

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О КРЕДИТОВАНИИ

Д. З. Вагапова

Понятие «залоговая стоимость» неоднозначно воспринимается как в рамках российского законодательства, так и в существующей практике кредитования. Так как имущество, передаваемое в залог, часто является уникальным, определение его стоимости, как рыночной, так и залоговой, было и будет достаточно дискуссионным.

Какой бы степенью надежности не обладало обеспечение, принятие его в залог неизбежно накладывает на коммерческий банк целый ряд специфических рисков. В результате ключевым показателем для банка при анализе качества залогового портфеля становятся результаты анализа рисков, ему свойственных. При этом в данном случае возможны два основных подхода:

а) *избежание риска*

б) *принятие риска и дальнейшее управление им*

Необходимо отметить, что поведение коммерческого банка в обоих случаях, будет основываться на анализе четырех взаимосвязанных факторов:

- упущенная прибыль в результате отказа клиента от сотрудничества (непривлекательные условия кредитования);
- прямые убытки в результате невозврата денежных средств;
- дополнительные убытки в результате невозможности осуществить взыскание на предмет залога и реализовать его по требуемой цене (в случае невозврата денежных средств);
- последующие убытки как следствие ухудшения репутации банка в результате невозврата.

В целом, основной целью залоговой работы можно назвать необходимость обеспечения возвратности денежных средств,

предоставленных заемщикам по кредитным продуктам. При этом залоговая работа должна строиться на соблюдении следующих важнейших принципов:

- проведение тщательного анализа предмета залога;
- наличие качественной нормативно-методической документации, регламентирующей залоговую работу в коммерческом банке;
- формирование качественного залогового портфеля банка;
- соблюдение единых требований к работе с залогами на всех уровнях структуры банка;
- обеспечение максимальной степени сохранности, регулярный контроль состояния и наличия принятого банком в залог имущества совместно с его надлежащим документальным сопровождением.

Необходимо отметить, что в данном случае понятие «имущество» следует рассматривать шире, нежели понятие «вещи», так как первое включает не только вещи в узком значении этого слова, но также ценные бумаги и имущественные права. Иными словами, одно и то же имущество может менять свой юридический статус в зависимости от того, рассматриваем ли мы его как таковое или как соответствующее право требования. Так, право кредитора требовать заложенное имущество представляет собой, в сущности, новую форму имущества.

С точки зрения стоимости как основной характеристики любого имущества данная особенность будет воплощаться в существовании двух различных видов стоимости:

- *рыночной* (для имущества как объекта);
- *залоговой* (для имущества как объекта требования).

Для оценки стоимости предлагаемого в залог имущества банки достаточно часто пользуются услугами сторонних оценочных компаний. Однако за последние несколько лет во многих крупных банках России были созданы специальные внутренние подразделения, которые

специализируются на оценке залогов, ратификации залогового обеспечения, а также составлении договоров залога.

В целом же процесс определения залоговой стоимости имущества в России на сегодняшний день нормативно не регулируется: в существующей нормативно-правовой базе понятие «залоговая стоимость» либо отсутствует, либо также подменяется понятием «ликвидационная стоимость».

Однако в случае с кредитно-залоговыми отношениями неспособность предприятия-должника погасить свои кредитные обязательства в срок еще не означает его банкротства (условие применения ликвидационной стоимости). Предприятие в законном порядке теряет один из своих активов, который при наличии средств может выкупить обратно. В то же время банк не заинтересован в ускоренной реализации данного актива и соответственно в получении минимальной отдачи от него: имущество будет реализовано в срок, который совпадает с его сроком экспозиции.

Таким образом, более детальное рассмотрение показывает, что залоговая стоимость — это самостоятельный вид стоимости, под которым стоит понимать стоимость имущества, которое будет реализовано в любой срок по требованию банка при невозврате предприятием-заемщиком кредитных средств. Именно из-за наличия условия «по требованию банка» при расчете ставки залогового дисконта не учитываются временные характеристики кредита.

В связи с тем, что в российском законодательстве понятие «залоговая стоимость» четко не прописано, основным источником информации о понятии и порядке исчисления залоговой стоимости являются внутрибанковские инструкции залоговых подразделений, а также методики специалистов оценочных компаний [1].

Более того, даже внутри одного и того же банка возможно существование различных методик определения величины залоговой стоимости закладываемого имущества.

Таким образом, одним из важнейших отличий методик залоговых подразделений является тот факт, что при определении залоговой стоимости сроки кредита не играют существенной роли. Иными словами, залоговая стоимость исчисляется сразу на год, что указывается в договоре залога. В первую очередь это обеспечивает более долгий срок экспозиции предмета залога на рынке, а также более точную стоимость. Кроме того, это связано с тем, что ни один рискованный показатель не сможет с точностью предсказать, будет ли погашен кредит и какова окажется вероятность необходимости реализации предмета залога.

Ключевая особенность залогового дисконта состоит в том, что, с одной стороны, он может быть рассмотрен в качестве «добавленной стоимости», увеличивающей показатель залоговой стоимости, а с другой — данное увеличение не является позитивной характеристикой и снижает общий показатель стоимости.

#### *Список использованных источников:*

1. Белов А. В. «Финансы и кредит. Структура рыночной экономики».- Москва, 2010г. - 224 стр.
2. Деева А. И. «Финансы и кредит»,.- КноРус, 2009 г.- 544 стр.
3. Малахова Н. Г. «Финансы и кредит. Курс лекций». – Москва, 2010 г.- 256 стр.

## **РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИННОВАЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА ОРГАНИЗАЦИИ**

**К.Б. Герасимов**

*Система управления инновационным потенциалом* – это совокупность объекта управления (инновационный потенциал) и субъекта управления (органы управления), в составе которых осуществляется