

Н. П. Баріда,  
старший викладач кафедри банківської справи, КНЕУ ім. Вадима Гетьмана

## ОЦІНКА ВАРТОСТІ ЗАСТАВИ ЯК СКЛADOVA СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ КРЕДИТНИМ РИЗИКОМ БАНКУ

*У статті основну увагу приділено дослідженню методології оцінки вартості застави як складової системи управління кредитним ризиком банку. Визначено специфічні особливості оцінки майна з ціллю застави. Обґрунтовано необхідність визначення ліквідаційної та заставної вартості при оцінці майна з ціллю застави. Проаналізовано функціональні моделі та методики визначення заставної вартості в банках.*

*In this article, emphasis is given to research methodology for valuation of collateral as a component of bank credit risk management. The differences of property valuation for the purpose of collateral. The necessity of determining the liquidation value of collateral and the assessment of property for the purpose of collateral. Functional models and analysis.*

*Ключові слова: оцінка вартості застави, проблемні кредити, кредитні ризики, специфіка оцінки майна з ціллю застави, ліквідаційна вартість, заставна вартість.*

### ВСТУП

Однією із найважливіших проблем процесу управління кредитним ризиком банку є забезпечення об'єктивності оцінки вартості застави кредитів та визначення розміру кредиту відповідного вартості застави.

Особливе практичне значення та методологічну цінність зазначені питання набувають у сучасних кризових умовах. Висока частка проблемних кредитів у структурі кредитних портфелів комерційних банків, що становить в середньому 40% за перший квартал 2010 року, ряд дефолтних ситуацій по забезпечених кредитах, необхідність звернення стягнень на заставні активи змушують ризик-менеджерів банку значну увагу приділяти питанням застави.

Одним із класичних інструментів хеджування кредитних ризиків є внесення позичальником застави. Застава — це свого роду вторинне (резервне) джерело погашення кредиту, первинним все-таки залишається дохід позичальника. В кризових умовах зменшуються обсяги виробництва та реалізації продукції, рівень дохідності банківських позичальників суттєво знижується, а тому підвищується увага до застави як джерела погашення кредиту.

Однак, сьогоднішня ситуація на ринку нерухомості та в сфері іпотечного кредитування свідчить про те, що застава стала одним із факторів підвищення кредитного ризику. Зниження цін на нерухомість та землю, що перебувають у банківській заставі, в останні роки на 30-40% свідчить про те, що приблизно на стільки ж фактор ризику застави підвищив кредитний ризик. Отже, ринкова вартість активів, що формують заставний портфель банку, суттєво нижча від заставної вартості, тоб-

то вартості, по якій майно прийняли у заставу та відповідно до якої надали кредит.

Зрозуміло, що докризові ринкові ціни на українську нерухомість (земля, житло) великою мірою були "спекулятивними", тобто не відповідали національному рівню платоспроможності населення та продуктивності праці. При цьому банки, приймаючи у заставу таку нерухомість, не враховували спекулятивну складову ринкової ціни і не прогнозували імовірність "обвалу" цін.

В українській практиці банківського кредитування відсутня обґрунтованість специфічних особливостей та методології оцінки майна з ціллю застави, не має одназначності й щодо визначення обсягу кредиту залежності від вартості застави. Слід підкреслити, що зазначені питання дискусійні не тільки в практичній площині, вони не досліджені також і в науково-методологічному плані.

Однак, дослідження ринкової вартості майна з ціллю угод купівлі-продажу, вивчено багатьма науковцями та описано в науковій літературі досить повно. Серед вітчизняних науково-методологічних розробок варто виділити праці таких оцінювачів та науковців, як: В. Галасюк, О. Драпіковський, Н. Лебедь, І. Іванова, А. Маркус, В. Мендул, С. Максимов, О. Євтух.

У Росії значно кращі успіхи у дослідженні питання оцінки майна з ціллю застави та його місця в управлінні кредитним ризиком банку. Результати описані в працях таких російських дослідників, як М. Федотова, В. Рослов, О. Щарбавова, А. Мишанов, І. Лукашевич [7; 8; 9]. У світовій практиці дане питання розроблено та затверджено у міжнародних стандартах оцінки, зокрема у стандарті №4 "Оцінка для забезпечення позик, заставних, та боргових зобов'язань" [4].

## ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

З практичного погляду очевидно, що підвищити роль оцінки застави в мінімізації кредитного ризику банку можна через реалізацію системи заходів, спрямованих на забезпечення об'єктивності оцінки ринкової вартості застави, враховуючи особливості банківського кредитування. Для вирішення поставленої задачі вважаємо необхідним:

- обґрунтувати специфічні особливості оцінки майна з ціллю застави;
- визначити напрями можливого удосконалення методології оцінки вартості банківської застави;
- розглянути можливості удосконалення процесу визначення обсягу кредиту адекватного вартості застави.

## РЕЗУЛЬТАТИ

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].

З ціллю забезпечення об'єктивності оцінки застави банки обирають професійних оцінювачів, проводячи їх акредитацію, а також злучають оцінювачів на постійну роботу, створюючи спеціальні підрозділи в межах департаментів чи управлінь кредитним ризиком.

Акредитація — це процедура встановлення ділових відносин між банком та суб'єктами оціночної діяльності на визначених договором умовах. У процесі акредитації банк документально засвідчує компетентність суб'єкта оціночної діяльності та його право здійснювати оцінку застави для банку. Слід наголосити, що банку оцінювач цікавий як добросовісний та професійний партнер, який спроможний взяти на себе відповідальність за результати своєї роботи. Адже банк повинен бути впевнений, що вартість, зафіксована у звіті про оцінку застави адекватна ринку та може слугувати надійним орієнтиром при прийнятті кредитного рішення.

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.

У результаті акредитації банки формують списки компаній, звіти про оцінку предмета застави яких приймаються даним банком. Акредитація оцінювачів у банках не регламентується жодним нормативно-правовим документом, а тому незалежні оцінювачі часто таку процедуру розцінюють штучним інструментом обмеження вільної конкуренції на ринку фінансових послуг, оскільки

ки банк змушує клієнта звертатися до визначеного суб'єкта оціночної діяльності (звіти інших у банку просто можуть не прийняти). Ми вважаємо, що така думка не обґрунтована адже банк, видаючи кредит, стикається з із ризиками його неповернення і часто в умовах неплатоспроможності позичальника застава є єдиним джерелом погашення кредиту. Тому об'єктивність ринкової вартості застави для банку — це важливий інструмент хеджування кредитного ризику.

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 та достовірність звіту про оцінку майна з ціллю застави;
- по-друге, оперативно і грамотно визначити оптимальний вид забезпечення, виходячи із терміну потенційного кредиту та вартісноутворювальних факторів пропонуваної 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.

В Україні ще не сформовано цілісного погляду щодо методології оцінки майна з ціллю банківської застави. В "Національному стандарті оцінки №2" рекомендується при оцінці для цілей застави визначати ринкову вартість. При цьому рекомендацій по врахуванню специфіки оцінки для цілей застави у національних стандартах немає [3].

Згідно із національними стандартами оцінки, ринкова вартість — це вірогідна ціна, за якої об'єкт міг би бути проданий на відкритому конкурентному ринку за наявності всіх ознак чесної угоди і за відсутності нетипових умов фінансування з урахуванням того, що термін реалізації об'єкта повинен бути при цьому розумно довгим [2].

Методологія оцінки ринкової вартості майна досліджується багатьма науковцями і на сьогоднішній час її вивчено та описано в науковій літературі достатньо повно. Високий та адекватний міжнародним стандартам оцінки ступінь розробки даного питання і в законодавчо-нормативній площині. Тому критичний огляд відпрацьованих та законодавчо врегульованих методологічних підходів та методів оцінки ринкової вартості майна, напевно чи буде конструктивним.

Методологічно не врегульованим та невивченим в науковій літературі є питання оцінка майна з ціллю застави. Не врегульоване питання щодо виду вартості, яку слід визначати, оцінюючи заставу.

Виходячи із того, що при зверненні стягнення на предмет застави, банк зіштовхується з процесом його реалізації, треба визначити таку вартість, за якою заставу можна реалізувати з дотриманням інтересів як банку, так і заставника. Оскільки предмет застави є об'єктом ринкових відносин, то, здавалося б, його логічно було б оцінювати, а потім і реалізовувати саме за ринковою вартістю.

Зрозуміло, що банк, відшкодовуючи збитки від не-

виконання боржником своїх зобов'язань, прагне мінімізувати строки реалізації застави, щоб уникнути зайвих втрат, оскільки ще нереалізоване майно — це вилучені кошти із банківського обігу.

Враховуючи особливості банківської діяльності, неповернені та прострочені кредити спричиняють значні труднощі для банку та його клієнтів. Адже банк — це фінансовий посередник грошового ринку, що здійснює акумуляцію на банківські депозити тимчасово вільних грошових засобів (заощаджень) економічних суб'єктів на умовах повернення, строковості та платності, а потім від свого імені надає залучені кошти в кредит на тих же умовах та здійснює грошові розрахунки за дорученням своїх клієнтів. Отже, проблемні кредити та нереалізована застава — це вилучення коштів із банківського обороту, що спричиняє низку фінансових проблем банку, зокрема: підвищення рівня банківських ризиків та необхідності підвищеного формування резервів для їх зниження, зростання банківських витрат та збитків, недостатню ліквідність і платоспроможність та ряд інших проблем, що ставлять під загрозу подальшу діяльність банку.

Виходячи із специфіки банківської діяльності та ролі застави в управлінні кредитним ризиком, варто визначити такі специфічні особливості оцінки майна з ціллю банківської застави:

— оцінка вартості застави як хеджувального інструменту кредитного ризику повинна здійснюватись, виходячи із найбільш імовірного варіанта реалізації майна в умовах дефолтної ситуації;

— застава оцінюється сьогодні, а її реалізація проводиться у разі невиконання зобов'язань позичальником в будь-який момент дії кредитного договору;

— у випадку невиконання боржником зобов'язань по наданому кредиту, банк вимушений реалізувати заставлене майно, навіть якщо немає згоди на це боржника, тобто його реалізація буде примусовою, а тому ціна продажу не може бути ринковою;

— банк прагне задовольнити свої вимоги за рахунок вартості майна у якомога стисліші строки, щоб мінімізувати можливі втрати через вилучення коштів з банківського обороту;

— реалізація майна повинна відбуватись в значно коротший час, ніж "розумно довгий" для даного типу об'єкту на даному відкритому ринку.

Виходячи із зазначених особливостей оцінки майна з ціллю застави, при визначенні вартості майна слід виходити з його реальної (ринкової) вартості з урахуванням терміну дії кредитної угоди та практичної складності реалізації майна у разі невиконання позичальником своїх зобов'язань.

Спеціалісти-оцінювачі вважають доцільним оцінювати об'єкти застави за вартістю за умов вимушеного продажу, а саме — за ліквідаційною вартістю [6, ст. 48]. Адже реалізація предметів застави в більшості випадків відбувається не у ринкових умовах, а в умовах "вимушеної реалізації", при цьому основна ціль банку — повернути (компенсувати) кошти вкладені у кредит.

"Ліквідаційна вартість — це вартість, за якою об'єкт оцінки міг би бути проданий на відкритому конкурентному ринку, якби термін його реалізації був коротшим від "розумно довгого" для даного виду об'єктів на да-

ному ринку" [6, с. 14]. Із наведеного поняття ліквідаційної вартості випливає, що вона завжди нижча від ринкової вартості, а різниця їх рівнів зумовлена передусім фактором часу.

Проблема оцінки ліквідаційної вартості полягає в обґрунтуванні розрахунку мінімальної величини дисконту, що застосовується до ринкової вартості, достатнього для подальшої реалізації об'єкта в обмежений строк.

При розгляді ліквідаційної вартості ознакою, яка відрізняє її від ринкової, є обмежений час продажу, який повинен бути меншим часу проведення відповідного маркетингу чи часу стандартної експозиції об'єкта на ринку. Різні види майна мають різний маркетинговий період. Зменшити час, який потрібен для продажу майна, порівняно з характерним періодом експозиції аналогів на даному сегменті ринку можна, знизивши його вартість по відношенню до ринкової вартості.

Згідно із міжнародною практикою оцінки, з ціллю застави банківських кредитів визначають заставну вартість. У Міжнародних стандартах оцінки присутнє таке визначення: "Заставна вартість — (mortgage lending value, MLV) — це вартість майна, визначена оцінювачем, що проводить обачну оцінку майбутньої реалізаційної вартості майна з урахуванням довготривалих стійких аспектів майна, нормальних і локальних умов ринку; поточного використання і відповідних альтернативних варіантів використання майна" [4].

Як свідчить зарубіжний досвід, для цього найбільш доцільним є впровадження у вітчизняну практику оцінки з ціллю застави, визначення заставної вартості.

Заставна вартість — це найбільш імовірна грошова сума, яку можна отримати для задоволення вимог банку в результаті реалізації предмета застави. Базовою для розрахунку заставної вартості слід застосовувати ринкову вартість, визначену незалежним оцінювачем та зафіксовану в "Звіті про оцінку майна".

Заставну вартість визначають, виходячи із прогнозованого варіанта звернення стягнення на заставне майно. При цьому заставна вартість розглядається як сума, виручена від продажу предмета застави, за мінусом втрат і збитків, пов'язаних із зверненням стягнення на предмет застави і його реалізацією.

Важливо, особливо в українських реаліях, при обчисленні заставної вартості враховувати ті фактори, які могли б знизити кредитний ризик банків, а саме: спекулятивну складову в ринковій ціні та прогноз імовірної вартості застави на весь період дії кредитної угоди.

Отже, визначення заставної вартості доцільно проводити за таким алгоритмом:

1) базою для визначення заставної вартості приймається ринкова вартість майна на дату оцінки;

2) подальша задача — прогноз можливих змін ринкової вартості протягом дії кредитного договору та імовірного періоду звернення стягнення на предмет застави;

3) оцінка та обчислення величини імовірного процента спекулятивної складової в ринковій вартості об'єкта застави;

4) оцінка впливу неринкових умов реалізації на вартість продажу майна.

У банківській практиці з різним ступенем опрацювання застосовується розрахунок заставної вартості.

В даному випадку застава вартість розглядається як сума, отримана від продажу предмету застави за вираховуванням затрат, пов'язаних із зверненням стягнення на предмет застави та його реалізацією.

При цьому, вказана сума прогнозується з певною долею ймовірності, в залежності як від строку дії кредитного договору, так і від властивостей майна. На відміну від незалежного оцінювача, який визначає ринкову вартість на момент проведення оцінки, співробітнику банку необхідно отримати прогнозне значення суми, яка буде отримана при можливій реалізації майна в майбутньому в умовах проведення визначеної правової процедури.

Виходячи із вищенаведеного, загальну функціональну модель заставної вартості можна відобразити наступним чином [8]:

$$V_c = F(V, t, K_t, L)$$

де  $V_c$  — прогнозована застава вартість (в грошових одиницях);

$V$  — ринкова вартість об'єкта застави на момент здійснення оцінки (в грошових одиницях);

$t$  — час;

$K_t$  — коефіцієнт, що характеризує зміну вартості внаслідок неринкових умов реалізації, визначених існуючою правовою процедурою. Множення ринкової вартості на даний коефіцієнт в підсумку дає значення ліквідаційної вартості;

$L$  — величина витрат (в грошових одиницях), обумовлених як процедурою звернення стягнення та реалізації, так і властивостями самого майна.

Заставний дисконт визначається співвідношенням:

$$k = 1 - \frac{V_c}{V}$$

В загальному випадку застава вартість носить ймовірнісний характер і залежить як від періоду прогнозування, так і від різних сценаріїв реалізації застави [9].

В якості бази обирається ринкова вартість майна на момент проведення оцінки. Наступним завданням являється визначення її можливих змін у часі, а також вплив умов продажу на прогнозу вартість продажу майна. Зміна ринкової вартості майна під впливом часу залежить як безпосередньо від властивостей самого майна, так і від кон'юнктури ринку, стану та динаміки ринку даного виду майна. Для окремих видів майна структура і розмір витрат можуть бути різними.

Таким чином, функціональна модель заставної вартості (формула) для випадку реалізації майна з публічних торгів виглядатиме наступним чином [7]:

$$V_c(t) = V \left( K_t K_t (t + t_p) - \frac{L}{V} \right),$$

де  $t_p$  — час, який необхідний для проходження етапів судового, виконавчого провадження і реалізації майна. Характерним строком в даному випадку є період від шести до вісімнадцяти місяців;

$L$  — величина витрат;

$K_t$  — коефіцієнт, який характеризує зміну ринкової вартості з часом.

Відповідно, вираз для опису заставного дисконту буде мати вигляд:

$$k(t) = 1 - K_t K_t (t + t_p) + \frac{L}{V}$$

Дану модель можна застосовувати і при добровільній реалізації майна під контролем банку. В даному випадку суттєво знижуються як часовий інтервал, так і можливі витрати.

## ВИСНОВКИ

Для підвищення ролі застави у мінімізації кредитних ризиків банків доцільно:

— виходячи із специфіки банківського бізнесу та ролі застави у кредитному процесі очевидно, що процесу оцінки вартості застави притаманні певні специфічні особливості;

— експертам-оцінювачам при оцінці застави доцільно враховувати специфічні особливості заставних відносин, з ціллю підвищення об'єктивності визначеної вартості застави та її адекватності потребам банку ;

— удосконалити практику координації співпраці банків з незалежними оцінювачами (забезпечення незалежності оцінювача; співпраця із оцінювачами високої фахової підготовки);

— при оцінці майна з ціллю застави незалежними оцінювачами, варто визначати ліквідаційну вартість та здійснювати прогноз динаміки заставної вартості;

— регламентація питань оцінки застави банківських кредитів на законодавчо-нормативному рівні, а саме — розробка та прийнята національного стандарту "Оцінка з ціллю застави";

— розробка та впровадження на рівні НБУ інструкції по роботі із заставою в комерційних банках та методики обчислення заставної вартості.

## Література:

1. Закон України "Про заставу" від 2 жовтня 1992 року із змінами і доповненнями.

2. Загальні засади оцінки майна і майнових прав. Національний стандарт оцінки № 1. Затв. Постановою КМУ № 1440 від 10 вересня 2003 р.

3. Оцінка нерухомого майна. Національний стандарт оцінки № 2. Затв. постановою КМУ № 1442 від 28 жовтня 2004.

4. Міжнародні стандарти оцінки. Стандарт № 4. "Оцінка для забезпечення позик, заставних, боргових зобов'язань". — Міжнародний комітет по стандартах оцінки майна. 1994.

5. Положення про порядок формування та використання резервів для відшкодування можливих витрат за кредитними операціями банків: Постанова Правління Національного банку України від 6.07.2000 року № 279, із змінами від 6.07.2007.

6. Галасюк В.В., Кредитование под залог и ликвидационная стоимость. Под.ред. Губенко С.А. — Днепропетровск: Наука и образование, 2000. — 89 с.

7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. — М.: Финансы и статистика, 2008. — 384 с.

8. "Оценка для целей залога — реалии, особенности, требования" // Рослов В., "Экономические стратегии", № 2 / 2008.

9. "Роль залога и залоговой стоимости в кредитной сделке" // Рослов В.Ю, Методичний журнал "Банковское кредитование", 2 / 2005 (02).

Стаття надійшла до редакції 30.03.2010 р.