Коркина Вера Сергеевна
директор управления оценки и залоговой экспертизы,
Московский банк ОАО «Сбербанк России»
sberbankkorkina@yandex.ru

Оценка залоговых рисков в процессе проведения залоговой экспертизы

Аннотация

В статье раскрыто понятие залоговых рисков коммерческого банка, приведена их характеристика, даны рекомендации по мерам их минимизации в процессе проведения залоговой экспертизы и формирования залогового портфеля.

Ключевые слова: залоговая экспертиза, залоговый портфель, управление залоговыми рисками

Место и роль залоговой службы в кредитном процессе коммерческих банков с каждым годом становятся более значимыми. Это связано и с ростом кредитования, и с увеличением потенциальной залоговой массы, а также с высоким уровнем конкуренции между коммерческими банками за клиентов на рынке банковских услуг в части более оперативного и качественного предоставления требуемых кредитных продуктов.

Специалисты-залоговики – кто они такие?

Залоговые службы коммерческих банков все чаще предоставляют своим клиентам сервисное обслуживание в вопросах проведения оценки рыночной стоимости предметов залога собственными силами, без привлечения независимого оценщика, что существенно экономит совокупные затраты клиента для получения кредита. Время на проведение полноценной залоговой экспертизы существенно сократилось за счет скоринговых методик оценки рыночной стоимости имущества, высокого профессионализма залоговиков. Специалисты-залоговики принимают участие в структурировании кредитной сделки, помогают клиентам подготовить необходимый пакет правоустанавливающих и иных документов для оформления договора залога.

Методология залоговой работы не стоит на месте (2). В крупных коммерческих банках созданы методические центры, проводится работа по внедрению инноваций в залоговой работе, лучшая практика залоговой работы тиражируется на филиальную сеть банков. В целях повышения эффективности данного вида деятельности совершенствуется законодательство (1), разрабатываются внутренние нор-

мативные документы банков, создается качественный инструментарий в помощь сотрудникам залоговых служб. Современный этап проведения залоговой экспертизы уже не ограничивается определением категории качества обеспечения, анализом правовых и иных документов, основных параметров обеспечения, установлением количественных и качественных характеристик имущества, оценкой фактического состояния и эксплуатации, условий расположения или хранения залогового имущества, проверкой объема прав залогодателя на предлагаемое в залог имущество, выявлением отсутствия ограничений (обременений) на распоряжением имуществом, оценкой правомерности закладываемого имущества в местах хранения, определением оценочной и залоговой стоимости. В работе специалиста-залоговика значительную долю составляет аналитический труд.

Формирование портфеля залоговых активов

Весь вышеперечисленный комплекс проводимых мероприятий по залоговой экспертизе позволяет профессиональному залоговику-аналитику перейти на более высокий уровень оценки качества залогового обеспечения – оценку залоговых рисков с целью определения объема негативных последствий и финансовых потерь для банка в случае наступления дефолтной ситуации по кредитной сделке в части залога.

В целом, анализ залоговых рисков направлен на то, чтобы оценить вероятность наложения взыскания на оформленное обеспечение, дать оценку вероятности возврата кредита за счет реализации залогового имущества.

Оценка залоговых рисков включает в себя анализ предпосылок возникновения того или иного риска, определение вида залогового риска и его формализация или описание, а также оценка прогнозного сценария реализации, рекомендации по минимизации рисков, указание необходимых мер по сохранности залога для выполнения им обеспечительной функции.

Выводы залоговой экспертизы и анализа залоговых рисков в каждой кредитной заявке используются в расчете уровня потенциальных потерь банка при дефолте в результате реализации кредитного риска (LGD). Оценка потерь в банках производится с помощью экономико-математических инструментов моделирования, автоматизированных систем. Расчет полученного значения подтверждается андеррайтером в рамках независимой экспертизы кредитных рисков. Значение LGD является итоговым и применяется при определении эффективности планируемой кредитной операции, а так же стандартных или нестандартных условий сделки и последующего контроля уровня риска по сделке.

В случае, если кредитная заявка одобрена, кредитная и залоговая документация подписаны со стороны клиента и банка и произошла выдача суммы запрашиваемого кредита, то сведения из залогового заключения, в том числе выводы по залоговым рискам, по факту выдачи кредита заносятся в базу данных залогового портфеля. В банке формируется портфель залоговых активов – некое хранилище информации или

в работе специалиста-залоговика значительную долю составляет аналитический труд

Таблица

Классификация залоговых рисков

№ п/п	Наименование риска	Характеристика риска. Причины его возникновения	Меры по минимизации риска
1	Риск неправильной / некорректной оценки имущества	В ходе проведения залоговой экспертизы проводится оценка предмета залога, рассчитанная специалистом банка или с использованием Отчета об оценке. В случае неправильной оценки стоимости обеспечения, чаще всего это завышение стоимости, у банка возникает риск недообеспеченности выданного кредита. Причины возникновения такого риска связаны с: – человеческим фактором – недостаточной квалификацией сотрудника банка на этапе рассмотрения кредитной заявки, ошибки в расчетах, использованием недостоверных сведений об объекте оценки, некачественным проведением анализа ценообразующих факторов; – принятием банком некачественного отчета об оценке, выполненного независимым оценщиком.	Вариантами минимизации данного риска может служить повышение профессионального уровня специалистов-залоговиков, разработка единой внутрибанковской методики расчета стоимости предметов залога с учетом расчета прогнозной рыночной стоимости на срок окончания действия кредита. Особое внимание необходимо обращать на оценку залогов по долгосрочным кредитам – от 1 года до 10 лет под залог движимого и недвижимого имущества. В части взаимодействия банка с оценочными компаниями необходимо принимать участие в разработке технического задания на проведение оценки. Проводить контрольные процедуры качества отчетов об оценке в части соответствия требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, ФСО и внутренним нормативным документам (ВНД) банка. Мерами минимизации негативных последствий наступления данного риска может быть переоценка предметов залога в период действия кредита с определенной периодичностью, уменьшение кредитного обязательства соразмерно уменьшению рыночной стоимости обеспечения.
2	Риск снижения стоимости залогового обеспечения	Наиболее часто реализуемый залоговый риск по таким видам имущества как: транспортные средства, (легковые а/м, самоходная техника, подвижной ж/д состав, воздушные, морские и речные суда и др); товарно-материальные ценности в большинстве категорий, технологическое оборудование, специализированное оборудование какой-либо обрабатывающей отрасли, иные категории оборудования; объекты незавершенного строительства; оргтехника и электроника. Основные причины снижения стоимости движимого	На этапе проведения залоговой экспертизы проводить количественный, качественный и технико-правовой анализ актива на основании не только представленных залогодателем документов, но и на основании данных первичного осмотра. <u>На этапе заключения договора залога:</u> – для движимого имущества предусмотреть в договоре залога условие о необходимости актуализации рыночной стоимости залоговых активов, замену залога при износе актива (например, таксомоторный и автобусный парк при долгосрочном кредитовании); – для объектов недвижимости – в случае обнаружения разделения

Продолжение таблицы

№ п/п	Наименование риска	Характеристика риска. Причины его возникновения	Меры по минимизации риска
		имущества – это выработанный ресурс актива, падение цен на рынке, быстрое моральное устаревание в связи с появлением на рынке более современной техники, с улучшенными потребительскими качествами. Не являются исключением объекты недвижимости. Причины снижения стоимости недвижимости могут быть обусловлены наличием избыточного количества аналогичных объектов в связи с застройкой прилегающей территории сопоставимыми объектами по функциональному назначению. Следует отметить, что принятие в залог объектов недвижимости без инженерно-технических сетей обеспечения здания (лифтов, подъемников, эскалаторов, вентиляции, канализации, системы водоотведения и электросистемы) так же являются причинами снижения стоимости недвижимости. Снижение стоимости залогового обеспечения ведет к риску возникновения необеспеченности кредита.	права собственности на несколько субъектов: на строение – один собственник, на коммуникации – другой собственник, необходимо заключать договор залога со всеми участниками: договор ипотеки и договоры залога оборудования. <u>На этапе мониторинга и контроля залогов:</u> – для движимого имущества необходимо проводить переоценку, актуализацию рыночной стоимости не менее 4 раз в год на протяжении всего срока кредитования [3]. Проводить комплексную проверку залога в период действия кредита на предмет технического состояния предмета залога и оценку степени интенсивности эксплуатации актива, контролировать обновление модельного ряда того или иного сегмента рынка; – для объектов недвижимости актуализация рыночной стоимости не реже двух раз в год, с выездом на объект оценки. Необходимо своевременно уведомлять кредитную службу банка или службу финансового мониторинга кредитного портфеля об изменении стоимости актива для корректировки суммы кредита или иных кардинальных мер по отношению к клиенту.
3	Риск утраты (или повреждения) имущества	Самый распространенный вид риска. Реализация данного залогового риска может быть по всем видам имущества. Причины утраты или повреждения имущества: специфика эксплуатации актива, пожар, затопление/наводнение, противоправные действия третьих лиц; утрата предмета ипотеки в связи с признанием того, что залоговое имущество прекратило свое существование, а вновь построенное /появившееся не обременено правами ипотеки; утрата титула собственности на имущество (отсутствуют или не предоставлены документы-основания возникновения права собственности или аренды на предмет ипотеки).	Требование к залогодателю застраховать залог, установить пожарно-охранную сигнализацию и иных систем безопасности, усилить режим контрольно-пропускного режима; обязательство залогодателя по договору ипотеки, например, не производить перепланировку или иные изменения предмета ипотеки в течение всего срока действия кредита без согласия залогодержателя; требование к залогодателю о приведение в соответствие технической и правоустанавливающей документации.

Продолжение таблицы

№ п/п	Наименование риска	Характеристика риска. Причины его возникновения	Меры по минимизации риска
		Риск утери (или повреждения) имущества в целом является управляемым риском за счет использования системы страхования залогового обеспечения. Однако страхование не может дать стопроцентной гарантии полной компенсации причиненного залогу ущерба.	
4	Риск увеличения срока экспозиции имущества. Риск снижения ликвидности.	Риск увеличения срока экспозиции и риск снижения ликвидности взаимосвязаны. Рассматриваемые риски могут быть реализованы при залоге любых видов активов, когда невозможно реализовать актив в течение достаточно короткого периода времени, на которое рассчитывал банк при заключении договора залога. Увеличение срока экспозиции оказывает прямое влияние на ликвидность актива. Снижение ликвидности может быть обусловлено негативными явлениями в экономике, юридической составляющей в результате неквалифицированных действий сотрудников банка, а также отраслевыми изменениями в экономике: – юридический (мошеннический) характер риска со стороны залогодателя. Залогодатель предоставил в банк недостоверные сведения для проведения залоговой экспертизы. Умышленно скрытые залогодателем факты о предмете залога: обременение по закону, перекрестный залог, наличие долгосрочных договоров аренды, наличие функционального и экономического износа, незаконное пользование местом хранения или расположения залога и др.;	При проведении залоговой экспертизы сотрудник банка дает оценку прогнозного сценария о возможной реализации того или иного вида обеспечения, определяет круг потенциальных покупателей узкоспециализированного имущества. Участие юридической службы банка в части анализа правовых документов. Проведение планового мониторинга залоговых активов и подтверждение их стоимости. Страхование залога с назначением банка выгодоприобретателем первой очереди по договору страхования.

Продолжение таблицы

№ п/п	Наименование риска	Характеристика риска. Причины его возникновения	Меры по минимизации риска
		– недостаточная квалификация специалистов банка (отсутствие знаний о специфике имущества, скрытых дефектов, конструктивных особенностей и обременений правами третьих лиц, влияющих на снижение ликвидности залога или его потерю), принимающих участие в проведении залоговой экспертизы, приводит к формальному анализу документов на залоговое имущество. По сути это риск «скрытой продажи» банку неликвидного имущества, морально и физически устаревшего, выведенного из технологического процесса, в котором используется более современное оборудование; – отраслевые риски. Негативные тенденции в каких-либо отраслях экономики (например, вагоностроительная отрасль).	
5	Риски юридических проблем в оформлении имущества в залог	Риски юридических проблем в оформлении имущества в залог основаны на возможных юридических трудностях и несовершенстве законодательства для оформления предлагаемого в залог актива. Данная группа рисков представлена в виде характеристики потенциального рискового события: – риск затруднения при обращении взыскания; – риск наличия обременений (двойного залога) имущества в виде залогов, арестов, правопритязаний со стороны третьих лиц; – риск наличия незарегистрированных перепланировок недвижимого имущества, предлагаемого в залог и, как следствие, риск приостановки (отказа) госу-	Залоговая экспертиза на этапе рассмотрения кредитной заявки должна включать следующие мероприятия: – идентификация предметов залога (установление идентичности между тем, что заявлено залогодателем о залоговом имуществе по документам, и тем, что имеется по факту); – анализ условий расположения и хранения залогового имущества; – проверка объема прав залогодателя на предлагаемое в залог имущество; – выявление отсутствия ограничений (обременений) на распоряжением имуществом; – проверка правомерности нахождения закладываемого имущества в местах хранения; – проверка соблюдения порядка совершения крупных сделок.

Продолжение таблицы

№ п/п	Наименование риска	Характеристика риска. Причины его возникновения	Меры по минимизации риска
		дарственной регистрации договора об ипотеке; – риск отказа в регистрации договора ипотеки - земельные отношения не оформлены; – риск наличия обременений имущества в виде залогов, арестов, правопритязаний со стороны третьих лиц. Риск обусловлен обременением предлагаемого в залог актива долгосрочной арендой; – риск правопритязаний третьих лиц на земельный участок. Обусловлен наличием наложения границ со смежными земельными участками третьих лиц; – риск признания сделки недействительной или незаключенной или приостановка (отказ) государственной регистрации договора об ипотеке; – риск невозможности обращения взыскания на имущество (нет доступа сотрудникам банка к месту хранения/расположения залога, отсутствие самого места хранения в определенном в договоре залога месте – неверный адрес, нет юридических оснований для обращения взыскания); – риск недостаточной идентификации предметов залога; – риск изъятия предмета ипотеки в пользу государства (например, за неиспользование земель по назначению).	Действенной мерой является оформление поручительства конечного бенефициара бизнеса. Оформление приложения к договору залога, определяющее порядок обращения взыскания на заложенное имущество. Оформление кадастровых/технических паспортов на складское здание и земельный участок в качестве Приложения к Договору об ипотеке. Предоставление правоустанавливающих документов и документов БТИ. Предоставление выписок из ЕГРП (сроком до 30 дней) до заключения Договора ипотеки (для всех объектов недвижимости, предлагаемых в залог). Мерой профилактики реализации риска признания сделки незаключенной/недействительной, является организация многоступенчатого контроля службами банка текстовой части договора залога на предмет опечаток, несоответствия в нем параметров, характеризующих и идентифицирующих залоговое имущество в соответствии с правоустанавливающими документами на него. В случае расхождения в спецификации договора залога заводских номеров (например, для оборудования), марки, года выпуска, наименования и других параметров, сотруднику банку следует инициировать внесение изменений в договор залога.
6	Риск «непоявления» обеспечения	Данный риск ведет к риску утраты обеспечения. В большей степени относится к кредитованию лизинговых сделок и инвестиционных проектов, когда в залог принимаются имущественные права требования по контракту на приобретаемое имущество или на строящиеся площади. Отсутствует возможность юри-	Обеспечить надлежащий контроль со стороны банка за выполнением заемщиком условий, связанных с получением и надлежащим документарным оформлением имущества, приобретенного по контракту на заемные средства: постановка на баланс предприятия с присвоением инвентарных номеров, ввод в эксплуатацию. При реализации имущественных прав требований по контракту, необхо-

Продолжение таблицы

№ п/п	Наименование риска	Характеристика риска. Причины его возникновения	Меры по минимизации риска
		дического оформления договора залога, так как планируемый в качестве залога актив не материализован в виде имущества с характерными ему физическими свойствами и качествами. Природа возникновения риска «непоявления» обеспечения возникает на фоне реализованного инвестиционного риска проекта.	димо заключать договор залога приобретенного имущества или построенного имущества (для строительных проектов) своевременно.
7	Риски, характерные для имущественных прав на строящиеся объекты недвижимости	1. Риск недофинансирования проекта. Обусловлен недобросовестностью Залогодателя и внешними причинами. 2. Риск невыполнения обязательств поставщиками и подрядчиками. Возникает при недобросовестном поведении поставщиков и подрядчиков. 3. Риск увеличения стоимости проекта. Обусловлен риском невыполнения обязательств поставщиками и подрядчиками, а также ошибками при проектировании, ростом цен, налогов и пошлин. 4. Риск увеличения сроков строительства. Возможен из-за возможных ошибок, допущенных при проектировании и проведении работ, а также по внешним причинам. 5. Риск ущерба от производства работ. Возможно несоблюдение подрядчиками техники безопасности при производстве работ на объекте. 6. Конструкционный риск.	1. Контроль со стороны банка за расходованием кредитных средств. 2. Обязать заемщика проводить тщательный отбор поставщиков и подрядчиков (на конкурсной основе), предусматривать в договорах штрафные санкции. 3. Предусмотреть включение заемщиком в статьи расходов непредвиденных затрат и формирование резервов. 4. Проконтролировать правильное составление договорной документации (санкции за нарушение сроков). 5. Страхование СМР. 6. Предоставление в банк заключения государственной экспертизы и разрешения на строительство.
8	Риск сложности контроля за залоговым имуществом	Риск сложности контроля залогового имущества является управляемым, если банком до момента заключения договора был произведен анализ возможных для данного вида обеспечения порядка и контроля за залогом, закрепление условий мониторинга и контроля	1. Предусмотреть обязательство залогодателя по договору залога о предоставлении беспрепятственного доступа залогодержателя или его доверенного лица в места хранения/расположения имущества с возможностью фотосъемки и возможность беспрепятственного вывоза банком предметов залога с места его нахождения.

Продолжение таблицы

№ п/п	Наименование риска	Характеристика риска. Причины его возникновения	Меры по минимизации риска
		обеспечения в кредитной и залоговой документации. Виды рисков, возникающих на этапе контроля и мониторинга обеспечения: 1. Риск доступа к предмету залога. Предмет залога находится на территории режимного объекта, доступ к которому возможен только по заранее выписанному пропуску. Либо предмет залога расположен на арендованной площади. 2. Риск «смешения однородных товаров». Имущество расположено в одном месте с аналогичными товарами других собственников. 3. Риск множественности адресов хранения. Залоговое имущество расположено по многим адресам хранения, значительно удаленным от мест присутствия банка.	2. Устанавливается при проведении первичного осмотра или планового мониторинга. Рекомендована маркировка палетто-мест отличительными знаками банка, свидетельствующими о названии залогодержателя (таблички, надписи, маркировка). 3. Затраты банка на мониторинг не должны превышать потенциальной суммы возврата кредита за счет продажи залога. Рекомендовано перекладывать затраты по мониторингу залога на клиента, за счет привлечения специализированных сюрвейерских компаний. В случае залога с множественностью мест хранения/расположения имущества, банк принимает на себя повышенные риски.

база данных о залоговых активах, обеспечивающих возвратность денежных средств, предоставленных заемщиком. Объем и требования к содержанию такой базы у каждого коммерческого банка индивидуальные.

Целью формирования залогового портфеля является создание системы методического комплекса по управлению залоговыми активами, направленного на выявление и оценку залоговых рисков как части кредитного риска, оценку уровня трудозатрат при выборе того или иного метода управления портфелем, выбор оптимального объема мероприятий по контролю и мониторингу залогов с точки зрения эффективности трудозатрат специалистов залоговых служб.

Целью формирования залогового портфеля является создание системы методического комплекса по управлению залоговыми активами

База данных по залоговому портфелю позволяет решать следующие операционные задачи залоговой службы: составлять маршрутные карты для проведения планового мониторинга и контроля залогов; формировать необходимые формы отчетности по видам залоговых активов, родовому или отраслевому признаку имущественного обеспечения, также отчетность по структуре активов филиальной сети банка в разрезе отчетного периода; проводить сравнительный анализ изменений залоговых активов; рассчитывать индикативные показатели качества залогового портфеля и коэффициенты обеспеченности материальным имуществом; давать оценку концентрации залоговых рисков в том или ином сегменте клиентов банка. Методы решения данных задач позволяют сформировать методический комплекс по управлению залоговым портфелем.

Классификация залоговых рисков

В *таблице* представлена общая классификация залоговых рисков без разделения по видам материальных активов, которая разбита на восемь основных групп, встречающихся в практике работы одного из крупнейших московских банков *(см. табл.)*. Каждая группа залоговых рисков рассмотрена с точки зрения природы и причин возникновения, дана краткая характеристика риска, предложены меры по минимизации рисков, разработаны рекомендации сотрудникам банка.

Практическая значимость данной таблицы состоит в разработке инструментария для залоговиков при проведении экспертизы в части оценки возвратной и обеспечительной функции залога.

Классификация залоговых рисков в том или ином объеме может быть включена в залоговое заключение и являться основанием для формирования профессионального суждения о качестве залогового обеспечения.

Использование информации о залоговых рисках в рассмотренном формате может быть полезным и сообществу независимых оценщиков при подготовке отчетов. Акцентирование внимание оценщика в отчете на проблемных характеристиках оцениваемого актива, с точки зрения рисков для банка, будут дополнительным, а в некоторых случаях единственным источником информации для проведения залоговой экспертизы. Автор считает, что уровень качества независимой оценки будет в таком случае высоким.

Оценка залоговых рисков в процессе проведения залоговой экспертизы на современном этапе кредитования является важным и нужным инструментом для комплексной оценки кредитного риска. Общие выводы и рекомендации по минимизации риска необходимо применять в расчете уровня потерь при дефолте клиента банка.

Вывод

Проведенный анализ организации залоговой работы в крупных коммерческих банках показал, что по отдельным видам залоговых рисков уже ведется работа, но в основном она сводится к сбору и накоплению информации. Не ведется полноценный анализ залоговых рисков, а та работа, что проводится, не формализуется в конкретные методики управления залоговыми рисками, залоговым портфелем банка.

Оценка залоговых рисков в требуемом объеме, выполняемая профессиональными риск-менеджерами, при наличии автоматизированной системы хранилища данных по залоговому обеспечению в банке, в будущем будет основой методического комплекса по управлению залоговым портфелем.

Залоговое подразделение банка должно стать основным координатором процесса сбора и обработки информации о залоговых рисках обеспечения, а также аналитическим центром в области риск-менеджмента, который будет готовить управленческие предложения для руководства банка по воздействию на риски и контролю за ними.

Литература

1. Закон РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1(ред. от 30.12.2008 г.) «О залоге».

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. – 384 с.: ил. ISBN 978-5—279-03287-7.

3. Положение о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности от 26 марта 2004 г. N 254- П ЦБ РФ.

рп

Vera S. Korkina
Director of Assessment and Deposit Evaluation Subdivision, Moscow Bank «Sberbank of Russia», OJSC

Assessment of deposit risks in the process of pledged assets evaluation

Abstract

In the article the concept of pledged asset-related risks of a commercial bank is formulated, the characteristics of these risks are given and recommended measures of their minimizing in the process of pledged assets evaluation and pledged security portfolio formation are provided.

Key words: pledged assets evaluation, pledged security portfolio, pledged asset-related risks management