

Оцінка застави банківських кредитів

К.е.н., доцент кафедри банківської
справи, Баріда Н.П.

- *ст. 1 Закону України «Про Заставу»: застава – це спосіб забезпечення зобов'язань, в силу якого кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення вимог через реалізацію заставленого майна переважно перед іншими кредиторами.*
- *згідно вартісного підходу, інструмент (засіб) забезпечення зобов'язання, який має форму матеріального чи фінансового активу, може бути об'єктом купівлі-продажу на ринку, та який має вартість, достатню для покриття витрат кредитора, пов'язаних з неповерненням позички, переважно перед іншими кредиторами;*
- *матеріальний або фінансовий ресурс, який має вартість, володіє ліквідністю та може служити могутнім фінансовим джерелом повернення позики*

1. Функції застави Обґрунтування даних функцій сприятиме кращому розумінню макро- та мікроекономічної ролі застави у процесі організації кредитних відносин;

- на макроекономічному рівні, виконує такі основні функції: 1) стерилізація грошової маси, котра полягає в тому, що, реалізувавши заставу проблемного кредиту, вилучається зайва (інфляційна) грошова маса з обігу; 2) збереження позичкового капіталу, зміст якої полягає в тому, що, реалізувавши заставу та компенсувавши витрати пов'язані із проблемним кредитом, кредитор «зберігає» позичковий капітал

1. Функції застави

На мікроекономічному рівні кредитних відносин, обґрунтовано функції застави в кредитному процесі, а саме: 1) резервна функція застави, яку вона виконує як вторинне джерело повернення кредиту; 2) стимулююча функція застави, що визначає її роль як стимулу для позичальника до повернення заборгованості; 3) інформаційна функція застави, що вказує на її значення як джерела інформації про стан бізнесу позичальника; 4) обмежуюча функція застави, що визначає її в якості чинника, котрий обмежує нарощення незабезпеченої кредиторської заборгованості.

1. Види та форми застави

ознаки класифікації застави:

- об'єкти застави;
- види майна та майнових прав;
- відношенням сторін до заставного майна;
- сфера застосування
- ступінь ліквідності застави;
- за суб'єктом заставодержателем;
- відношення до позичальника;
- важливість майна;
- за рівнем ризику застави;
- за роллю у кредитному процесі;
- можливість здійснювати моніторинг (див. рис. 1.3.).

1. Застава майна

- іпотека (застава нерухомого майна: будівлі, споруди, ділянки землі тощо);
- застава рухомого майна (транспортні засоби, сільськогосподарські машини, устаткування і т.д.);
- застава товарів в переробці чи обігу (сировина, напівфабрикати, готова продукція);
- застава депозитів, валютних цінностей, виробів з цінних металів (заклад);
- застава цінних паперів.

Фінансові активи

- *майнові права на грошові депозити*, що розміщені в банку, який має офіційний кредитний рейтинг не нижчий, ніж «інвестиційний клас»;
- *іменні ощадні сертифікати*, що випущені банком-кредитором, або майнові права на грошові кошти позичальника чи майнового поручителя, що розміщені на депозиті в банку-кредиторі, за умови безперечного контролю та доступу банку-кредитора до цих коштів, обумовленого договором, у разі невиконання позичальником зобов'язань за кредитом.

Роль застави у кредитному процесі

- Виходячи із функцій застави впливає важливий висновок - застава, як інструмент управління кредитними ризиками, повинна розглядатися стосовно найбільш ймовірного варіанту повернення заборгованості.

Заставна політика банків: основні задачі та принципи реалізації

- **Заставна політика банків** – це сукупність принципів, напрямків та цілей організації роботи банківського персоналу в процесі забезпечення кредитних угод заставою.
- Від якості роботи із заставою та заставної політики банку, залежить можливість отримання часткової або повної компенсації вимог в результаті реалізації майнових активів що є у заставі.
- **Основна мета заставної політики банку** полягає у формуванні балансу між кредитними ризиками та відповідним ступенем хеджування кредитних угод заставою.

принципами реалізації заставної політики банків:

- Виважений підхід при виборі активів для цілей забезпечення кредиту.
- Об'єктивна оцінка ринкової вартості об'єкту застави, заставного дисконту та заставної вартості;
- Якісна правова експертиза на предмет виявлення ризиків, пов'язаних із майном, що пропонується у заставу;
- Прийняття належних заходів по збереженню предмету застави.

Якісні вимоги до застави

- **Ліквідність.** Ліквідність є мірою того, як швидко цей об'єкт можна обміняти на гроші (продати) за ціною, адекватною ринковій вартості на відкритому ринку в умовах вільної конкуренції
- **Вартість майна є другим критерієм вибору,** на який звертається увага при прийнятті майна в заставу.
- **Значущість активу для бізнесу** заставодавця впливає на рішення стосовно прийняття об'єкта в заставу банком, виходячи із стимулюючої функції застави.
- **Прогноз зміни вартості об'єкта застави** є необхідною умовою прийняття об'єкта в заставу. Оскільки від моменту надання кредиту до його повернення проходить певний проміжок часу, банк повинен враховувати тенденції зміни вартості предмета застави в часі.

Якісні властивості застави

Величина розміру витрат, що виникають при зверненні стягнення на заставу та її реалізацію. Такі витрати істотно впливають на визначення заставного дисконту. До витрат належать:

- експлуатаційні;
- витрати на ремонт та транспортування;
- витрати на консалтинг та посередництво при реалізації застави;
- інші витрати за специфічними видами активів;

Розмір витрат прогнозується відповідно до кон'юнктури ринку та стану економіки.

Організаційно-правовий механізм банківської застави

- Реалізація заставної політики у практиці кредитних відносин передбачає наявність організаційно-правового механізму. У механізмі банківської застави, можна виокремити такі етапи:
- **Перший - передбачає вивчення та вибір майна**
- **Другий - документальне оформлення заставної операції.**
- **Третій - супровід заставної операції:**
- **Четвертий - звернення стягнення на предмет застави**

Роль застави в процесі управління кредитним ризиком банку

Рівень ризикованості кредитних операцій банку визначається за такими трьома параметрами:

- рівень та якість забезпечення кредитної операції;
- оцінка фінансового стану позичальника (контрагента банку);
- стан обслуговування позичальником кредитної заборгованості за основним боргом та процентами (комісії чи інші платежі), а також спроможність позичальника надалі обслуговувати цей борг.

Після проведеного в такий спосіб аналізу кожна кредитна операція має дві характеристики:

- 1) оцінку фінансового стану (клас **А, Б, В, Г, Д**);
- 2) оцінку стану обслуговування боргу (групи: **добре, слабке, незадовільне**).

За цими двома ознаками визначається категорія кредитної операції. Таких категорій виокремлено п'ять: стандартні, під контролем, субстандартні, сумнівні, безнадійні. Категорія кредитної операції визначається на перетині двох параметрів — класу та групи — за відповідною шкалою (Додаток 3).

Рівень та якість забезпечення кредитної операції є третім параметром оцінювання кредитного ризику, для чого вводяться такі два показники:

- валовий кредитний ризик;
- чистий кредитний ризик.

Для обчислення чистого кредитного ризику сума валового кредитного ризику за кожною кредитною операцією зменшується на вартість прийнятого забезпечення

- загальний розрахунок кредитного ризику може бути відображений у вигляді формули (1.1) :

$$P_{кр} = (КР_{вал} - З \times \%з) \times k_{рез}, \text{ де}$$

- $P_{кр}$ - резерв на відшкодування можливих втрат за кредитними операціями;
- $КР_{вал}$ - валовий кредитний ризик (загальна величина кредиту);
- $З$ - вартість застави;
- $\%з$ – відсоток до вартості застави залежно від виду забезпечення [1];
- $k_{рез}$ - коефіцієнт резервування.

*Відсоток до вартості забезпечення, що береться до розрахунку чистого кредитного ризику за окремою операцією, міститься в Додатку 3.

- **Чим більша вартість застави порівняно з необхідною сумою кредиту, тим менший резерв на відшкодування можливих втрат за кредитними операціями потрібно формувати, отже, тим менший кредитний ризик банківської установи.**

Методологія оцінки вартості застави: вітчизняний та зарубіжний досвід

- 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.
- 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'єкту повинен бути при цьому розумно довгим.

Методологія оцінки вартості застави: вітчизняний та зарубіжний досвід

- *"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 даному ринку". Із наведеного поняття ліквідаційної вартості випливає, що вона завжди нижча від ринкової вартості, а різниця їх рівнів обумовлена передусім фактором часу.

Методологія оцінки вартості застави: вітчизняний та зарубіжний досвід

Методологія оцінки вартості застави: вітчизняний та зарубіжний досвід

- 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» .

Заставна вартість

- Оцінка активів з ціллю застави, як хеджуючого інструмента кредитних ризиків, повинна здійснюватись виходячи із найбільш імовірного варіанту реалізації майна в умовах дефолтної ситуації. Як свідчить зарубіжний досвід, для цього найбільш доцільним є впровадження у вітчизняну практику оцінки з ціллю застави, ***визначення заставної вартості***.

Відмінність заставної вартості від ринкової полягає у наступному:

- Ринкову вартість визначають оцінювачі тільки на даний момент часу, висновок про ринкову вартість майна, актуальний тільки протягом певного періоду часу, вказаного у звіті про оцінку майна;
- Заставну вартість, у міжнародній практиці, визначають із врахуванням довгострокових стійких тенденцій ринкової ціни майна, тому розмір заставної вартості актуальний протягом всього періоду дії кредитної угоди;

Особливості обчислення заставної вартості

- **Заставна вартість** – це найбільш імовірна грошова сума, яку можна отримати для задоволення вимог банку в результаті реалізації предмету застави. Базовою для розрахунку заставної вартості слід застосовувати ринкову вартість, визначену незалежним оцінювачем та зафіксовану у «Звіті про оцінку майна».
- Заставну вартість визначають, виходячи із прогнозованого варіанту 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 у ринковій ціні та прогноз імовірної вартості застави на весь період дії кредитної угоди.

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.

Функціональна модель заставної вартості

- $CV = F(MV, t, KL, KR, C, SCH)$, (1)
- де CV (*collateral value*) – заставна вартість;
- MV (*market value*) – ринкова вартість об'єкту застави на момент оцінки;
- t – час;
- SCH (*schedule*) – передбачуваний графік погашення кредиту;
- KL – коефіцієнт, що характеризує зміну вартості внаслідок неринкових умов реалізації, визначених що існує правовою процедурою;
- KR – коефіцієнт, що характеризує можливе зниження вартості внаслідок реалізації ризику застави
- C (*cost*) – величина витрат (у грошових одиницях), обумовлених як процедурою звернення стягнення та реалізації, так

Заставний дисконт

$$k = 1 - \frac{CV}{MV}$$

Основні завдання банківських оцінювачів

- 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 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.

Акредитація оціночних компаній

- *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.

Акредитація оціночних компаній

- **На першому етапі** здійснюється опитування філій банку та саморегульованої 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

Акредитація оціночних компаній

- **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.

Ризик застави

- взяття майна в заставу накладає на комерційний банк цілу низку специфічних ризиків, і перед банківським менеджментом постає завдання управління ризиком застави;
- ризик застави — це небезпека можливої втрати ліквідності застави, значимості застави для бізнесу позичальника або зменшення ринкової вартості застави внаслідок несприятливого впливу кон'юнктурних чинників, форс мажорних обставин чи інших причин.
- Ризик застави проявляється в недостатньому обсязі виручки, отриманої від реалізації наданої банку застави для повного задоволення боргових вимог банку до позичальника, а тому ризик застави є складовою кредитного ризику банку та об'єктом управління в системі менеджменту кредитного ризику банку.

Ризик застави

- ризики неправильної оцінки майна;
- ризики втрати (або пошкодження) майна;
- ризики знецінення майна;
- ризики недостатнього терміну експозиції майна;
- ризики юридичних проблем в оформленні майна в заставу;
- ризики складності контролю майна;
- ризики недостатності інформації на момент оформлення майна;
- ризики низької ліквідності майна;
- ризики неможливості стягнення майна;



Ризик застави

- **застава високої групи ризиків** (товари в обороті, сировина, права вимоги);
- **застава середньої групи ризиків** (незавершене будівництво, машини і устаткування, автотранспортні засоби і т. п.);
- **застава низької групи ризиків** (майнові комплекси, нерухоме майно, цінні папери і т.п.).

Ризик застави

- Основним способом зниження ризику заставного портфеля є диверсифікація предметів застави. Для цього вважаємо доцільно встановлювати ліміти концентрації окремих предметів застави у структурі заставного портфеля банку.

Ризик застави

Ліміт концентрації ризику застави - це показник, що визначає в кількісному вираженні величину, в межах якої банк може приймати конкретний вид застави враховуючи рівень його ризику

Ризик застави

- управління банківськими ризиками трактується в основному як процес виконання кількох послідовних етапів: ідентифікація ризику (виявлення), кількісна та якісна оцінка (вимірювання) ризику, контроль ризику, моніторинг ризику.

- **Початковим етапом управління ризиком застави є його ідентифікація.** Ідентифікація ризику проводиться на основі експертизи майна що пропонується у заставу. На цьому етапі виявляються та усвідомлюються можливі ризики що пов'язані із даною формою застави. Досліджуються причини виникнення та ризикові сфери.
- **На етапі вимірювання ризику** здійснюють його кількісну та якісну оцінку, а також вибір методів і способів мінімізації.

- **Етап контролю ризику** включає процеси контролю кількісної та якісної оцінки ризику застави, а також виконання заходів щодо управління ризиком.
- **Етап моніторингу ризику** передбачає постійне спостереження, збирання та обробку, збереження та аналіз інформації про стан управління ризиком застави, прогнозування змін та розробки науково-обґрунтованих рекомендацій для прийняття управлінських рішень. Отже, процесу моніторингу ризику застави належить ключова роль в інформаційно-аналітичному забезпеченні системи управління ризиком застави

- В процесі управління ризику застави, можуть бути умовно розділені на керовані і некеровані. В **цілому розрахунок величини некерованих ризиків**, як правило, є достатньо складним у зв'язку з неможливістю передбачити вірогідність настання ризикової події і відсутністю у банку відповідних ефективних важелів дії на виниклу ситуацію. Як наслідок, спочатку точно передбачити даний вид ризику у величині заставної вартості проблематично, а ефективно управляти тим, що неможливо точно виміряти.

- ***Розрахунок величини керованих ризиків***, як правило, проводиться експертним шляхом при ретельному аналізі трьох основних чинників (в порядку убутання пріоритетності):
- макроекономічній ситуації, а також ситуації в галузі, в якій працює клієнт;
- якісних характеристик заставного портфеля;
- попередньої (позитивної або негативної) практики роботи з клієнтом.

- Рейтинг застави відображає ступінь ймовірності задоволення банком вимог по кредиту за рахунок реалізації заставного майна і характеризує ризиковість забезпечення у вигляді застави

- Оцінку рейтингу забезпечення в вигляді застави стосовно окремої угоди (Q) пропонується здійснювати на основі співвідношення:

$$Q = N \times K_{\text{покp}} \times K_{\text{зн}}$$

- де – коефіцієнт покриття, що показує долю зобов'язань, забезпечених заставою;
- – коефіцієнт заставної привабливості майна;
- – нормуючий коефіцієнт, що розраховується для окремих груп (видів) застави

- де – заставна вартість майна;
- – сума зобов'язань боржника перед банком.



$$K_{\text{покp}} = \frac{V_c}{Z},$$

- – заставна вартість майна;
- – сума зобов'язань боржника перед банком.



$$K_{\text{эл}} = (1 - K_{\text{д}})(1 - K_{\text{cy}})(1 - K_{\text{yy}})(1 - K_{\text{ю}}),$$

- де – коефіцієнт, який характеризує ступінь невизначеності результату оцінки вартості забезпечення чи величину ймовірної похибки в оцінці;
- – коефіцієнт, який описує ризик втрати забезпечення під впливом стихійних факторів чи протиправних дій третіх осіб;
- – коефіцієнт, який характеризує ризик втрати забезпечення внаслідок можливих дій заставодавця;
- – коефіцієнт, який характеризує ризик втрати забезпечення в силу правових обставин.

- Мультиплікативний характер моделі вибраний для того, щоб абсолютний ризик втрати застави по будь-якій групі зводив до нуля загальну рейтингову оцінку.

- У практиці вітчизняних банків при визначенні суми кредиту під забезпечення здебільшого проводиться якісний аналіз застави. Узагальнення методик ряду комерційних банків засвідчує, що результати якісного аналізу застави знаходять відображення у диференційованому коефіцієнті LTV (loan-to-valueratio)

- Коефіцієнт LTV є комплексним показником, що враховує сукупність ризиків банку, пов'язаних з забезпеченням кредитної операції, та включає вплив наступних груп факторів:
 - загальноекономічні – зміни ринкових цін на предмет застави (в т.ч. сезонні коливання), інфляційні очікування, рівень економічного розвитку країни/регіону;
 - зміна споживчих якостей предмету застави – вплив фізичного, морального, економічного зносу, витрати на збереження, перевезення, монтаж/демонтаж предмету застави;
 - фактори ліквідності – розвиток ринку об'єктів, аналогічних предмету застави, наявність платоспроможного попиту, строк ефективної експозиції;
 - феномен зміни вартості грошей у часі;
 - необхідність покриття нарахованих процентів, штрафів, пені;
 - витрати, пов'язані з реалізацією предмету застави – зниження ціни при наступних торгах, мито, відрахування, сплата послуг.

