2 554 556,90	-34,54
225/60R-17 103T BRIDGESTONE IC7000 XL шип	3 532 200,00	-27,83
15,5-38 Ф-2АД Волт н/с 8 с/х шина	3 104 604,05	-23,97
260R-508 ИН-142БМ АШК н/с 12	376 587,54	-55,07
315/80R-22.5 Bridgestone M-729 б/к	390 305,52	-45,71
Итого	38 878 365,30	
<b>Всего (минимальные остатки за 6 месяцев)</b>	<b>307 047 376,64</b>	
Процент выборки	13%	
<b>Отклонение</b>		<b>-32%</b>

В результате проведенных расчетов и корректировок итоговая рыночная стоимость товаров в обороте с учетом всех обременений составляет 191 503 983 руб. и является основой решения вопроса о возможной сумме кредитования Компании. Вместе с тем, представленная Компанией завышенная стоимость товаров в обороте даже по минимальной стоимости могла быть чреватой для кредитора убытками в случае невыплаты кре-

1. Бирюков Д.С., Осипов В.И. Теоретические основы оценки рисков в финансовом менеджменте // Вестник Самарского государственного экономического университета. Самара, 2012. № 8 (94). С. 22.
2. Банковское дело : учебник / под ред. О.И. Лаврушина. М. : Финансы и статистика, 2008. С. 550.
3. Севенард Ю.А. Оценка стоимости при осуществлении залоговых операций // Банковское кредитование. 2008. № 2.

Поступила в редакцию 02.07.2015 г.