

Ри Р.У.

Канд. экон. наук, доцент кафедры
«Экономики, маркетинга и психологии управления»
Ангарской государственной технической академии,
г. Ангарск

Залог движимого и недвижимого имущества

Аннотация. В данной статье рассматриваются теоретические и практические аспекты залога движимого и недвижимого имущества. Описывается процесс расчета залоговой стоимости и лимиты портфеля обеспечения.

Ключевые слова. Залог, движимое имущество, недвижимое имущество, ликвидность, справедливая стоимость имущества.

Pledge movable and real estate

The Summary. In given article theoretical and practical aspects of pledge movable and real estate are considered. Process of calculation of mortgaging cost and limits of a portfolio of maintenance is described.

Keywords. Pledge, personal estate, real estate, liquidity, fair cost of property.

Залог, в соответствии со ст. ст. 329 и 334 ГК РФ - это способ обеспечения обязательства, при котором кредитор – залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

Залог может возникать либо в силу закона, либо в силу договора.

Предметом залога могут быть вещи, ценные бумаги, и имущественные права. Не могут быть предметом залога требования, носящие личный характер, либо вещи, залог которых запрещен законом.

Лимиты портфеля обеспечения:

Залог имущества 1 (высокой) группы риска (рекомендуется до 35 % залогового обеспечения).

- товар/сырье/готовая продукция в обороте;
- личное имущество (аудио, видео, оргтехника, бытовая техника, мебель).

Залог имущества 2 (средней) группы риска (рекомендуется до 60% залогового обеспечения).

- машины и оборудование;
- автотранспортные и самоходные средства.

Залог имущества 3 (низкой) группы риска (рекомендуется до 100% залогового обеспечения).

- недвижимое имущество (здания, помещения, земельные участки);
- собственные векселя Банка, котируемые акции.

При определении лимитов обеспечения кредитного портфеля в расчет принимаются залоговая стоимость, рассчитываемая путем уменьшения рыночной (справедливой¹) стоимости имущества на величину залогового дисконта.

Залоговая стоимость обеспечения должна быть достаточна для компенсации суммы предоставленного кредита и всех выплат, подлежащих уплате Корпорации по кредитному договору, причитающихся к выплате в течение ближайших после выдачи 12 месяцев.

Если кредит предоставляется на срок менее 12 месяцев, то залоговая стоимость обеспечения должна быть не менее размера обязательств по кредиту, включая сумму предоставленного кредита и всех выплат, подлежащих уплате Корпорации с момента выдачи до полного исполнения обязательств по кредитному договору.

Определение рыночной стоимости. Для определения рыночной стоимости предмета залога (возможной цены реализации с учетом

¹ В соответствии с Положением № 254-П от 26 марта 2004 г. (о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности с изменениями, вступившими в силу 01.07.07 г.) под суммой обеспечения для залога понимается (кроме ЦБ, котируемых организатором торговли на рынке ЦБ) - справедливая стоимость залога.

складывающейся конъюнктуры рынка) на основе федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» проводятся необходимые расчеты в рамках установленных оценочной теорией подходов. В процессе оценки допускается использование в качестве ценовых характеристик и данных, содержащихся в аналитических и информационных изданиях (аренда, стоимость биржевых товаров и т.д.).

Определение стоимости имущества исключительно на основании стоимости приобретения, декларируемой Залогодателем, недопустимо. Необходимо подтверждение стоимости из иных источников.

При определении рыночной стоимости методология оценки потенциального предмета залога должна быть привязана к реальной рыночной ситуации и содержать минимум допущений и предположений субъективного характера. Данное требование можно конкретизировать следующим образом:

- 1) используемая для оценки информация должна быть объективна, достоверна и проверяема;
- 2) все допущения и предположения должны основываться на реальной рыночной информации и тенденциях;
- 3) полученные результаты должны быть логичны и обоснованы;
- 4) залоговое заключение должно содержать всю необходимую информацию для понимания корректности полученного результата.

Определение ликвидности. Ликвидность позволяет сделать вывод о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Количественной характеристикой ликвидности является срок рыночной экспозиции объекта, т.е. период, который требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Ликвидность определяется специалистом по работе с залогами на основании выводов о текущем состоянии рынка, и может быть:

- высокой – для залога со сроком реализации менее 30 дней;
- средней – для залога со сроком реализации от 30 до 90 дней;
- низкой - для залога со сроком реализации от 90-180 дней;
- безнадежной - со сроком реализации более 180 дней.

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру дисконта.

При составлении вывода о ликвидности имущества должны приниматься во внимание индивидуальные факторы, оказывающие влияние на ликвидность имущества – ограниченный срок годности и реализации товара, несоответствие экологическим требованиям, изменение внешних условий, и т.д.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. На ликвидность также влияют:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести данное имущество (применительно к недвижимости, биржевым товарам).

Состояние имущества. Как правило, старое и изношенное имущество в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

Соответствие современным используемым технологиям. (применительно к оборудованию).

Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей, и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик.

Необходимо учитывать, что в ряде случаев низко- и безнадежно ликвидные активы — узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения, коммуникации и т.п. — могут приобретать

ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

Также необходимо учитывать значимость объектов для собственника-залогодателя. Значимость напрямую связана с той ролью, которую объекты, передаваемые в залог, играют в производственном процессе, участвуют в создании дохода предприятия-залогодателя. Значимость характеризует — насколько объекты востребованы и необходимы для производственно-хозяйственной деятельности залогодателя. Отчуждение таких объектов, их исключение из состава имущества предприятия может осложнить производственно-хозяйственную деятельность вплоть до ее полной остановки. В результате потери значимого имущества ухудшатся финансовые показатели предприятия-залогодателя, существенно снизится его платежеспособность, предприятие может стать неплатежеспособным.

Вопрос значимости должен решаться в каждом конкретном случае с учетом структуры залогового имущества, той доли, которую имущество составляет от всего оборудования, задействованного в производстве, роли, которую залоговое имущество играет в производственном процессе, структуры выручки предприятия, перспектив развития предприятия и отрасли.

Определение справедливой стоимости имущества. Справедливая стоимость имущества равна его рыночной стоимости при условии, что ликвидность предмета залога не является «безнадежной» (т.е. для залога со сроком реализации до 180 дней).

Если нет ограничений для реализации предмета залога, то его ликвидность может варьироваться от высокой до низкой. В случае наличия неустранимых ограничений для реализации имущества (например, юридических) ликвидность предмета залога признается «безнадежной», и такое имущество не должно оформляться в залог.

Определение стоимости соответствующей категории качества

(Обі). Стоимость обеспечения соответствующей категории качества (Обі) – стоимость обеспечения соответствующей категории качества (за вычетом предполагаемых расходов Банка, связанных с реализацией обеспечения):

Таблица 1

№	Ликвидность	Величина дополнительных расходов при реализации, %
1	Высокая	0
2	Средняя	1
3	Низкая	2

Указанная величина дополнительных расходов при реализации высоколиквидных предметов на уровне 0 означает лишь то, что расходы на реализацию в данном случае ничтожно малы.

Список использованной литературы

1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Международные стандарты оценки 2007: Восьмое издание, - М.: Российское общество оценщиков, 2008 – 422 с.

3. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков / Правление Российского общества оценщиков. – М., 2005.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка НЕДВИЖИМОСТИ. 2008 год.