

ризик. Мета проаналізованих методів полягає у підвищенні ефективності управлінського процесу, спрямованого на збільшення ринкової вартості банківської установи. Усі методи спираються на схожий перелік показників та нормативних значень, які апробовано впродовж тривалого застосування у банківській практиці. Розглянуті методи оцінювання мають низку відмінностей, що пов'язано з історичними, структурними особливостями розвитку банківських систем, зокрема, в одних країнах пріоритетного значення надають коефіцієнтним методам (у Німеччині базовою залишається система BAKIS), а в інших – рейтинговим (США, Польща, Чехія, Україна та ін.).

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Масленченков Ю.С. Финансовый менеджмент в коммерческом банке: фундаментальный анализ / Ю.С. Масленченков. – М. : Перспектива, 1996. – 160 с.
2. Інструкція про порядок регулювання та аналіз діяльності комерційних банків : постанова Правління НБУ № 141 від 14.04.1998 р.
3. Аналіз банківської діяльності : підручник / [А.М. Герасимович, М.Д. Алексеєнко, І.М. Парасій-Варгуненко та ін.] ; за ред. А.М. Герасимовича. – К. : КНЕУ, 2003. – 599 с.
4. Тиркало Р.І. Фінансовий аналіз комерційного банку: основи теорії, експрес-діагностика, рейтинг / Р.І. Тиркало, З.І. Щибиволок. – К. : Слобожанщина, 1999. – 236 с.
5. Иванов В.В. Анализ надежности банка : практ. пособ. / В.В. Иванов. – М. : Русская деловая литература, 1996. – 320 с.
6. German Supervisory Authority, 1997. The BAKIS system. Internal presentation paper. December 1997.
7. Положення «Про порядок визначення рейтингових оцінок за рейтинговою системою CAMELS» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0171500-02>.
8. Вовк В.Я. Діагностування кризи з боку центральних банків: зарубіжний та вітчизняний досвід / В.Я. Вовк, Ю.В. Дмитрик // Вісник Національного банку України. – 2013. – № 3. – С. 20–25.
9. Zaghoudi, T., 2013. Bank Failure Prediction with Logistic Regression. International Journal of Economics and Financial Issues, 3(2), pp. 537–543 [online] Available at: <http://www.econjournals.com/index.php/ijefi/article/view/442/pdf>.

УДК 336.717.061.1

**Гагауз В.Н.**  
*начальник управління експертної оцінки  
та аналізу ліквідності застав АБ «Південний»,  
аспірант кафедри банківської справи  
Одеського національного економічного університету*

## ТРАНСФОРМАЦІЯ СТАНДАРТІВ ОЦІНКИ ПОЗИКОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Розглянуто міжнародні та національні стандарти оцінки позикового забезпечення. Виявлено недоліки в регулюванні процесів оцінки майна для цілей кредитування. Запропоновано механізм розрахунку заставної вартості.

**Ключові слова:** стандарти оцінки, забезпеченість кредиту, заставна вартість, дисконт.

### Гагауз В.Н. ТРАНСФОРМАЦИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ССУДНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Рассмотрены международные и национальные стандарты оценки ссудного обеспечения. Выявлены недостатки в регулировании процессов оценки имущества для целей кредитования. Предложен механизм расчета залоговой стоимости.

**Ключевые слова:** стандарты оценки, обеспеченность кредита, залоговая стоимость, дисконт.

### Hahauz V.N. TRANSFORMATION OF LOAN EVALUATION STANDARDS

The article deals with international and national standards of loan evaluation. There are some weaknesses identified in the regulation of the processes of property valuation for lending purposes. The mechanism for loan evaluation calculation is proposed.

**Keywords:** evaluation standards, loan, loan value, discount.

**Постановка проблеми.** Найбільш важливим аспектом роботи із заставним майном є його оцінка. Недостатня увага до сфери оцінки майна для цілей кредитування і його нормативного регулювання спричинили істотні втрати у банківській системі країни через проблеми, пов'язані з відшкодуваннями за рахунок реалізації забезпечення. Важливим кроком у трансформації стандартів оцінки позикового забезпечення є вдосконалення механізмів розрахунку заставної вартості.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми оцінки вартості позикового забезпечення, розвитку заставних механізмів досліджено у працях вітчизняних і зарубіжних науковців, а саме: У. Владичина, В. Кабушкіна, Н. Костюченко, Л. Кузнецова, В. Рослова, М. Федотова.

Більшість українських та зарубіжних дослідників розглядають оцінку забезпечення банківських позик у вартісному вираженні, застосовуючи стандартні

методики оцінки ринкової та ліквідаційної вартості. Питання механізму розрахунку заставного дисконту порушено у праці В. Рослова [1, с. 107]. Розмір заставного дисконту залежить від виду майна та способу його реалізації. М. Федотова розглядає заставний дисконт як співвідношення ринкової та заставної вартості, пов'язуючи механізм його розрахунку з витратами на повернення стягнення [2, с. 24]. Л. Кузнецова зазначає важливість і можливості мінімізації витрат, пов'язаних із поверненням стягнення на заставлене майно [3, с. 58]. На думку Н. Костюченко, єдиної уніфікованої формули для розрахунку дисконту банки не мають [4, с. 200].

Отже, питання взаємозв'язку розміру заставного дисконту з ризиками позикового забезпечення потребують подальшого дослідження, оскільки вчені не приділяли їм належної уваги.

**Мета статті.** Аналіз застосовуваних банками стандартизованих підходів до оцінки забезпечення кре-

дитних зобов'язань показав їх обмежену функціональність і фрагментарність, що вплинуло на обсяги повернення кредитних ресурсів за рахунок реалізації предметів застави.

Упровадження адекватних механізмів розрахунку заставної вартості позикового забезпечення та забезпеченості кредиту в умовах трансформації банківського сектора – необхідні умови розробки національних стандартів оцінки позикового забезпечення.

**Вклад основного матеріалу.** У практиці банківської роботи превалює кілька основних напрямів до оцінки забезпечення кредитних зобов'язань. Перший напрям – заставне майно оцінюється за ринковою вартістю, а розмір кредиту – похідна величина від вартості забезпечення. Однак досвід його застосування демонструє суттєві прогалини, наслідком яких є збитки за кредитними операціями, пов'язані з недостатністю відшкодування за рахунок реалізації забезпечення.

Другий напрям – застосування в банківському кредитуванні механізмів розрахунку ліквідаційної вартості. Після кризи 2008 року багато банків одночасно з ринковою вартістю, почали застосовувати механізми розрахунку ліквідаційної вартості. При оцінці ліквідаційної вартості майна детермінованою ознакою, що відрізняє її від ринкової, є обмежений термін експозиції, який менший від маркетингового часу, необхідного для продажу за ринковою вартістю. Інші особливості специфіки оцінки майна для цілей кредитування не враховуються.

Третій напрям – спроби введення у банківську практику дефініції «заставна вартість» та концепції її корисності.

Відтак у Міжнародні стандарти оцінки 2007 було введено дефініцію «заставна вартість» і низку новацій, а саме: оцінка корисності та ліквідності майна для цілей застави. Однак через складність методології розрахунку, неоднозначність трактувань, підвищення рівня необхідної відповідальності вони не набули широкого поширення і у подальших стандартах оцінки 2011 року взагалі були вилучені.

Основними національними законодавчими документами, що регулюють оціночну діяльність в Україні, є Закон «Про оцінку та професійну оціночну діяльність в Україні», Національні стандарти оцінки № 1–4, вимоги НБУ. Вони передбачають визначення ринкової вартості майна та майнових прав, не виділяючи окремо оцінку заставної вартості. Окрім вказівки на те, що майно для цілей застави оцінюється без податку на додану вартість, інших рекомендацій або пояснень, а тим більше методик оцінки майна для цілей кредитування, чинне національне законодавство не передбачає.

Незважаючи на те, що майно оформляється в заставу за ринковою вартістю і НБУ вимагає від банків визначення ринкової вартості забезпечення, на практиці банки насамперед цікавлять заставна вартість, розмір якої дає можливість спрогнозувати повернення кредитних ресурсів у разі реалізації забезпечення. Така ситуація є парадоксальною тому, що поняття заставної вартості, яке активно використовується у практиці комерційного кредитування, як таке в Україні сьогодні не формалізовано, не стандартизовано, відсутні чітке визначення і загальноприйняті стандарти її розрахунку.

У Міжнародних стандартах оцінки 2005 року (далі – МСО-2005) був розділ «Оцінка для цілей кредитування», який вводить незначні відмінності і акценти при оцінці банківського забезпечення, не

виділяючи методично заставну оцінку. У самих дефініціях було тільки визначення вартості іпотечного кредитування.

«Вартість іпотечного кредитування (mortgage lending value, MLV) – це вартість майна, визначена Оцінювачем, який проводить оглядову оцінку майбутньої реалізованості майна з урахуванням довготермінових стійких аспектів майна, нормальних і локальних умов ринку, а також поточного застосування відповідних альтернативних варіантів використання майна» [5, с. 358].

Восьме видання МСО-2007 містить істотно переоброблений розділ, присвячений оцінці для цілей кредитування, у якому міститься покликання на два інші, фундаментальні для банківської діяльності, документи – Базель II і директиву Європарламенту. У МСО-2007 вимоги до оцінки для цілей забезпечення позик, заставних і боргових зобов'язань викладені в Міжнародному застосуванні оцінки – 2 (МПО-2) «Оцінка для цілей кредитування під заставу». Відмінною рисою, яка вирізняє ці стандарти стосовно попередніх редакцій і МСО 2011 року, є наявність у них дефініції «заставна вартість» та концепції її оцінки.

Заставна вартість – вартість майна, визначена за допомогою розважливого вивчення майбутньої ліквідності майна з урахуванням довгострокових, суттєвих аспектів майна, звичайних і локальних ринкових умов, а також поточного його альтернативного прийнятного використання [6, с. 150].

У цих стандартах, окрім дефініції заставної вартості, представлені і важливі аспекти, аналіз яких необхідний при її оцінці. До них належить визначення корисності і ліквідності, їх прогнозування у часі. Водночас безпосередньо методики визначення (оцінки) корисності та ліквідності позикового забезпечення їх рівнів не розроблені, але запропоновано загальні методичні рекомендації, що дозволяють скоординувати напрям дослідження цих питань.

В існуючому економічному кліматі, де зберігається ринкова волатильність і невизначеність навколо оцінок, важливо виробити єдині стандарти, які б упроваджувалися відповідно до найкращої практики і розумних правил професійної поведінки.

У квітні 2011 р. були прийняті нові стандарти оцінки – МСО-2011. У цьому документі є розділ МСО 310 «Оцінка прав нерухомого майна для забезпечення кредиту» [7]. Українське товариство оцінювачів надало їх автентичний переклад для нашої країни. Варто зазначити, що, незважаючи на заяви розробників нових стандартів щодо перегляду стандартів у бік підвищення їх якості та адекватності, у новій редакції МСО вони істотно скорочені. При зіставленні МСО-2011 і МСО-2007 насамперед привертають увагу помітне зменшення обсягу інформації, що надається, а також зміни у структурі Стандартів і стилі їх викладу. Незважаючи на наслідки кризи й очевидні переваги використання антициклічних вартостей у заставній оцінці (таких як іпотечна вартість (MLV), або заставна вартість), вони в МСО навіть не згадуються.

Таку різку зміну курсу, спрощення методологічного апарату складно назвати еволюцією оцінки. На наш погляд, це наслідок нездатності та неготовності учасників ринку відповідати за ухвалені рішення у сфері оцінки позикового забезпечення.

Ураховуючи виклики сучасного економічного середовища, чинні міжнародні стандарти оцінки не приділяють належної уваги сфері оцінки для цілей кредитування.

У науковій літературі деякі зарубіжні автори заставну вартість розглядають як імовірну грошову суму, яку можна отримати для задоволення вимог банку в результаті реалізації безпосередньо предмета застави або проведення інших заходів, у яких застава буде виконувати головну роль [2, с. 41].

Забезпечення повинно оцінюватися за вартістю, яка однакова або менша від поточної ринкової вартості, за якою об'єкт забезпечення може бути проданий в межах приватного контракту між бажаним продавцем і незалежним покупцем за станом на дату оцінки [8, с. 65].

Банки найчастіше заставну вартість розглядають як фактичну суму грошей, отриманих від продажу предмета застави, з вирахуванням витрат, пов'язаних із поверненням стягнення на предмет застави та його реалізацію. Вона розраховується як похідна величина від ринкової вартості, шляхом застосування коефіцієнтів зниження. Розміри застосовуваних дисконтів банки визначають самостійно. При визначенні дисконту повинні враховуватися не тільки обмежений термін експозиції, а й чинники, пов'язані з можливим вимушеним продажем майна – арешт, виконавчий припис, організація торгів, реклама, охорона, збереження предмета застави, обов'язкові платежі тощо.

У практичній роботі банків заставна вартість підмінена поняттям «ліквідаційна вартість», що, на нашу думку, неправильно, оскільки в основі розрахунку різних моделей оцінки ліквідаційної вартості є урахування більш короткого терміну, порівняно з необхідним строком експозиції. Водночас ігноруються інші фактори, які впливають на вартість забезпечення та ймовірність його продажу, тому її застосування не може врахувати всіх ризиків, власних об'єктам забезпечення.

Оцінка для цілей застави відрізняється підвищеними вимогами до достовірності використовуваної інформації, доказовості і обґрунтованості результату. Практично банки цікавлять не тільки сума, яку вони отримають від продажу предметів застави, але й термін повернення цих коштів. Період реалізації арештованого майна для банку – це фактично заморожування на цей термін раніше виданого ресурсу і сум, зарезервованих у страховому фонді. Обсяг прострочених, пролонгованих і «проблемних» кредитів безпосередньо впливає на показники діяльності банку і банківської системи загалом, їх планування і, відповідно, прибутковості.

На наш погляд, обмеження, що накладаються кредитним договором та договором іпотеки / застави на предмет застави, способи повернення стягнення та терміни реалізації заставленого майна виключають виконання умов, необхідних для відповідності умов угоди ринковим [9, с. 14]. Специфіка оцінюваного майна, обмежений термін реалізації, вимушений продаж та інші фактори не можуть відповідати ринковій базі оцінки, відповідно, заставну вартість доцільно віднести до неринкових видів вартості.

Аналіз і вивчення взаємозалежності терміну експозиції та ліквідності різних видів забезпечення дозволить комерційним банкам проводити більш зважену кредитну політику. Урахування фактора часу необхідного для реалізації заставленого майна, накопичення відповідної інформаційної бази, її аналіз, дасть можливість коректніше планувати повернення кредитних ресурсів по проблемних кредитах. Проводячи оцінку заставного забезпечення, при видачі кредиту і на момент повернення стягнення банки повинні мати можливість об'єктивно спрогнозувати термін його продажу.

Загалом заставна вартість має імовірнісний характер і залежить від специфіки майна, періоду прогнозування і від різних сценаріїв реалізації застави. Можна стверджувати, що проблема розрахунку коефіцієнта заставного дисконтування є проблемою кожного банку. У чинному законодавстві і нормах регулятора не визначено підходи до визначення заставного дисконту. Кожен банк розробляє свої внутрішні положення та методики, згідно з якими застосовує шкалу дисконтів.

Така ситуація створює широке поле для суб'єктивних рішень, що, безумовно, підвищує ймовірність помилок або зловживань у цій сфері. Водночас усі банки вирішують її по-різному. У більш опрацьованому вигляді банки встановлюють диференційовану шкалу дисконтів, залежно від конкретного активу та його характеристик. Ті, які аналітично підковані менше швидше звертають увагу на юридичний бік питання, водночас забувають про економічну природу визначення заставної вартості.

Механізм, що дозволяє переходити від ринкової вартості до заставної, через застосування заставного дисконту вимагає методичного обґрунтування. Вплив заставних ризиків на ринкову вартість заставного майна можна врахувати через розрахунок втрати вартості, пов'язаний з обумовленими ризиками забезпечення. Що вищі ризики забезпечення, то менша ймовірність отримання відшкодування та його розмір. Рівень ризику забезпечення безпосередньо впливає на витрати банку, пов'язані з його нівелюванням або мінімізацією. Розмір ризиків впливає на фінансові втрати, пов'язані з можливою реалізацією предметів застави.

$$CV_i = MV_i \times (1 - RC_i / 100), \quad (1)$$

де CV (Collateral value) – заставна вартість;

MV (Market value) – ринкова вартість;

RC (Risk collateral) – ризик оцінки;

i – вид забезпечення.

Виходячи зі структури ризику забезпечення та методики комплексної його оцінки [10], банки отримують формалізований інструмент для розрахунку заставного дисконту. З метою уніфікації методології розрахунку заставного дисконту та заставної вартості можемо обґрунтувати механізм розрахунку заставного дисконту. Для кожного виду забезпечення заставний дисконт доцільно розрахувати диференційовано. На розмір заставного дисконту впливають не тільки вид забезпечення, але сценарії повернення стягнення.

Сценарії відшкодування (узагальнено) включають декілька варіантів.

Добровільна реалізація заставного майна заставодавцем.

Реалізація банком на підставі іпотечної примітки (стосовно нерухомості).

Реалізація на підставі рішення суду, через Державну виконавчу службу.

Перехід права власності заставодержателя з оприбуткуванням на баланс банку для подальшої реалізації.

$$cd_i = (1 - (RC_i / 100)), \quad (2)$$

де cd (collateral discount) – заставний дисконт;

i – вид забезпечення.

$$CV_i = MV_i \times cd. \quad (3)$$

Запропонована методика розрахунку заставної вартості як похідна величина ринкової вартості і рейтингу забезпечення може слугувати уніфікованим інструментом розрахунку втрат, пов'язаних із процесом повернення стягнення та реалізації.

Таблиця 1

## Оцінка функції забезпечення і коефіцієнтів покриття

Заставаодавець	Показники оцінки					
	сума кредиту, L, грн.	ринкова вартість MV, грн.	заставна вартість, CV, грн.	К <sub>нп</sub> MV/L	К <sub>рп</sub> CV/L	F (с) + / -
ПАТ «ДАНТ»	19 842206	35 997070	24 118036	1,81	1,22	+
ПАТ «РОДЕС»	2 000000	2 556563	1 048191	1,28	0,52	-
Івченко В.П.	232000	527908	417074	2,28	1,80	+
Петренко А.І.	23654	57419	32729	1,38	1,38	+

F (с) – функція забезпечення

Розрахувавши заставну вартість, банки можуть скористатися нею для розрахунку коефіцієнтів номінального і реального покриття забезпеченням кредитної операції.

Номінальна забезпеченість кредиту дорівнює відношенню суми заборгованості до ринкової вартості забезпечення. Для номінальної забезпеченості можна розрахувати номінальний коефіцієнт покриття.

$$K_{nm} = MV/L, \quad (4)$$

де L – розмір кредиту;

K<sub>nm</sub> – номінальний коефіцієнт покриття.

Реальна забезпеченість кредиту дорівнює відношенню суми кредиту до заставної вартості забезпечення. Для реальної забезпеченості можна розрахувати реальний коефіцієнт покриття.

$$K_{rp} = CV/L, \quad (5)$$

де K<sub>rp</sub> – коефіцієнт реального покриття.

До умов оцінки забезпеченості належить перевищення заставної вартості (CV) над розміром кредиту (L) і його адекватний рейтинг.

Твердження про те, що застава виконує функцію забезпечення в тому разі, якщо її реалізація дозволяє покрити збитки по кредитній операції, має узагальнений характер і не дає конкретних інструментів оцінки та управління для менеджменту комерційних банків. Для вживання превентивних заходів банку необхідні більш точні та ефективні способи оцінки функції забезпечення на протязі дії кредитного договору і під час можливої реалізації заставленого майна. Застосування механізму розрахунку заставної вартості і коефіцієнта реального покриття дає банку можливість розкрити та оцінити функцію забезпечення застави через визначення умов, за яких реалізація майна дозволить отримати відшкодування по кредитній операції. Підсумкова форма, що відображає розрахунки ринкової та заставної вартості, коефіцієнти покриття і забезпеченість має такий вигляд (табл. 1).

Таблиця 2

## Оцінка забезпеченості

К <sub>рп</sub> (CV/L)	Рейтинг	Рівень забезпеченості
К <sub>рп</sub> ≥ 1,3	A, B	Високий
К <sub>рп</sub> 1–1,3	C	Середній
К <sub>рп</sub> <1,0	D	Низький
К <sub>рп</sub> <1,0	E	Відсутній

Оцінку рівня достатності (забезпеченості) пропонуємо оцінювати як показник забезпеченості, який

розраховується на основі рейтингу, заставної вартості та розміру заборгованості за кредитом [10].

**Висновки.** Застосування запропонованого комплексу оціночних та аналітичних інструментів дають менеджменту банку відповідь на головне питання – чи виконується заставою принцип забезпеченості, чи достатньо захищені кредити заставним майном, чи надають вони гарантію повернення виданих кредитів.

Трансформація стандартів оцінки позикового забезпечення через використання запропонованого механізму розрахунку заставної вартості буде сприяти підвищенню якості адміністрування, керованості ризиками забезпечення, знизить ймовірність неповернення і втрат по них. Цей механізм дозволяє перевірити забезпеченість, а значить реальну, на відміну від номінальної, надійність заставного майна, що допоможе керівництву банку адекватно оцінювати поверненість кредитних вкладень у разі дефолту позичальника.

## БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Рослов В.Ю. Роль залога і залогової стоимости в кредитной сделке / В. Рослов, Е. Щербакова // Банковское кредитование : методический журнал. – 2005. – № 2. – С. 102–115.
2. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М. : Финансы и статистика, 2008. – 348 с.
3. Кузнецова Л.В. Кредитный менеджмент : учебное пособие / Л.В. Кузнецова. – Одесса : ОРІДУ НАДУ, 2007. – 332 с.
4. Костюченко Н.С. Анализ кредитных рисков / Н.С. Костюченко. – СПб. : ИТД «Скифия», 2010. – 440 с.
5. Международные стандарты оценки МСО 2005. Аутентичный перевод на русский язык с печатью англоязычного оригинала, выпущенного Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО) 9 февраля 2005. – Вид. 7-ме. – М. : Российское общество оценщиков, 2005. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.otsenka-credit.ru.
6. Міжнародні стандарти оцінки 2007. 2008 / пер. з англ. С. Пузенко. – Вид. 8-ме. – К. : «АртЕк», 2008. – 432 с.
7. Міжнародні стандарти оцінки 2011 / пер. з англ. УТО. – К. : «Аванпост-Прим», 2012. – 144 с.
8. Кабушкин С.Н. Управление банковским кредитным риском : учебное пособие. – 2-е изд. – Минск : «Новое знание», 2005. – 336 с.
9. Гагауз В.Н. Перспективы оценочной деятельности для банковского сектора Украины в условиях ассоциации с ЕС / В.Н. Гагауз // Оценочная деятельность и перспективы ее развития в Украине : материалы XIX научно-практической конференции. – Одесса : 2014. – № 13. – 15 с.
10. Гагауз В.Н. Менеджмент рисков обеспечения кредитных операций / В.Н. Гагауз // Банковское обозрение. – М., 2015. – № 03(194).