

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ЗАЛОГОВОГО КРЕДИТАВАНИЯ В РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

А.Н. ДЖАБРИЕВ¹, И.О. КАРИМОВ²

¹д.э.н., профессор

²исследователь

Ташкенский архитектурно-строительный институт

В статье рассматривается практика оценки залогового обеспечения банковских кредитов. Приводятся основные рекомендации по результату анализа состояния вопроса.

Совершенствование практики кредитования на основе обеспечения их залогом, одно из основных направлений, проведенных исследований. В исследовании отдельное внимание уделяется вопросам повышения финансовой стабильности коммерческих банков. Определения достоверности состояния финансовой задолженности. Оценки степени риска залога в период погашения кредита.

На сегодня одной из основных проблем оценки залогового обеспечения в банковской системе Узбекистана является, совершенствование практики оценки объектов залога, улучшение конкурентной среды оценочных компаний, справедливая оценка кредитного обеспечения и при непогашении кредита своевременная продажа объектов залога. В стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017-2021 годах определены задачи «Углубления реформирования и обеспечение устойчивости банковской системы, уровня капитализации и депозитной базы банков, укрепление их финансовой устойчивости, расширение кредитования инновационных проектов»¹.

Как известно в процессе оценки залогового обеспечения банковских кредитов участвуют три стороны: банк, оценочная организация

¹ Указ Президента Республики Узбекистан от 7.02.2017г. № УП-4147

и получатель кредита. Получатель кредита с целью удовлетворения своих финансовых потребностей, предоставляет банку в качестве залога различное имущество. Именно этот процесс оценки готовить основу для отношений между оценочной компанией, банком и получателем кредита. Таким образом, стороны залогового механизма приводятся на Рисунке 1.



Рисунок 1 – Своеобразные стороны залогового механизма

В Узбекистане, вместе с развитием рыночной инфраструктуры, пройден путь от этапа формирования оценочного института до степени независимой структуры. В результате изучение оценочной деятельности организации оценщиков залогового обеспечения банковских кредитов позволило установить наиболее эффективное система организации процесса оценка залогового обеспечения. Рекомендованная организация процесса оценки прилагается в таблице 1.

Таблица 1– Этапы организации процесса оценки

Этапы	Содержание этапов	Осуществляемые действия
1-этап	Согласование технических сторон оценщиком и полномочным сотрудником банка и получателя кредита.	Определяется объект оценки, согласовываются объем необходимых сведений и порядок их формирования, возможные ошибки и ограничения в процессе оценки, сроки проведения оценки.
2-этап	Составление договора.	Договор может быть двухсторонним или трехсторонним. В трехстороннем договоре банка имеет права подписи и получения отчета об оценке в качестве заказчика.
3-этап	Текущая консультация.	Оценщик предупреждает уполномоченного сотрудника банка о проблемах, которые могут возникнуть в период действия срока кредита по залоговому обеспечению, а также обсуждает с ним некоторые вопросы.

4-этап	Оценщик предоставляет банку краткий отчет-резюме.	После предоставления банку краткого отчета-резюме по оценке объекта, являющегося залогом обеспечения, оценщик, если не имеются претензии, приступает к подготовке отчета.
5-этап	Предоставление заказчику.	Заказчику предоставляется отчет по оценке объекта

Анализ и результаты изучения показывают, что в стране прослеживаются критические положения, связанные с неучастием банка в процесс оценки залогового обеспечения, а также его реализацией при покрытии проблемных кредитов. Как уже отмечалось при оценки объектов залога используется три подхода оценки с дальнейшим согласованием результатов оценки. В данной статье мы пропускаем проблемы связанных с согласованием результатов оценки.

Изучение хода и результатов оценки объектов залогового обеспечения выше указанными тремя подходами позволило установить преимущества и недостатки каждого подхода и методов. Результаты этого анализа приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Подходы оценки залогового обеспечения банковских кредитов, использования, преимущества и недостатки.

Методы определения	Условия использования	Преимущества	Недостатки
Доходный подход			
Метод капитализации и доходов	При получении единого дохода	Служит определению истинной стоимости залога на основе противостоящей цены.	Осуществляется на основе предварительных заключений экспертов и сведений всех будущих расчетов.
Метод дисконтирования	Можно применить		

денежных потоков	ко всем объектам	Направлен на предотвращение потерь по банковским кредитам при возникновении проблемных кредитов. Позволяет определить пути эффективного использования объекта залога. Служит формированию подхода по отношению к залоговому объекту в качестве источника дохода.	Возможность появления проблем, связанных с определением истинной стоимости объекта залога. Высокая вероятность ошибок в случаях недостроя и не доходности оцениваемого объекта. Использование метода доходности в условиях инфляции, когда отсутствует ожидаемая эффективность и др.
Затратный подход			
Метод чистой стоимости	Достоверный и обоснованный бухгалтерский баланс. Невысокий уровень инфляции	Можно осуществить оценку на основе структурных частей залогового объекта. Учитываются амортизация объектов залога и	Время оценки не учитывает рыночное состояние залогового объекта, осуществляется на основе документов оценки.

Метод банкротства стоимости	Остановка деятельности, продажа активов и выполнение обязательств	текущее состояние технологий. Результаты оценки определяются на основе финансовых расчетов. На изменение стоимости залогового объекта оказывают влияние пути их использования.	При определении стоимости залогового объекта не обращается внимание на потери, связанные с залоговыми рисками. Доход, который может приносить залоговый объект, остается без внимания. Текущее и перспективное состояние кредитора не имеет значения.
-----------------------------	---	--	---

Сравнительный подход

Метод рынка капитала	Сведения по аналогичным объектам должны быть достаточными	Определяется на основе анализа рыночной стоимости аналогичных объектов залога и их стоимости. Стоимость залоговых объектов определяется на основе практики текущей рыночной торговли.	Не учитывает резкие изменения по стоимости активов в расчетах. Возможны дополнения и изменения в анализируемых сведениях. Не учитывает перспективные доходы инвесторов. В отдельных случаях могут
Метод соглашений			
Метод отраслевых коэффициентов			

		Учитывает влияние отраслевых факторов на стоимость акций и облигаций. Считается методом, определяющим реальную стоимость залоговых объектов в условиях развитого рынка.	возникнуть сложности из-за отсутствия базы сведений.
--	--	---	--

Таким образом, результаты изучения и анализа практику оценки объектов залога на примере различных банков Республики Узбекистан позволило установить:

- Практическое отсутствие оценки ценных бумаг в качестве залога для получения кредита. Их отсутствие в залоговом обеспечении объясняется большим риском.

- В международной практике широко применяется заложение оборотных товаров по банковским кредитам. Считаем необходимо развивать такие виды залога. Например кредитование фермерских хозяйств коммерческими банками оценкой залога будущего урожая.

- Установлено, что на стоимость залогового обеспечения кредитов оказывают влияние не только статус оценочной организации, опыт или знания оценщиков, но и ряд таких факторов, как социально-экономическое положение страны, финансовая политика, конкурентноспособность экономики и стабильность цен на рынке.

- Необходимо при оценке обеспечения банковского кредита учет принципов, связанные с оценкой рыночной среды, правом владения и использованием имуществом.

- При кредитования под залог продукции будущего урожая сельскохозяйственных культур для частных предпринимателей,

целесообразно осуществлять поэтапно на основе периодичности, связанной с получением урожая с оценкой риска страховыми компаниями.

ЛИТЕРАТУРА

1. Хамидулин М.Б., Абдуллаев Ш.Р., Агламова Т.К., и др. Повышение эффективности финансовых инструментов в обеспечении стабильного роста национальной экономики. 2016-409с
2. Eugene F. Brigham, Michael C. Gerhardt Financial Management: Theory and Practice. Fifteenth Edition. 2017. 1180 pages. ISBN:978-1-305-63229-5
3. О. Мосолова Развитие залогового механизма в системе кредитования. Москва, 2013. 24стр.

REFERENCES

1. Khamidulin MB, Abdullaev Sh.R., Aglamova TK, and others. Increasing the effectiveness of financial instruments in ensuring stable growth of the national economy. 2016-409s
2. Eugene F. Brigham, Michael C. Gerhardt Financial Management: Theory and Practice. Fifteenth Edition. 2017.1180 pages. ISBN: 978-1-305-63229-5
3. O. Mosolova Development of the collateral mechanism in the credit system. Moskova, 2013.24 pp.