

УРОК №7: Финализация: Формирование залоговой стоимости

Статус: Опубликовано

Цель: Научиться сводить все корректировки и износы в одну финальную цифру для кредитного комитета.

1. ТЕКСТ ЛЕКЦИИ

Мы определили рыночную стоимость и вычли все виды износа. Теперь нужно понять, сколько денег банк реально увидит при худшем сценарии.

1. Алгоритм «Воронки стоимости»

Процесс оценки для банка напоминает воронку, где на каждом этапе сумма уменьшается:

1. Цена предложения: (То, что мы видим на [Somon.tj](#)) — самая высокая и часто нереальная цифра.
2. Рыночная стоимость: Цена предложения минус корректировка на торг (5-10%).
3. Ликвидационная стоимость: Рыночная стоимость минус дисконт за срочность (15-30%).
4. Залоговая стоимость: Ликвидационная стоимость минус дополнительные риски банка (юридические риски, волатильность рынка).

2. Расчет залогового дисконта (LTV)

Юридический базис: Согласно Инструкции НБТ №201, банки обязаны применять коэффициент залогового дисконта (LTV — Loan-to-Value), чтобы обеспечить маржу безопасности.

Математическая модель:

$$S_{limit} = V_l \times LTV$$

Где:

- V_l — Ликвидационная стоимость.
- LTV — Коэффициент (обычно от 0.6 до 0.8 в зависимости от типа актива).

Практический пример:

Вы оцениваете автомобиль, рыночная стоимость которого после всех износов составила \$20 000.

1. Срочная продажа: Оценщик установил ликвидационный дисконт 20%.

$$V_l = 20000 \times 0.8 = \$16000$$

2. Политика банка: Для данного типа авто LTV составляет 70% (0.7).

$$S_{limit} = 16000 \times 0.7 = \$11200$$

Итог: Несмотря на то, что машина «стоит» \$20 000, банк выдаст кредит не более чем на \$11 200. Это и есть управление рисками.