

Раздел 1. ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ СИСТЕМА

УДК 33.336, 33.336.6

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЯ) ПО КРЕДИТНЫМ ДОГОВОРАМ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКОВ

Астраханцева Ирина Александровна (*i.astrakhandtseva@mail.ru*)

Баландина Екатерина Вячеславовна

ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет»

Данная работа посвящена проблеме оценки прав (требования). В работе предложена методика расчета стоимости прав (требования), в частности расчет стоимости поручительства физических и юридических лиц. Рассмотрены условия применения методики, основные ценообразующие факторы.

Ключевые слова: права (требования), метод дисконтированных денежных потоков, ценообразующие факторы, подходы к оценке, поручительство физических и юридических лиц.

В условиях нестабильной национальной экономики, влияния политических и экономических санкций, в течение нескольких лет в стране отмечался рост процентных ставок по кредитам, а также рост объемов просроченной задолженности в портфеле отечественных банков, в связи с чем наиболее актуальным стал вопрос оценки прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков, а также управление имеющейся задолженностью. Однако в настоящее время на законодательном уровне нормативные документы, регулирующие процесс оценки данного актива, отсутствуют. Кроме того, в отечественной литературе вопрос оценки прав (требований) также является слабо освещенным, что влечет за собой разногласия в оценке задолженности различными оценщиками. Проблема отсутствия единой методики оценки прав (требования) по кредитным договорам коммерческих банков отмечается и в самом банковском сообществе [5]. Являясь непосредственными пользователями результатов подобной оценки, банки нуждаются не только в её качественном проведении, но и в наличие единого механизма её осуществления, что позволило бы осуществлять контроль и проверку проведенных оценщиками расчетов. В связи с этим авторами была поставлена цель разработать методику оценки прав (требований), базирующуюся на учете ключевых факторов, формирующих стоимость данного актива.

Идентификация основных ценообразующих факторов является одним из ключевых моментов в процессе оценки любого актива. Именно от этого преимущественно будет зависеть выбор подходов и методов оценки. Правильное определение перечня данных факторов и степени их влияния на итоговую рыночную стоимость объекта позволит осуществить корректный расчет стоимости объекта оценки, в том числе, прав (требований).

В различных источниках, в том числе, в проекте Методических рекомендаций по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности, разработанных Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация

оценщиков «Экспертный совет», предлагается перечень ценообразующих факторов [4]:

- размер задолженности;
- дата возврата долга;
- качество правоустанавливающих / право подтверждающих документов;
- наличие и продолжительность просрочки;
- согласие должника с фактом наличия задолженности и принятые должником меры по ее погашению;
- финансовое состояние должника;
- наличие и характеристики обеспечения в виде залога;
- наличие и характеристики обеспечения в виде поручительства;
- общая сумма кредиторской задолженности должника;
- истечение срока исковой давности в отношении долга.

Согласно проекту рекомендаций, увеличение размера задолженности влечет рост стоимости прав (требований). Однако на практике зачастую встречаются ситуации, когда размер задолженности существенно превышает её рыночную стоимость. Это может быть связано с отсутствием достаточного обеспечения долга, неплатежеспособностью заемщика и другими факторами. В связи с чем использование данного фактора в качестве самостоятельного без сравнения с другими характеристиками задолженности не является целесообразным.

В отношении даты возврата долга отмечают обратную зависимость величины фактора и стоимости прав требования: чем позже наступает срок возврата долга, тем меньше стоимость объекта оценки. Однако обратная зависимость будет проявляться скорее в случае наличия просроченной задолженности. При своевременных платежах по кредиту зависимость параметров может иметь иной характер. В связи с чем, влияние фактора имеет ограниченный характер и может быть рассмотрено лишь при наличии просроченных платежей по кредитному договору. Параллельно можно отметить фактор, отражающий наличие и продолжительность просрочки, который во многом

перекликается с датой возврата долга и аналогичным образом влияет на рыночную стоимость прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков. Истечение срока исковой давности в отношении долга влечет за собой нулевую стоимость объекта оценки.

Чем более качественно составлена вся имеющаяся документация, тем больше вероятность взыскания долга и, следовательно, выше стоимость прав (требования). Отсутствие достоверной документации, оформленной в соответствии с действующим законодательством, может привести к нулевой стоимости объекта оценки ввиду отсутствия законных прав на взыскание задолженности. Однако, как правило, оценка стоимости прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков осуществляется только при установлении факта корректного составления правоустанавливающей и правоподтверждающей документации.

Фактор, отражающий согласие должника с фактом наличия задолженности и принятые должником меры по ее погашению нельзя назвать ключевым при оценке стоимости прав (требований). Несмотря на тот факт, что признание должником долга безусловно является положительным моментом для кредитора, наличие исключительно согласия и принятия долга не свидетельствует напрямую об обязательных поступлениях денежных средств от заемщика в счет погашения существующей задолженности, а значит никаким образом не ведет к росту рыночной стоимости объекта оценки. Кроме того, отсутствие признания должником долга не свидетельствует о нулевой стоимости прав (требований), поскольку наличие достоверной и корректно составленной документации по кредитному договору может стать причиной успешного взыскания с заемщика задолженности, реализации его имущества в ходе судебных разбирательств.

Исследование фактора финансового состояния должника заключается в анализе не только характеристик на дату оценки, но и их динамики в ретроспективном и прогнозном периоде. От данного фактора напрямую зависит вероятность взыскания долга с заемщика, а, следовательно, и рыночная стоимость прав (требования) по кредитному договору. Процедуры анализа позволяют оценить не только финансовое состояние заемщика на дату оценки, но и проследить динамику изменения финансовых показателей, сделать прогноз дальнейших поступлений в счет погашения долга.

Стоимость прав (требования) по кредитным договорам коммерческих банков имеет прямую зависимость от наличия обеспечения, его качественных характеристик, стоимости и уровня ликвидности. Безусловно, наличие залогового имущества, его характеристики имеют прямую связь с рыночной стоимостью прав (требова-

ния), в связи с чем, это является важным ценообразующим фактором.

Стоимость прав (требования) по кредитным договорам коммерческих банков имеет прямую зависимость от наличия поручительства, его стоимости и уровня ликвидности. Однако в большинстве источников исследуется исключительно факт наличия поручительства, в то время как при оценке рыночной стоимости прав (требования) по кредитным договорам коммерческих банков стоит учитывать не только факт наличия поручителей, но и их финансовое состояние, поскольку именно от него преимущественно будет зависеть возможность направления денежных потоков в счет погашения долга.

При оценке стоимости прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков стоит учитывать, что заемщик может иметь задолженность перед несколькими кредиторами, перед сотрудниками, налоговыми органами. Данный фактор является ценообразующим для прав (требований), поскольку от него напрямую зависит величина денежных средств, направляемая конкретному кредитору от реализации залогового имущества.

Однако при оценке стоимости прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков стоит также учитывать влияние Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и Закона «О залоге», поскольку указанные нормативно-правовые акты оказывают непосредственное влияние на величину денежных средств, которые могут быть направлены кредитором в счет погашения долга.

Важным фактором при оценке стоимости прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков, по мнению автора, является уровень ликвидности как всего объекта оценки, так и входящих в него элементов. Зачастую кредитные организации с целью скорейшего получения дохода от продажи заложеного имущества и погашения имеющейся задолженности, вынуждены реализовать объекты залога в период, который значительно меньше срока экспозиции для аналогичного объекта в условиях свободной продажи. Так называемая вынужденная реализация объектов в более короткие сроки влечет за собой необходимость снижения их стоимости с целью быстрого поиска потенциального покупателя. При этом, данный фактор напрямую связан с уровнем развития рынка как самих прав (требований), так и каждого элемента, входящего в их состав. Чем менее развитым будет рынок объекта оценки, тем большую скидку будет вынужден сделать собственник актива для его продажи.

Существенным фактором, по мнению автора, оказывающим влияние на стоимость прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков, являются характеристики объек-

та оценки и входящих в него элементов. Так, в процессе торгов может быть затруднена продажа оборудования, предназначенного для специфического вида деятельности ввиду отсутствия аналогичных предприятий в городе и его окрестностях, что влечет за собой отсутствие спроса на объект продажи.

Из вышесказанного следует, что для разного вида заложенного имущества и в случае разного состояния предприятия-владельца данного имущества денежный поток от его продажи будет различным. Конечно, стоимость недвижимости в данном случае может и значительно снизиться, однако не стоит забывать, что риск порчи и утери у движимого имущества гораздо выше, чем у недвижимого. Таким образом, зная предполагаемый денежный поток от реализации имущества на торгах, можно сформировать оптимальный портфель залогового имущества в зависимости от следующих факторов:

- залоговая стоимость объекта оценки;
- ликвидность объекта оценки;
- предполагаемый денежный поток от реализации имущества;
- активность рынка;
- вид имущества (недвижимость, транспортные средства, оборудование, товарно-материальные ценности, акции, нематериальные активы и т.д.);
- прогнозируемый спрос на аналогичные объекты;
- серийность объекта оценки;
- риск порчи и/или утери имущества и др.

Корректный выбор ценообразующих факторов для любого актива является важной составляющей процесса оценки его стоимости. Для прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков так же, как и для других объектов, существует свой перечень ключевых факторов, формирующих их стоимость. При этом все факторы можно объединить в несколько основных групп:

- факторы, связанные с рынком объекта оценки (уровень развития рынка, наличие спроса на объект оценки);
- факторы, отражающие индивидуальные характеристики объекта (качественные характеристики объекта, уровень ликвидности, размер получаемого дохода (для поручительства физических и юридических лиц));
- факторы, связанные с особенностями заключенных кредитных договоров, договоров залога и поручительства (сроки экспозиции, наличие договоров ипотеки, наличие прочих кредиторов).

Таким образом, при оценке стоимости прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков должен быть учтен перечень ценообразующих факторов, анализ которых должен производиться индивидуально для каждого объекта оценки.

Несмотря на наличие рекомендаций по оценке стоимости прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков единая методика расчета данного актива отсутствует. Кроме того, предложенные ранее рекомендации имеют ряд недостатков. На основе проведенного анализа существующих рекомендаций по оценке долга, а также основных ценообразующих факторов, авторами исследования была разработана методика оценки прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков, базирующаяся на принципах доходного подхода к оценке. Доходный подход был выбран, во-первых, ввиду того, что именно он является единственно применимым для оценки прав (требований) относительно поручительства физических лиц. Подход является наиболее уместным в случае ликвидации, продажи объекта, поскольку инициатором проведения оценки в данном случае является банк, которого, в свою очередь, не столько интересует, за сколько он может приобрести или создать аналогичный объект оценки, сколько сумма денежных средств, которую он может получить при его реализации. Это непосредственно касается и прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков, так как банк интересуется, за какую цену заложенное имущество будет реализовано в процессе торгов, а не насколько эффективно оно может эксплуатироваться.

Приведем основные условия применения авторской методики расчета стоимости прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков:

1. Существует возможность определить источники предполагаемых денежных поступлений от использования или реализации объектов оценки.

2. Есть возможность оценить с достаточно высокой долей вероятности размер предполагаемых денежных поступлений и предполагаемых расходов от использования или реализации объекта оценки.

3. С достаточной долей вероятности возможно определить период поступления денежных средств, для недвижимости, оборудования, транспортных средств – продолжительность периода экспозиции.

4. Экономика страны и региона, в котором располагается и функционирует объект оценки, либо проживает поручитель – физическое лицо, характеризуется относительной стабильностью: низкие показатели безработицы, стабильный курс национальной валюты, планомерное развитие всех отраслей экономики, отсутствие риска введения экономических и политических санкций со стороны третьих государств.

5. Относительно объекта оценки не зафиксировано обременений, не позволяющих его эксплуатировать либо выставлять на продажу, например, отсутствие ареста, наложенного су-

дом на заложенное имущества, не допускающего его реализацию.

6. На рынке должен быть спрос на залоговое имущество, чтоб имелась возможность по-

ступления денежных средств от его реализации в относительно приемлемые сроки.

Основные этапы методики и их последовательность представлена в виде схемы (рис. 1).



Рисунок 1. Авторская методика расчета стоимости прав (требования) по кредитным договорам коммерческих банков

Формула для расчета рыночной стоимости прав (требования) по кредитным договорам коммерческих банков может быть представлена следующим образом:

$$V_{пт} = \frac{V_1}{(1+R_1)^n} + \frac{V_2}{(1+R_2)^n} + \frac{V_3}{(1+R_3)^n} + \frac{V_4}{(1+R_4)^n} - C, \quad (1)$$

где $V_{пт}$ – стоимость прав (требования) по кредитным договорам коммерческих банков, руб.;

V_1 – денежный поток от заемщика, руб.;

V_2 – денежный поток за счет платежей поручителей, руб.;

V_3 – денежный поток от реализации имущества поручителей и объектов залога, руб.;

C – затраты, связанные с осуществление мер по реализации прав (требования), руб.;

R_i – ставка дисконтирования;

n – период поступления денежных потоков, лет.

Дадим краткое описание каждого этапа методики расчета стоимости прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков.

Изучение имеющейся документации по кредитному договору.

В качестве предварительного этапа осуществления расчета можно назвать исследование всей имеющейся документации по кредитному договору. Здесь стоит провести анализ следующих документов:

- кредитный договор;
- договоры залога;
- договоры ипотеки;

- договоры поручительства юридических лиц;

- договоры поручительства физических лиц.

Каждый из предложенных документов исследуется с позиции объекта договора, срока действия, величины процентных ставок, наличия обеспечения, обременений, прочих условий выполнения договора. В рамках первого этапа следует обратить особое внимание на наличие судебных разбирательств в отношении заемщика и его имущества, например, возбуждена ли в отношении заемщика и поручителей процедура банкротства. Исследование данного вопроса необходимо ввиду влияния действия закона «О несостоятельности (банкротстве)» на итоговую величину средств, направляемую кредитору от реализации имущества.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности заемщика.

Оценщику следует проверить факт осуществления заемщиком (юридическим лицом) финансово-хозяйственной деятельности, насколько она прибыльна. Оценщиком должны быть проведены тщательный анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности заемщика, определяется наличие имущества заемщика, возможность направлять средства на погашение долга. Для этих целей могут быть использованы следующие методы анализа и диагностики финансовой отчетности компании заемщика [2]:

- Динамический (горизонтальный) анализ;
- Вертикальный анализ;
- Анализ ликвидности;
- Расчет коэффициентов финансовой устойчивости;
- Оценка деловой активности организации;
- Оценка рентабельности;
- Оценка угрозы банкротства.

В рамках данного этапа также осуществляется проверка фактов перечисления денежных средств в счет погашения долга. Перечисленные действия необходимы для установления возможности дальнейшего погашения долга. Исследуется факт платежей по кредитному договору, их периодичность и размер поступлений.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности поручителей (при наличии). Проведение данного этапа предусматривает выполнение проверки факта осуществления поручителем финансово-хозяйственной (для юридических лиц) либо трудовой (для физических лиц) деятельности, анализ и диагностику финансово-хозяйственной деятельности поручителя (юридического лица). Также следует осуществить проверку факта трудоустройства поручителя, наличия образования, возможности его трудоустройства. Немаловажным является установление факта перечисления денежных средств поручителями в счет погашения долга. На дан-

ном этапе также следует установить факта наличия имущества у поручителей и определить возможность и источники погашения задолженности за счет средств поручителей.

Проверка наличия и состояния объектов залога. Проверка факта наличия объектов залога, а также установление качественных характеристик объектов залога необходимо для определения возможности погашения имеющейся задолженности за счет реализации залогового имущества. На этом шаге оценщику необходимо провести анализ ликвидности объектов залога, в рамках которого могут быть учтены такие факторы, как местоположение объекта, его доступность, ситуация на рынке, качественные характеристики объекта, Необходимость дополнительных расходов на реализацию.

Немаловажным аспектом является исследование правоустанавливающих и иных документов на предмет наличия обременений в отношении объектов залога и анализ рынка объектов залога. Анализ рынка объектов осуществляется по следующим направлениям [1]:

1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе, их влияние на рынок объекта оценки
2. Определение тенденций, наметившихся на рынке объекта оценки;
3. Определение сегмента рынка объекта оценки;
4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами;
5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены конкретного объекта.

По итогам проведенного исследования необходимо сделать вывод об уровне развития рынка каждого элемента, входящего в права (требования), о соотношении спроса и предложения, вероятности реализации объекта в стандартных рыночных условиях и условиях ускоренной реализации.

Определение источников получения дохода. На следующем этапе осуществляется выбор источников, за счет которых может быть погашена задолженность по кредиту. Основными источниками при этом может быть погашение задолженности из средств, получаемых заемщиком за счет осуществления финансово-хозяйственной/трудовой деятельности, погашение задолженности поручителями, реализации объектов залога и имущества заемщика и поручителей. Рассмотрим каждый из источников более подробно.

Погашение задолженности из средств, получаемых заемщиком за счет осуществления финансово-хозяйственной/трудовой деятельности

Как правило, в случае, если от заемщика осуществляются платежи в счет погашения долга, потребность в оценке стоимости прав

(требований) по кредитным договорам коммерческих банков может отсутствовать. Кредитная организация получает доход в форме указанных средств, необходимость в продаже долга отсутствует. Однако если рыночную стоимость задолженности все же необходимо оценить, её величина оценивается посредством капитализации осуществляемых поступлений на ставку дисконтирования, рассчитанную с использованием существующих методов расчета данной ставки.

Расчет стоимости поручительства

Определение предполагаемых поступлений денежных средств от поручителей физических лиц осуществляется в соответствии со следующими этапами:

1. Определяется возможный уровень дохода поручителя в месяц. В данном случае учитываются все возможные пути получения дохода поручителем, в том числе заработная плата, пенсия и другие источники.

2. Определяется величина возможных расходов поручителя за месяц. Эта величина должна учитывать минимальный прожиточный минимум для региона, в котором проживает поручитель, налоги и обязательные платежи в месяц, коммунальные и иные аналогичные платежи поручителя в месяц, в том числе расходы на оплату услуг по содержанию дом, услуг связи, телевидения, иные обязательные и необходимые расходы поручителя.

3. Определение остаточного ежемесячного денежного потока, как разницы между величиной возможного уровня дохода в месяц и величиной расходов за тот же период, и дальнейший расчет величины годового остаточного денежного потока.

4. Расчет ставки дисконтирования. Он может быть произведен по методу кумулятивного построения, который включает в себя определение безрисковой ставки и величины поправки на риск. Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования выбран по причине того, что он учитывает, как факторы, характерные для отрасли и экономики в целом, так и для конкретного объекта оценки, в частности.

5. Определение прогнозного периода, в течение которого можно спрогнозировать поступление денежных средств от поручителя. Для физических лиц он составляет один год, в конце которого и ожидается поступление денежных средств от поручителя. В течение этого времени представляется возможным спрогнозировать доходы и расходы поручителя, в течение следующих лет размер денежного потока будет аналогичными.

6. Расчет предполагаемых денежных поступлений от поручителя в течение прогнозного периода путем дисконтирования денежных потоков.

Расчет стоимости прав (требования) по кредитному договору от реализации залогового имущества

Ниже представлена формула расчета прав (требования) от реализации объектов залога и имущества поручителей.

$$V = \sum_{i=1}^n \left(\frac{ДП_i}{(1+R_i)^{t_i}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \right) - Z, \quad (2)$$

где V – стоимость прав (требования) от реализации залогового имущества, руб.;

$ДП_i$ – денежный поток от реализации объектов залога и имущества поручителей, руб.;

Z – затраты, связанные с осуществление мер по реализации прав (требования), руб.;

R_i – ставка дисконтирования для каждого вида имущества;

K_1 – коэффициент, учитывающий величину денежных средств, направляемых в счет погашения долга, согласно Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

K_2 – коэффициент, учитывающий величину денежных средств, направляемых в счет погашения долга, согласно Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

K_3 – коэффициент, учитывающий факт вторичных торгов;

n – общее количество периодов поступления денежных потоков, лет.

Денежный поток от реализации объектов залога и имущества поручителей равен рыночной стоимости объектов, рассчитанной с применением стандартных методов оценки в условиях ускоренной реализации. Согласно ст. 138 федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» на удовлетворение (требований) залогового кредитора должно быть направлено 70%, а для кредиторов по кредитным договорам 80% от рыночной стоимости имущества, находящегося в залоге. Однако эта величина не должна превышать основную сумму задолженности с учетом начисленных процентов. Кроме того, на основании подпункта 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также п. 11 ст. 28.2. Закона «О залоге» (в редакции Федерального закона от 06.12.2011 № 405-ФЗ) начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - судом. Начальная продажная цена имущества, являющегося обеспечением по кредитному соглашению, может быть определена на основе отчета оценщика. В этом случае цена имущества будет установлена в размере 80% от суммы, указанной в отчете об оценке.

После определения величины стоимости всех элементов объекта оценки осуществляет расчет итоговой величины рыночной стоимости

прав (требований) путем сложения стоимостей всех входящих элементов.

Предложенная методика расчета стоимости прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков имеет теоретическую значимость, поскольку охватывает все этапы проведения оценки, начиная со сбора необходимой информации, заканчивая выбором пути управления задолженностью в зависимости от достигнутых результатов. В условиях отсутствия единой четко разработанной и законодательно утвержденной методики оценки прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков результаты исследования имеют особую практическую значимость. Разработанная методика может использоваться как оценочным сообществом, так и представителями банковских служб. Использование методики целесообразно не только для расчета стоимости объекта оценки с целью его продажи, но и для текущего мониторинга динамики его состояния, вероятности взыскания долга, оценки рисков кредиторов.

На сегодняшний день предложенная методика расчета стоимости прав (требований) по кредитным договорам коммерческих банков прошла апробацию в Ивановских региональных отделениях Россельхозбанка и Сбербанка России.

Литература

1. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 года N 611.
2. Астраханцева И.А. Учет и анализ: учеб. пособие / ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный энергетический университет имени В.И. Ленина». – Иваново, 2014. – 344 с.
3. Астраханцева И.А., Баландина Е.В. Анализ формирования рыночной стоимости прав (требования) и рекомендаций по управлению задолженностью по кредитным договорам. Инновационная экономика: тенденции и перспективы развития: сб. трудов по материалам Всероссийской конференции с международным участием, 16-18 февраля 2017г., г. Иваново. – Иваново: ФГБОУ ВО Иван.гос. хим. – технол. ун-т, 2017. – С. 42-47.
4. Официальный сайт Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Режим доступа: <https://srosovet.ru>
5. Официальный сайт компании Conomy. Режим доступа: <https://www.conomy.ru/stavki-gko>