

Е.С. Бобрикович

Полесский государственный университет, bobrelena@tut.by

В настоящее время потребность в оценке необходима для кредитования под залог, так как банки не могут принимать в расчет цифры, не соответствующие рыночной стоимости. При чем эта оценка может быть как внутренней, так и независимой. Если оценка внутренняя, то это подразумевает наличие в штате банков профессиональных оценщиков, что сопряжено с определенными расходами в виде зарплаты, оплаты услуг и т.д. Если оценка независима, то это предполагает заключение гражданско-правового договора, при котором расходы будет нести заказчик.

Согласно подпункту 3 пункта 21 Указа Президента Республики Беларусь № 615 [1] проведение оценки стоимости объектов оценки является обязательным при предоставлении в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору (за исключением межбанковского кредитного договора) залога имущества, кроме денежных средств.

В качестве залогового имущества могут выступать имущественный комплекс, предприятие, здание, сооружение, оборудование, ценные бумаги, денежные средства, товары в обороте; нематериальные активы, прочие активы, предусмотренные Законом «О залоге» [2].

Согласно Международным стандартам оценки [3] потребность в оценке возникает:

- 1) если актив уже является обеспечением в качестве кредитного залога;
- 2) если актив еще только предполагается отдать банку в залог.

В Республике Беларусь оценка проводится только на стадии передачи актива в обеспечение по кредиту. В тоже время мировая практика предполагает проведение оценки также и в период действия кредитного договора, поэтому для минимизации кредитных рисков в случае обесценения активов в период действия кредитного договора следует проводить не только мониторинг залога, но и реально его оценивать. И в случае если его стоимость снижается искать либо дополнительное обеспечение, либо эту сумму (разницу) досрочно взыскивать. Понятно, что это все связано с определенными дополнительными расходами и здесь встает вопрос: кто будет их оплачивать – кредитор или кредитополучатель.

Если оценка обеспечения будет осуществляться дважды (1-2 этапа): первоначально на стадии передачи актива в обеспечение, что соответствует текущей оценке размера обеспечения и один раз в течение срока кредитования, что соответствует перспективной оценке размера обеспечения, то схематично это можно представить на рис. 1. Это может быть применимо при краткосрочном кредитовании юридических лиц.

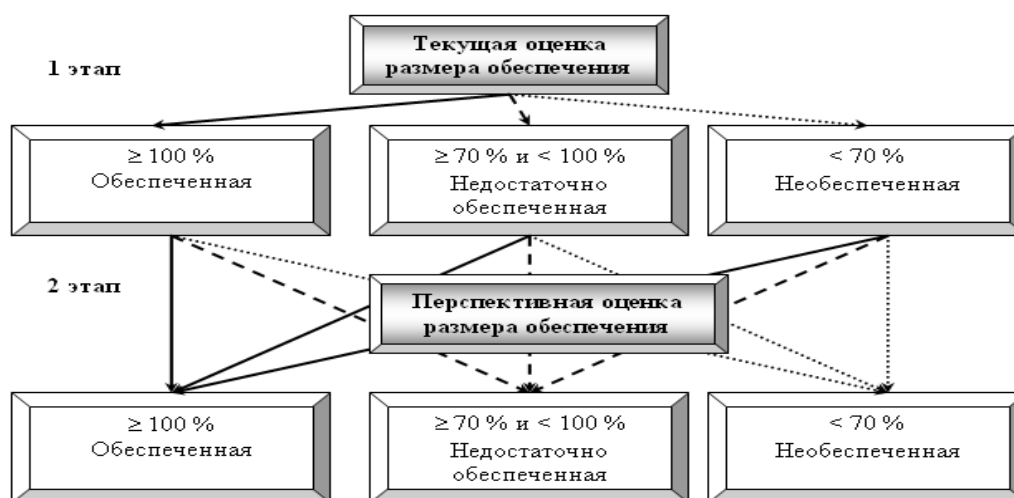


Рисунок 1 – Текущая и перспективная оценка достаточности обеспечения при краткосрочном кредитовании

Примечание – собственная разработка

Если оценка обеспечения осуществляется более чем 2 раза, то схематично это можно представить на рис. 2. Это может быть применимо при долгосрочном кредитовании юридических лиц.

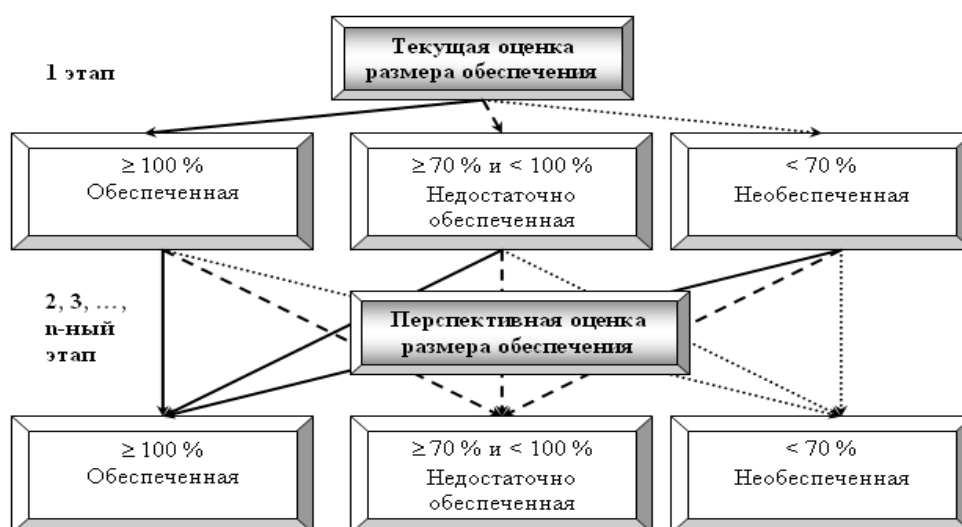


Рисунок 2 – Текущая и перспективная оценка достаточности обеспечения при долгосрочном кредитовании

Примечание – собственная разработка

На рисунке 2 2,3, ..., n-ый этап будут одинаковы. Количество этапов оценки будет зависеть от условий кредитования и обеспечения, переданного банку в качестве залога. Разные виды линий на рисунке говорят о различных сроках мониторинга залога. Жирная сплошная линия свидетельствует о том, что у банка достаточно обеспечения, мониторинг необходим, но не чаще установленного, штрихпунктирная – мониторить залог необходимо, точкопунктирная – проверять залог необходимо чаще, чем установлено локальным актом банка. На основании рисунков 1 и 2, в зависимости от текущей оценки размера обеспечения может быть несколько вариантов перспективной оценки размера обеспечения, что в свою очередь порождает еще и другие варианты. Когда текущая и перспективная оценка в течение периода кредитования не меняется или переходит в более обеспеченную, то для банка – это хорошо, если нет – то необходимо принимать соответствующие меры: либо искать дополнительное обеспечение, либо разницу взыскивать досрочно.

Таким образом, используя международный опыт в оценке обеспечения, при кредитовании необходимо проводить оценку стоимости обеспечения не только на стадии предоставления кредита (текущая оценка размера обеспечения), но и в течение срока кредитования (перспективная оценка размера обеспечения). Здесь необходимо определиться со сроками такой оценки. Понятно, что при краткосрочном кредитовании (до 6 месяцев) такая оценка повторно не нужна, от 6 месяцев до 1 года – еще 1 оценка. При долгосрочном кредитовании – это необходимо и здесь главное учитывать условия кредитования и объект залога.

Литература:

1. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь (вместе с «Положением об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь»): Указ Президента Республики Беларусь, 13 октября 2006 г., № 615 в ред. Указа Презид. Респ. Беларусь от 23.01.2009//Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] /ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009.
2. О залоге: Закон Республики Беларусь, 24 ноябр. 1993 г., № 2686-ХІІ: в ред. Закона Респ. Беларусь от 22.12.2005// Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009.
3. Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007/ И. Л. Артеменков [и др.]; под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. – М.: Саморегулируемая общероссийская общественная организация “Российское общество оценщиков”, 2009. – 422 с.