

Банковское кредитование — наиболее частый способ привлечения финансирования бизнеса, а одним из самых распространенных условий кредитования является залог имущества предприятий, обеспечивающий минимизацию рисков кредиторов в случае невыполнения обязательств заемщиком. Объективный характер работы с залогами придает участие оценочной компании с богатым опытом оценки и мониторинга залогового имущества. Это уменьшает риски, связанные с неэффективным управлением залогами.

Организация оценки и мониторинга стоимости залогового имущества: минимизация рисков

История залогового кредитования берет свое начало в Древней Греции. Тогда заемщик, не возвращающий долг кредитору, попадал к нему в рабство, и ставил на своем земельном участке столб, свидетельствующий о том, что земельный участок и результаты работы на нем являются обеспечением по кредиту. В России залоговое кредитование стало распространяться в XVIII в., когда в Москве и Петербурге банки стали выдавать займы дворянам под залог их домов, имений и драгоценностей.

По статистике ЦБ РФ¹, на начало 2014 г. в России зарегистрирована 1071 кредитная организация, в том числе 999 банков. В течение 2013 г. объем выданных ими кредитов равнялся 40,4 трлн руб., просроченная задолженность по которым составила 1,4 трлн руб. Из всего объема кредитов 23,7 трлн руб. получили юридические лица и индивидуальные предприниматели, 10 трлн руб. — физические лица, 5,1 трлн руб. — банки. Самые высокие темпы роста кредитования в 2013 г. продемонстрировали государственные банки. Прирост портфеля у них составил 25,5% за год, в то время как у частных банков — 17,5%, а у иностранных — 9,3%. Иностранные банки при этом продемонстрировали крайне



А.С. СЕРГЕЕВ,
Swiss Appraisal
в России и СНГ,
директор департа-
мента корпоратив-
ной оценки

¹ <http://www.cbr.ru>.

Управление активами и пассивами

высокую волатильность результатов. Очевидно, что работы у залоговых департаментов банков становится все больше.

Развитие института залога

Ключевая роль залогового департамента заключается в эффективной организации работы с имуществом, принятым в залог, для управления рисками и капиталом банка, и она начинается с финансового анализа и оценки объекта залога. Согласно ст. 336 Федерального закона от 21.12.2013 № 367-ФЗ¹ «предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом»².

Основные изменения в развитии института залога в России направлены на введение договора управления залогом, который регулирует обязательственные права, допускает с 1 января 2015 г. залог всего имущества лица, осуществляющего предпринимательскую деятельность, устанавливает нормы, согласно которым требование переходит к цессионарию в момент заключения договора цессии, если законом или договором не предусмотрено иное.

К рискам обеспечения залога относятся:

- риск обесценивания предмета залога;
- правовой риск;
- риск утраты или повреждения предмета залога;
- риск неправильной оценки предмета залога;
- риск неликвидности обеспечения.

Задача специалистов по работе с залогом — обеспечить комплексный подход к минимизации этих рисков, что приведет к эффективному управлению заложенным имуществом.

Минимизация рисков предполагает:

- проведение периодической переоценки, планового мониторинга залогового обеспечения;
- проведение юридической экспертизы документов;
- страхование залогового обеспечения;

К рискам обеспечения залога относятся риск обесценивания предмета залога, правовой риск, риск утраты или повреждения предмета залога, риск неправильной оценки предмета залога и риск неликвидности обеспечения.

¹ Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

² http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_156000/.

Организация оценки и мониторинга стоимости залогового имущества: минимизация рисков

— повышение квалификации сотрудников и обращение к профессиональным консультантам и экспертам рынков;

— диверсификацию залогового портфеля банка, изучение тенденций на рынке конкретного вида залогового обеспечения.

Оценить эффективность такого управления можно будет только в случае возникновения критической ситуации у заемщика, когда он не сможет выполнить обязательства перед кредитором, но к такой ситуации банк должен быть готов — иметь внутренних и внешних консультантов, аналитиков, оценщиков, управляющие компании, при участии которых он сможет в своих интересах изменить критическую ситуацию с заемщиком.

Организация работы с залоговым обеспечением

Современная практика работы банков по залоговому кредитованию предполагает прохождение нескольких этапов совершения сделки:

1) проводится юридическая и экономическая экспертиза залога, устанавливающая права собственности, ограничения на залог, ликвидность и качество залогового имущества, его рыночную и залоговую стоимость, возможность его мониторинга, необходимость страхования и т.д.;

2) принимается решение о выдаче кредита под залог имущества, который должен быть достаточным относительно суммы выданного кредита и приемлемым с точки зрения его качества (для возможного использования или реализации в случае невозврата займа);

3) планируется проведение мониторинга и управление залогом.

Основными задачами банка в таком случае становятся формирование предложений о структуре обеспечения и выбор предмета залога, определение его рыночной стоимости и условий залоговой сделки на основе дисконта, планирование периодического мониторинга предмета залога, а также работы со взысканным имуществом. Ключевую роль в процессе кредитования под залог выполняют кредитное (клиентское), залоговое подразделения и подразделение по работе с залоговым обеспечением (проблемными активами).

Некоторые банки принимают самостоятельные решения на всех этапах работы с залогами, другие, принимая решения о кредитовании, опираются на рекомендации внешних консультантов, третьи используют как свои, так и внешние данные аналитиков, на которых основывают свои заключения.

Так, например, европейская модель работы залоговых служб предполагает обязательное привлечение независимых оценщиков для определения стоимости и ликвидности залога. В США независимые

Залоговое кредитование должно предполагать юридическую и экономическую экспертизу залога, устанавливающую права собственности, ограничения на залог, ликвидность и качество залогового имущества, его рыночную и залоговую стоимость и т.д.

Управление активами и пассивами

оценщики привлекаются в большинстве случаев. В России же привлечение оценщиков не только не является обязательным, но и их мнение зачастую ставится под сомнение и в конечном итоге мнение банка превалирует. Это, с одной стороны, защищает интересы банка, но с другой — приводит к тому, что сотрудники, работающие с залогом, сталкиваются с массой негативных факторов, таких как:

1) информационный вакуум. Не все банки обладают достаточными базами данных для проведения квалифицированной оценки (оценщики в своей работе пользуются специализированными базами, например СПАРК, СКРИН, Bloomberg, а также специализированными справочниками, например справочником укрупненных показателей стоимости строительства, выпускаемым компанией КО-ИНВЕСТ, многими другими материалами, в т.ч. предоставляемыми на платной основе);

2) специфика объекта оценки. Зачастую из-за загруженности большим количеством проектов специалист залоговой службы может не обратить внимание на отдельные специфические особенности объекта залога;

3) интересы собственников (давление со стороны). Часто собственник объекта залога пытается навязать свои интересы сотруднику залогового подразделения;

МНЕНИЕ



Н.В. МУРИНА,
ОАО «Россельхоз-банк», кредитный департамент, заместитель начальника управления — начальник отдела поддержки кредитного процесса

Привлечение независимой компании для регулярного мониторинга состояния залога не распространено в российских банках. Это оправданно, только если объектом залога является сложный производственный комплекс, осмотр и оценка которого требуют привлечения профессионалов со специальными знаниями об оборудовании или технологиях производства заемщика; или если залогом является строящийся объект, который требует совмещения процедуры мониторинга и актуализации оценки его стоимости с процедурами технического надзора за строительством или строительного аудита.

Не развит и российский рынок предметов залога. В России нет современной инфраструктуры в виде многопрофильных межрегиональных электронных площадок, на которых возможна реализация заложенного банку имущества, в том числе довольно специфического. Банки вынуждены организовывать собственные разрозненные площадки («доски объявлений» на своих сайтах), что не способствует формированию целостной инфраструктуры рынка. Наличие этой проблемы снижает оценку уровня ликвидности залогового имущества, влияет на уровень залоговых дисконтов и в итоге повышает требования банков к объему обеспечения.

Организация оценки и мониторинга стоимости залогового имущества: минимизация рисков

4) нечеткое определение объекта оценки. Главная проблема не в том, что специалист-залоговик не может идентифицировать объект оценки, а в том, что клиент, часто преследуя собственные интересы, предоставляет неполную информацию;

5) жесткие временные рамки. Зачастую оценку объекта необходимо выполнить «еще вчера», а так как время всегда ограничено, нет возможности проводить полноценный анализ ликвидности объекта залога, для чего необходим тщательный анализ рынка объекта залога;

6) мнение или интересы отдельных служб банка. Желание параллельных департаментов выполнить предварительные договоренности с клиентом не всегда отвечают принципам и целям банка.

Разрешить возникающие сложности поможет независимая оценочная компания с ее независимым мнением относительно объекта залога, на основе которого сложится четкое представление о его стоимости. Только объективный независимый подход с привлечением оценочной компании позволит сотруднику залогового подразделения соблюсти нужную долю ответственности. Оценка объектов залогов — это составная часть риск-менеджмента кредитной организации, и оценщик для банка — «агент экономической безопасности», чья деятельность направлена на улучшение качества работы залогового отдела.

Работа с оценщиком

Общие принципы работы банка с оценщиком предполагают трехсторонние отношения, в которых:

- банк — пользователь отчета об оценке;
- оценочная компания (оценщик) — исполнитель услуг по оценке;
- клиент — заказчик услуг по оценке.

В лице оценщика банк приобретает надежного партнера, минимизирующего его риски, а процесс оценки становится более контролируемым на предмет соответствия законодательству, что обеспечивается качеством предоставляемых услуг. Большинство крупных банков имеет список рекомендуемых оценщиков, чьи отчеты принимаются заказчиками практически без дополнительных проверок. Несмотря на то что клиент вправе предоставить отчет об оценке, выполненный любой оценочной компанией, в том числе и не рекомендованной, процесс предоставления кредита, в котором участвует, рекомендуемый банком оценщик, значительно ускоряется.

Список рекомендуемых банком оценочных компаний, как правило, составляется на основе предложения о сотрудничестве (пись-

Участие рекомендованного банком оценщика значительно ускоряет процесс предоставления кредита.

Управление активами и пассивами

менного подтверждения согласия оценщика сотрудничать с банком на условиях, указанных в критериях отбора, поданного в срок, обозначенный в объявлении о начале процедуры выбора оценочных компаний) и в соответствии с критериями отбора (перечнем сведений и документов, необходимых для предоставления в банк оценочной компанией с целью рассмотрения ее в качестве исполнителя услуг по оценке).

Рекомендованные банком оценочные компании — это компании, прошедшие процедуру отбора в соответствии с установленными критериями и качество отчетов об оценке которых проверено залоговыми службами банка.

Выбор критериев отбора оценочных компаний остается за банком и зависит от его потребностей. К основным используемым банками критериям относятся:

- минимальный, устанавливаемый банком срок работы оценочной компании на рынке;
- минимальное количество оценщиков в штате компании, имеющих профессиональное образование в области оценочной деятельности, членство в СРО оценщиков и чья профессиональная деятельность застрахована;
- наличие системы контроля качества выполняемых работ;
- наличие релевантного опыта, рекомендаций от кредитных организаций и пр.

Взаимодействие банков и оценочных компаний в рамках партнерских отношений позволяет обеспечить высокий уровень качества оценочных услуг, развить и обогатить методологию оценки, а также предоставляет возможность наиболее профессиональным и добросовестным оценщикам завоевать и отстоять свое конкурентное положение на рынке. Что касается конкретных проектов, то совместная работа клиента банка, сотрудника залогового подразделения и оценщика позволяет определить объективную рыночную стоимость объекта залога, и такая оценка указывает не просто на стоимость, а на ценность объекта залога.

Особенности проведения оценки

Существуют особенности оценки в зависимости от вида имущества, они описаны в Методических рекомендациях Комитета по оценочной деятельности Ассоциации российских банков «Оценка имущественных активов для целей залога»¹.

Совместная работа клиента, сотрудника залогового подразделения и оценщика позволяет определить объективную рыночную стоимость объекта залога, и такая оценка указывает не просто на стоимость, а на ценность объекта залога.

¹ http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf.

Организация оценки и мониторинга стоимости залогового имущества: минимизация рисков

Под разными видами имущества понимают недвижимое, движимое имущество, акции, доли уставного и (или) собственного капитала. Оценка имущества проводится тремя подходами: сравнительным, затратным, доходным. Если один или несколько из них не используются, необходимо объяснить отказ от их использования.

Этапы оценки недвижимого имущества предполагают идентификацию и осмотр объекта оценки, сбор и анализ документов и проведение рыночной оценки либо иной, определенной в задании. В случае если осмотр объекта недвижимости невозможен, проводить его оценку не рекомендуется, так же как и при отсутствии полного пакета правоустанавливающих документов. Кроме того, нежелательно использование допущений о необходимости осуществления инвестиций в реконструкцию или ремонт, предположений относительно операционной деятельности (повышение эффективности объекта приведет к повышению его функциональности) и идентификационных признаков объекта оценки (отсутствия перепланировок/модернизаций/реконструкций).

Этапы оценки движимого имущества аналогичны этапам оценки недвижимого, но имеют ряд особенностей. Оценщику необходимо не только удостовериться в фактическом наличии имущества, но и провести его однозначную идентификацию, определить условия эксплуатации, охраны, возможность демонтажа и переноса. Также рекомендуется использовать пятиступенчатую градацию технического состояния от «отличного» до «непригодного». В случае оценки большого количества объектов допускается проведение визуального осмотра только основного технологического и наиболее дорогостоящего имущества.

При проведении оценки бизнеса для целей залога оценщик обязан провести визуальный осмотр движимого и недвижимого имущества, но не обязан проводить инвентаризацию и аудит наличия имущества. Не рекомендуется использовать без проверки данные бизнес-планов о динамике объемов производства и цен, учитывать еще не реализованные инвестиционные проекты, прогнозировать увеличение рыночной доли предприятия.

Чтобы получить качественную оценку в целях кредитования и передачи имущества в залог, необходимо особенно скрупулезно осуществить следующие действия:

- получить максимально возможный и допустимый объем информации, конкретизировать и идентифицировать объект оценки;
- сформировать предварительные ограничения и допущения, донести их до клиента и банка;

При проведении оценки бизнеса для целей залога не рекомендуется использовать без проверки данные бизнес-планов о динамике объемов производства и цен, учитывать еще не реализованные инвестиционные проекты, прогнозировать увеличение рыночной доли предприятия.

Управление активами и пассивами

— провести оценку имущества, конкретизировав ограничения и допущения, сообщить ее результат клиенту и банку;

— сформировать обоснованное мнение о стоимости объекта оценки.

Поскольку срок кредита (кредитной линии) может равняться нескольким годам, возникает вопрос о подтверждении сохранности залогового имущества, а также его стоимости, поэтому важно регулярно проводить мониторинг залогового имущества посредством визуального осмотра, а также систематически переоценивать его для актуализации стоимости.

Разные банки придерживаются разных методик мониторинга имущества. В зависимости от вида объекта залога его мониторинг может проводиться с периодичностью от трех месяцев до года. С этим также никто не справится более профессионально, чем независимая оценочная компания, оказывающая услуги в области инвентаризации и идентификации имущества, обеспечивающая проверку наличия и состояния. Мониторинг залогового имущества состоит из трех этапов:

- 1) подготовки к мониторингу (формирование комиссии);
- 2) процесса мониторинга (визуальный осмотр, предполагающий проверку наличия имущества, его физического состояния);
- 3) оформления результатов мониторинга (формирование отчета о мониторинге).

Выводы

Оценка и мониторинг залогового имущества — строгая и кропотливая работа, требующая высоких профессиональных навыков специалистов. Основным участником данного процесса является сотрудник залоговой службы банка, но в силу определенных обстоятельств он не всегда может адекватно и грамотно оценить стоимость залогового имущества. В таком случае ему на помощь приходит профессиональная оценочная компания со штатом высококлассных специалистов в данной отрасли.

Работа, выполненная профессиональными оценщиками, может послужить фундаментом для определения залоговой стоимости имущества. Привлечение оценочной компании с богатым опытом оценки и мониторинга придает объективный характер работе с залогами и уменьшает риски, которые могут возникнуть у специалистов банка при управлении залогами. Эта мера направлена на то, чтобы отчет об оценке и мониторинге имущества был полезным инструментом в процессе кредитования и позволял снижать кредитные риски банка. 