

УДК 336.77:332.2(043.3)

**Н. П. Баріда**, канд. екон. наук,  
доцент кафедри банківської справи,  
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

## **КООРДИНАЦІЯ СПІВПРАЦІ БАНКІВ ТА ОЦІНОЧНИХ КОМПАНІЙ У ПРОЦЕСІ УПРАВЛІННЯ КРЕДИТНИМ РИЗИКОМ**

*АННОТАЦІЯ. В статті основне внимание уделено исследованию роли оценочных компаний и объективности оценки стоимости залога в процессе управления кредитным риском банка. Автором определены основные направления координации сотрудничества банков и оценочных компаний, проанализировано действующую процедуру взаимодействия банков и оценочных компаний, предложено усовершенствованный механизм их сотрудничества.*

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** залог, оценка стоимости залога, кредитный риск банка, механизм сотрудничества банков и оценочных компаний.

*ABSTRACT In the article the main attention is paid to the role of evaluative research companies and objective valuation of collateral in the credit risk of the bank. The author defines the main directions of cooperation between banks and coordination of value companies, analyzed current procedure of interaction of banks and appraisers, proposed an improved mechanism of cooperation of banks and appraisal companies.*

**KEY WORDS:** collateral, valuation of collateral, credit risk, the mechanism of cooperation between banks and appraisal companies.

*АННОТАЦІЯ. У статті основну увагу приділено дослідженню ролі оціночних компаній та об'єктивності оцінки вартості застави в процесі управління кредитним ризиком банку. Автором визначено основні напрямки координації співпраці банків та оціночних компаній, проаналізовано діючу процедуру взаємодії банків та оцінювачів, запропоновано удосконалений механізм їх співпраці.*

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** застава, оцінка вартості застави, кредитний ризик банку, механізм співпраці банків та оціночних компаній.

Одним із найвагоміших факторів кредитного ризику в сучасних умовах є ризик об'єктивної оцінки вартості застави. Адже ризик зміни вартості застави став головною причиною зростання обсягу банківських резервів під кредитний ризик і понесених у зв'язку з цим колосальних збитків у банківському секторі.

Питання ролі застави у кредитному процесі досліджують Д. Гриджук, О. Олійник й ін. Юридичні аспекти застави є предметом вивчення С. Андросова, Т. Дяченко, Д. Мальцева та ін. Над даними проблемами працюють й іноземні вчені: І. Балабанов, Н. Валенцова, Дж. Долан, Г. Коробова, О. Лаврушин, Е. Морсман, П. Роуз, Дж. Сінкі, Дж. Хорн, П. Уокер та ін. У зв'язку із активізацією ринку оціночних послуг, швидко зросло та продовжує зростати число робіт вітчизняних учених з питань оцінки майна, зокрема, В. Архіпова, В. Галасюка, І. Гохберга, Н. Жиленко, В. Ларцева, Н. Лебідь, С. Максимова, Я. Маркуса, А. Огаджанян, О. Євтуха, а також іноземних науковців — А. Грязнової, А. Григор'єва, М. Федотової, Дж. Фридмана, В. Єсипова та ін.

Відаючи належне доробку вчених у цій сфері, слід зауважити що у вітчизняній економічній літературі відсутні комплексні дослідження ролі застави в системі менеджменту кредитного ризику банку, місця оцінки вартості застави в управлінні кредитним ризиком. Актуальним завданням є також удосконалення організаційних аспектів співпраці банків із оціночними компаніями. Усе викладене є достатньою підставою, що визначає актуальність досліджуваної теми.

Виходячи із ролі застави у кредитному процесі очевидно, що об'єктивна інформація про вартість предмету застави для менеджерів банку актуальна протягом всього періоду дії кредитної угоди. А тому логічно, що для банків цікавою та корисною є співпраця з незалежними експертами-оцінювачами не тільки на етапі прийняття рішення про видачу кредиту, а значно більше. Застава покликана захищати інтереси кредитора на всіх етапах процесу кредитування: від прийняття ризику, де застава виступає передумовою видачі кредиту та береться до уваги при розрахунку резерву під можливі втрати за виданими кредитами, зменшуючи своєю вартістю величину сформованого резерву, до ймовірної реалізації ризику, де застава слугує джерелом задоволення вимог кредитора.

На нашу думку, залежно від етапів процесу кредитування та потреб банку в оціночних послугах, можна виділити такі напрямки співпраці банків та оціночних компаній: акредитація оціночних компаній; співпраця в процесі вибору предмета застави та оцінки вартості застави; співпраця в процесі (консультації) при визначенні заставної вартості; співпраця в процесі

моніторингу застави; переоцінка застави в процесі управління кредитним ризиком банку; оцінка вартості майна, що перебуває у банківській заставі з ціллю його застави при рефінансуванні НБУ; співпраця в процесі оцінки вартості при реалізації застави проблемних кредитів.

Згідно із Законом «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», при передачі майна під заставу обов'язково має проводитися його оцінка незалежними експертами — професійними оцінювачами [1].

Об'єктивна оцінка вартості предмету застави, є одним із важливих факторів зниження кредитного ризику банків у сучасних умовах. З ціллю забезпечення об'єктивності оцінки застави банки обирають професійних оцінювачів, проводячи їх акредитацію, а також злучають оцінювачів на постійну роботу, створюючи спеціальні оціночні підрозділи в межах департаменту (управління) кредитного ризику.

Акредитація незалежних оцінювачів майна — це процедура встановлення ділових відносин між банком і суб'єктами оціночної діяльності. У процесі акредитації банк документально засвідчує компетентність суб'єкта оціночної діяльності та його право здійснювати оцінку застави для банку.

Акредитація оцінювачів у банках України не регламентується жодним нормативно-правовим документом, а тому незалежні оцінювачі часто таку процедуру розцінюють штучним інструментом обмеження вільної конкуренції на ринку фінансових послуг, оскільки банк змушує клієнта звертатися до визначеного суб'єкта оціночної діяльності (звіти інших у банку просто можуть не прийняти).

Ми вважаємо, що думка незалежних оцінювачів про акредитацію необґрунтована, адже банк надаючи кредит приймає ризик його неповернення і часто в умовах неплатоспроможності позичальника, застосування є єдиним джерелом погашення кредиту. Тому об'єктивність ринкової вартості застави для банку — це важливий інструмент хеджування кредитного ризику.

У російській практиці банківського кредитування питання відповідальності оцінювачів за об'єктивність оцінки вартості застави дещо врегульовано законодавчою нормою щодо обов'язкового страхування професійної відповідальності суб'єктів оціночної діяльності. В Україні ризики непрофесійної діяльності оцінювачів, у разі дефолту по кредитній угоді, суттєво підвищу-

ють кредитний ризик банку. А тому, процедура банківської акредитації незалежних оцінювачів у вітчизняних умовах має важливе практичне значення.

Через законодавчу неврегульованість акредитації оцінювачів в банках України відсутні однозначно визначені правила та умови її проведення. Здебільшого, у процесі вибору суб'єктів оціночної діяльності, акредитації і роботи з ними беруть участь такі підрозділи банку — управління ризиками, юридичне управління, служба безпеки, а також підрозділи установи банку, які забезпечують кредитування. Управління ризиками ініціює та супроводжує процес акредитації, подає пропозиції щодо акредитації на розгляд Правління банку, рецензує звіти незалежних суб'єктів оціночної діяльності. На юридичне управління покладається правова експертиза документів суб'єктів оціночної діяльності, а на службу безпеки — експертиза документів їх господарської діяльності та ділової репутації.

Процедуру акредитації можна розділити на три етапи: **на першому етапі** здійснюється опитування філій банку та саморегулювальної організації оцінювачів на предмет виявлення оціночних компаній, рекомендованих ними для участі в акредитації. На підставі поданих кандидатур формується перелік оціночних компаній — потенційних учасників акредитації. Проводиться анкетування рекомендованих компаній з метою отримання необхідної інформації для акредитації. Зі складеного переліку вибираються оцінювачі, які відповідають визначеним банком умовам отримання акредитації; **на другому етапі** банк організує і проводить атестаційне тестування фахівців-оцінювачів, які представляють відібрані на першому етапі компанії. Результати тестування та інші показники діяльності компаній оцінюються по бальній системі. Відбираються ті оцінювачі, що набрали найбільшу суму балів; **на третьому етапі** здійснюється документальна перевірка оцінювачів, що пройшли другий етап, у тому числі перевіряється їх репутація. Таким чином, визначаються оцінювачі, що пройшли акредитацію.

Банківська акредитація оціночних компаній здійснюється за певними критеріями. Єдиної думки щодо переліку критеріїв акредитації немає, але найбільш поширеними є наступні: досвід роботи, ділова активність та професійні якості;

досвід співпраці з кредитними установами; репутація оцінювача; страхування професійної відповідальності; рівень матеріально-технічної бази оціночної компанії; наявність доступу до інформаційних баз даних, наявність власних баз даних; спеціалізація оцінювачів; вартість послуг [2]. У результаті акредитації банки формують списки компаній, звіти про оцінку предмета застави яких приймаються даним банком.

Оцінка для цілей застави займає суттєве місце в загальному об'ємі робіт на ринку оціночних послуг. У країнах з розвинутою економікою оцінка для цілей кредитування є практично основною роботою оцінювачів. Така ж тенденція є характерною і для вітчизняного ринку оціночних послуг.

Ступінь довіри банків до результатів отриманих звітів можна оцінити виходячи з інформації, наведеної в табл. 1 [3].

Таблиця 1

## СТУПІНЬ ДОВІРИ БАНКІВ ДО ЗВІТІВ НЕЗАЛЕЖНИХ ОЦІНЮВАЧІВ\*, %

Яким чином здійснюється контроль і перевірка наданих в банк звітів про оцінку?	Усі банки	Великі банки
всі надані в банк звіти будь-яких оцінювачів підпадають під перевірку на достовірність, у тому числі, здійснюється перевірка коректності визначеної вартості	77	90
перевіряються лише звіти, підготовлені оцінювачами, не акредитованими банком	2	5
проводиться перевірка лише на предмет відповідності пропонованого в заставу майна та об'єкта оцінки	18	0
контроль не проводиться, оскільки відсутні прецеденти надання в банк некоректної оцінки	0	0

\*Джерело: [3]

Як видно з табл. 1, переважна більшість звітів, що отримані банком, проходить перевірку в підрозділах банку. Це свідчить про низький ступінь довіри фінансових установ до проведеної оцінки та роботи оціночних компаній. При цьому результати перевірки виглядають так, як наведено в табл. 2.

Таблиця 2

**РЕЗУЛЬТАТИ ПЕРЕВІРКИ ЗВІТІВ НЕЗАЛЕЖНИХ ОЦІНЮВАЧІВ\*, %**

Чи зіткнувся банк з необхідністю суттєво коригувати вартість, визначену оцінювачем, з ціллю приведення її до ринкового рівня?	Усі банки	Великі банки
у переважній більшості випадків	15	20
систематично	33	40
у виняткових випадках	42	35
ні	5	0

\*Джерело: [3]

Такий низький ступінь довіри до результатів оцінки небезпідставний. Практика роботи з проблемною заборгованістю згідно із даними опитування показує, що лише у 5-ти % випадків вартість продажу активів корелює з початковими результатами оцінки. Для виявлення причин низької якості наданих послуг асоціацією російських банків проводилось анкетування. В анкеті були сформульовані питання, де банкам пропонувалося оцінити за 100 %-ю шкалою вагомість різних негативних факторів, відмічених банками при перевірці звітів. Результати наведено в табл. 3.

Таблиця 3

**ОЦІНКА НЕГАТИВНИХ ФАКТОРІВ ПРИ ПЕРЕВІРЦІ ЗВІТІВ НЕЗАЛЕЖНИХ ОЦІНЮВАЧІВ\*, %**

Які недоліки в роботі оцінювачів, на вашу думку, найбільш критичні для банку у розрізі різних банківських секторів?	Корпоративний сектор	SME	Роздрібне кредитування
помилки при ідентифікації та опису об'єкта оцінки	55	57	58
відсутність доведених фактів та аргументованого обґрунтування зроблених у звіті висновків і проведених розрахунків	68	69	65
навмисне завищення вартості об'єктів оцінки згідно з «побажаннями» власника майна	80	79	77
довготривалі строки підготовки звітів	30	32	40
інше	4	3	0

\*Джерело:[3]

Як видно із табл. 3, найбільша увага приділяється проблемі так званої оцінки «на замовлення». При цьому, належність позичальника до того чи іншого сектору кредитування не є принциповою. Ситуація на російському ринку оціночних послуг актуальна також і для вітчизняних умов ведення оціночного бізнесу. Причину зазначеного стану справ можна пояснити мотивацією учасників кредитної угоди. Проводячи оцінку застави, оцінювач опиняється в досить жорстких умовах. Замовника, який безпосередньо оплачує роботу оцінювача, цікавить не реальна вартість його активу, яку він у більшості випадків і сам прекрасно знає. Його цікавить підтверджений звітом бажаний максимальний результат, що дозволить залучити більші кредитні ресурси під заставлені активи. В силу вказаного фактора та на відміну від загальноприйнятої думки банк не зацікавлений у заниженій вартості, оскільки в цьому випадку він буде себе обмежувати в обсязі кредитування та відповідно в розмірі доходу. Переоцінка вартості забезпечення може привести до реальних фінансових втрат при дефолті по кредиту. Так як внаслідок завищеної оцінки сума кредиту буде суттєво більшою за реальну вартість заставного забезпечення, ймовірність того, що банк зможе покрити всі свої збитки по даному позичальнику, невелика. Тому фактично особою, яка зацікавлена в якості оцінки, являється саме банк, хоча формально звіт замовляється власником активів, потенційним заставодавцем.

Розглянуті мотиваційні фактори справляють вплив і на якість звітів. У західній практиці для оцінювача суттєвим фактором, який обмежує суб'єктивні прояви, є ризик репутації, однак криза на іпотечному ринку США та ряду європейських країн продемонструвала, що оцінка не-об'єктивна оцінка характерна і для розвинутого суспільства. При цьому, на Заході випрацьовані відповідні захисні механізми. В Сполучених Штатах Америки, наприклад, замовником звіту виступає банк, хоча робота оцінювача при цьому оплачується потенційним заставодавцем. У ряді європейських країн застосовується такий механізм: банк підписує контракт на оцінку з відомою на ринку компанією, яка, у свою чергу, наймає оцінювачів. Разом з тим, клієнт банку оплачує рахунок, що пред'являється компанією, і, здебільшого, з оцінювачем навіть не зустрічається. Співпраця з однією компанією дозволяє банкам суттєво підвищити технологічність та ефективність процесу взаємодії [2].

Слід наголосити, що банку оцінювач цікавий як добросовісний і професійний партнер, який спроможний взяти на себе відповідальність за результати своєї роботи. Адже банк повинен бути впевнений у тому, що ринкова вартість майна, що зафіксована

оцінювачем у звіті про оцінку, адекватна ринку та може слугувати надійним орієнтиром при прийнятті кредитного рішення.

Разом з тим, у міру розвитку кредитних відносин, з ціллю мінімізації кредитного ризику банку, комерційним банкам доцільно створювати та розвивати власні підрозділи, де працюють оцінювачі. Адже тільки професійні оцінювачі можуть: по-перше, перевірити правильність і достовірність звіту про оцінку майна з метою застави; по-друге, оперативно і грамотно визначити оптимальний вид забезпечення виходячи із терміну потенційного кредиту та вартісно-утворюючих факторів пропонованої застави; по-третє, здійснювати переоцінку вартості застави з ціллю моніторингу заставної вартості та коригування сформованих резервів під кредитні ризики; по-четверте, проводити переоцінку вартості застави з ціллю її повторної застави при рефінансуванні НБУ.

Отже, основними проблемами в поліпшенні якості оцінювання застави є відсутність теоретико-методологічних підходів до оцінювання ринкової вартості застави з урахуванням специфіки банківської діяльності, а також ролі застави в кредитному процесі й у механізмі управління кредитним ризиком банку.

Для вдосконалення діяльності банків у сфері оцінювання заставного майна автор пропонує запровадження нового механізму організації співпраці банків і суб'єктів оцінювальної діяльності на відповідних етапах кредитного процесу: 1) розгляду кредитної заявки клієнта та прийняття рішення про видачу кредиту, який має передбачати співпрацю щодо оцінювання вартості застави, ідентифікації предмета застави та ризиків, які його супроводжують; 2) супроводження кредитної угоди, що має передбачати моніторинг заставної вартості, а також визначення ліквідаційної вартості в процесі реалізації застави в разі дефолту по кредиту. Функціонування даного механізму дасть можливість оціночним компаніям розширити спектр послуг банкам, а комерційним банкам — підвищити ефективність управління кредитним ризиком.

Доцільно систематизувати напрями співпраці банків і суб'єктів оціночної діяльності через: формування ефективних взаємовідносин із оціночними компаніями створенням пулу акредитованих оціночних компаній; розроблення чітких вимог до звітів про оцінку заставного майна; встановлення відповідальності оцінювачів за необ'єктивний і непрофесійний результат оцінювання; моніторинг «компетентності» діяльності оціночних компаній.



## Література

1. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 року № 2658-ІІ;
2. *Севернард Ю.А.* Оцінка вартості при здійсненні заставних операцій // Банківське кредитування. — 2008. — № 2.
3. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — Б.м.: Финансы и статистика, 2008. — 384 с.

Стаття надійшла до редакції 21 травня 2012 р.

УДК 336.763.3

**М. А. Гапонюк**, канд. екон. наук, проф.,  
зав. кафедри Фінансові ринки,  
**В. М. Телятников**, асистент кафедри Фінансові ринки,  
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

## РИНОК МУНІЦИПАЛЬНИХ ОБЛІГАЦІЙ У США

**АННОТАЦИЯ.** *The article deals with the modern market for municipal bonds U.S. conducted an analysis of its operation, consider the factors of the global financial crisis on this market. Redividing consideration to the further development of the pharynx bonds of local authorities in the United States.*

**KEY WORDS:** local authorities, municipalities, municipal bonds, municipal bond market, credit rating, the credit worthiness of municipalities.

**ABSTRACT.** *The questions of regulation of accounting confessing and В статье рассматривается современный рынок муниципальных облигаций США, проводится анализ его функционирования, рассматриваются факторы влияния мирового финансового кризиса на данный рынок. Приделается внимание рассмотрению дальнейшего развития рынка облигаций местных органов власти в США.*

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** местные органы власти, муниципалитеты, муниципальные облигации, рынок муниципальных облигаций, кредитный рейтинг, кредитоспособность муниципалитетов.

**АННОТАЦІЯ** У статті розглянуто сучасний ринок муніципальних облігацій США, проведено аналіз його функціонування, розглядаються фактори впли-