

## СТОИМОСТНАЯ ОЦЕНКА ПРОБЛЕМНЫХ КРЕДИТОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ

© 2016

*А.С. Сурудина*, аспирант  
*Финансовый университет при Правительстве РФ, Москва (Россия)*

*Ключевые слова:* коммерческий банк; банковский кредит; проблемный кредит; категории проблемных кредитов; управление проблемными кредитами; стоимостная оценка коммерческого банка.

*Аннотация:* Статья посвящена проблеме реструктуризации проблемных кредитов коммерческих банков. Раскрыто понятие реструктуризации, под которым понимается соглашение коммерческого банка с заемщиком, содержащее информацию о новой схеме погашения финансовых обязательств заемщика. В статье представлен обзор процедуры работы с проблемными кредитами для целей реструктуризации и рассмотрены основные мотивы и цели реструктуризации проблемной задолженности с точки зрения кредитора (коммерческого банка) и с точки зрения должника (заемщика). Кроме того, проведен анализ основного инструментария, применяемого в процессе реструктуризации проблемных кредитов, а именно подробно рассмотрена процедура кредитных каникул, увеличение срока кредита, а также изменение графика и сроков внесения платежей. По итогам проведенного анализа в отношении существующего инструментария сделан вывод о причинах возникновения неплатежей по кредитам, в частности, можно предположить, что, реструктуризируя график ипотечных платежей, кредитор и заемщик заинтересованы в том, чтобы график платежей был выполнимым для заемщика при сохранении существующего баланса интересов кредитора и заемщика. Кроме того, в статье описываются основные подходы к определению стоимости кредита (рассмотрен частный случай ипотечных кредитов), а именно переменные выплаты и уменьшающиеся выплаты. Приведен количественный анализ влияния реструктуризации на стоимость кредита, который позволяет сделать вывод, что продление платежей всегда приводит к дополнительной переплате, другими словами, стоимость обслуживания долгосрочного кредита и, в частности, ипотеки возрастает, если увеличивается срок погашения.

В настоящее время под реструктуризацией просроченной задолженности по кредиту понимается соглашение коммерческого банка с заемщиком, содержащее информацию о новой схеме погашения финансовых обязательств [1].

При изменении условий кредитной сделки коммерческий банк и заемщик руководствуются некоторыми мотивами, представленными в таблице 1.

Реструктуризация проводится в рамках одной кредитной организации. Цель ее – снижение финансовой нагрузки заемщика. Эта процедура предусматривает также изменение определенных параметров кредитного продукта. Причиной может стать ненадлежащее исполнение кредитных обязательств заемщика или полная его неспособность обслуживать кредит (потеря работы, трудоспособности, изменение размера заработной платы, длительная болезнь, семейные обстоятельства). В основном банк идет навстречу заемщику, предлагает различные варианты реструктуризации долга [3].

Для этого используются следующие распространенные инструменты реструктуризации: кредитные каникулы и уменьшение регулярного платежа за счет увеличения срока кредита.

Кредитные каникулы можно использовать при временных финансовых трудностях (смена работы, длительный больничный, творческий отпуск). В такой ситуации банк предоставляет заемщику отсрочку в погашении основного долга на определенный, установленный договором срок. Заемщик на этот период освобождается от обязанности выплачивать тело кредита и может погашать только проценты за его использование. В этом случае сумма уменьшается значительно, и для заемщика это очень выгодно (платежи дифференцированные, т. е. проценты начисляются на остаток долга)

[4]. Однако кредитные каникулы имеют и свой недостаток – основной долг не меняется, и, таким образом, по окончании отсрочки все вернется.

Увеличение срока кредита. Этот инструмент используется чаще, поскольку это выгодно банку в связи с увеличением его дохода, а также заемщику (снижается нагрузка, а тело кредита хоть и медленно, но погашается). В этой ситуации ежемесячный взнос (его размер) уменьшается на весь срок. Этот вариант особенно актуален для тех, у кого финансовые трудности носят длительный характер (рождение ребенка, смена работы на низкооплачиваемую, появление регулярных дополнительных расходов). К недостаткам можно отнести незначительное уменьшение ежемесячного платежа. Как правило, банки увеличивают срок не более чем в два раза [5].

Существует еще один вариант реструктуризации – изменение графика и сроков внесения ежемесячных платежей. Например, при изменении даты выплаты заработной платы удобно перенести платеж по кредиту на день, следующий за датой получения зарплаты. В этом случае основные параметры кредита, процентная ставка, срок и размер ежемесячного платежа не меняются [6].

Также есть еще один способ реструктуризации – изменение валюты кредита. Как правило, используется только при «переводе валютных кредитов в рублевые». При резком падении курса, что часто наблюдается в последнее время, такая схема пользуется все большей популярностью. Очевидно, что кредиты в валюте получают для снижения переплаты, ведь процентная ставка по ним гораздо ниже. Однако если заемщик получает доход в рублях, он много теряет при конвертации, и часто валютный кредит оказывается непосильным

Таблица 1. Мотивы и цели реструктуризации проблемной задолженности для коммерческого банка и заемщика [2]

Для коммерческого банка		Для заемщика	
Мотивы реструктуризации	Цели, решаемые в ходе реструктуризации	Мотивы реструктуризации	Цели, решаемые в ходе реструктуризации
Снижение количества проблемных кредитов	Повышение финансовой устойчивости банка	Снижение кредитной нагрузки в современных экономических условиях	Решение важных проблем, не связанных с обслуживанием банковского кредита
Отсутствие дополнительного резервирования	Повышение уровня оборачиваемости банковских активов	Увеличение оборотных ресурсов	Возможность заработать дополнительные средства
Поддержание лояльности клиентов	Создание позитивного имиджа банка	Сохранение репутации надежного партнера	Возможность работать с иными банковскими учреждениями и субъектами хозяйствования
Поддержание платежеспособности клиентов	Получение запланированной прибыли	Избежание процедуры банкротства	Сохранение бизнеса
Отсутствие процедур реализации залогового имущества, банкротства действующих клиентов	Отсутствие затрат, связанных с данными процедурами	Сохранение положительной кредитной истории и заложенных активов	Возможность кредитования в дальнейшем

бременем. Реструктуризация валютного кредита приведет к увеличению суммы долга и переплаты, однако сократит потери на конвертации [7].

В соглашение о реструктуризации могут входить следующие элементы: увеличение потоков наличности от операционной деятельности; продажа активов; усиление обеспечения; продленные сроки; более низкие процентные ставки; льготные периоды; обмен долговых обязательств на акции [8]. В любом случае реструктуризация проблемного кредита влечет за собой изменения в его стоимости, что наиболее ярко проявляется в сфере ипотечного кредитования.

Необходимо сказать, что в случае ипотечного кредитования кредитор не заинтересован в том, чтобы приобрести объект залога, несмотря на тот факт, что установленная в ходе оценки профессиональным оценщиком в области оценки недвижимости стоимость, которая имела место в момент выдачи ипотечного кредита, зачастую на порядок выше изначально выданной суммы кредита (в среднем данная сумма на 25–30 % больше выданной в качестве кредита суммы) [9].

Очевидно, что ипотечный банк имеет определенную заинтересованность в осуществлении основной деятельности, а не в осуществлении операций купли-продажи недвижимости, находящейся в залоге у банка, что обусловлено отсутствием необходимых компетенций и сопряженностью с дополнительными издержками, отражающимися на рентабельности банка [10].

Таким образом, анализируя вопрос неплатежей по ипотечным кредитам, можем предположить, что, реструктуризируя график ипотечных платежей, кредитор и заемщик заинтересованы в том, чтобы график платежей был выполнимым для заемщика и чтобы сохранился установленный баланс интересов кредитора и заемщика.

Первое требование является актуальным для кредитора, поскольку он не заинтересован в приобретении залога, и ему желательно продолжение прежних условий кредитования (конечно же, есть случаи, когда кредитор берет залог, но при этом перед ним стоит слож-

ная в условиях кризиса проблема реализации недвижимости). Выполнение второго условия необходимо при проведении любой реструктуризации. Оно сопряжено с определенными трудностями, главная из которых состоит в поиске баланса между интересами кредитора, с одной стороны, и заемщика, с другой. В настоящее время наиболее часто встречающимся методом является уравнение эквивалентности платежей [11].

Принцип эквивалентности платежей можно сформулировать представленным ниже образом. Обозначим последовательность  $\{S_i\}$ ,  $i=1, \dots, n$  как некую последовательность платежей, которая будет иметь место, а  $\{P_j\}$ ,  $j=1, \dots, m$  – иная последовательность платежей, которая должна будет заменить первую. Так как критерий эквивалентности платежей должен быть соблюден, можем говорить о верности следующего тождества:

$$\sum_{i=1}^n S_i^d = \sum_{j=1}^m P_j^d, \quad (1)$$

где  $d$  означает, что платежи дисконтируются на некоторый момент времени.

Главным недостатком данного подхода можно считать несоответствие требованиям системного подхода. Это снижает его практическое применение, а зачастую делает его невозможным. В основном реструктуризация, которая проводится таким образом, увеличивает переплату по ипотечному кредиту, что противоречит основным целям реструктуризации ипотечного кредита. Для нивелирования этого эффекта применяется более общий, системный подход к реструктуризации кредитных активов, к частному случаю которого можно отнести уравнение эквивалентности платежей [12].

Системный подход к реструктуризации основывается на применении функции потока, которая может быть задана следующим образом. Пусть множество упорядоченных пар  $(t_i, C_i)$  представляет собой ряд поступлений финансовых средств на счет физического лица в размере,

равном  $C_i$ , в определенные моменты времени  $t_i$ , тогда функция потока будет определена следующей формулой:

$$F(V) = \sum_{i=1}^N C_i V^{t_1 - t_i} . \quad (2)$$

Реструктуризация финансового кредита осуществляется посредством согласованного изменения ряда параметров на основе следующих тождеств:

$$\begin{cases} F(V) = 0 \\ Fr(V) = 0 , \end{cases} \quad (3)$$

где  $F(V)$  – функция потока ипотечного кредита до проведения реструктуризации;

$Fr(V)$  – функция потока ипотечного кредита после проведения реструктуризации.

Из первого уравнения системы (3) можно найти доходность  $r^*$  ипотечного кредита, которая связана с множителем дисконтирования следующим равенством:

$$r^* = \frac{1}{V} - 1.$$

Зная доходность кредита до момента проведения реструктуризации, исходя из второго уравнения тождества (3), можем найти основные параметры реструктурированного ипотечного кредита. В целом система (3) является полностью определенной и не требует априорного задания никаких параметров (является замкнутой). В этом ее основное отличие от уравнения эквивалентности (1), в котором для дисконтирования нужно задать ставку сравнения.

Вследствие этого после операции реструктуризации ипотечных кредитов при применении уравнения эквивалентности доходность ипотечного кредита меняется.

Таким образом, можно сделать вывод, что ключевая роль системного подхода к операциям реструктуризации ипотечных кредитов заключается в следующем: снижении размера выплат; сохранении доходности ипотечного кредита для коммерческого банка, выступающего в качестве кредитора; сохранении стоимости ипотечного кредита для заемщика.

Выполнение первого условия при достаточном снижении выплат делает график приемлемым с точки зрения заемщика, а выполнение второго – сохраняет исходный баланс интересов (банк поддерживает на достаточном уровне доходность капитала, а для заемщика не происходит увеличения стоимости заимствования). При этом имеет место увеличение срока ипотечного кредитования и суммы процентной переплаты по кредиту. Однако увеличение нагрузки будет меньше, нежели при применении современных методик, в основе которых лежит уравнение эквивалентности [13].

Рассмотрим более детально существующие в России способы составления графиков ипотечных выплат на одном из примеров.

Пусть квартира, стоимость которой составляет 3 млн рублей ( $K=3000000$ ), приобретена с использова-

нием заемных средств, а именно ипотечного кредита, который выдан по ставке 12 % годовых ( $j=12\%$ ), срок кредитования 10 лет ( $n=10$ ). Собственные средства заемщика составляют 10 % от стоимости недвижимости. Кредит ( $D=3000000 \cdot 0,9=2700000$ ) погашается срочными платежами ежемесячно ( $p=12$ ) с момента получения кредита. Банк может начислять проценты по кредиту несколько раз в году. С точки зрения заемщика, наиболее приемлемый метод начисления процентов – ежемесячный ( $m=p$ ). С теоретической точки зрения, предпочтительнее использование непрерывного способа начисления процентов, который предполагает использование сложных процентных ставок [14].

В курсе финансовой математики рассматривается два основных способа погашения долгосрочного кредита (ипотечный кредит относится к этой категории). Метод погашения долгосрочного кредита равными частями рассмотрен ниже [15]. Он предполагает наличие двух составляющих: постоянной части (части выплачиваемого основного долга) и уменьшающейся переменной части (процентов по основному долгу). Значение переменных выплат уменьшается с наступлением срока, что предполагает наличие существенной нагрузки для заемщика в начале кредитования.

Банки-кредиторы зачастую прибегают к использованию метода погашения равными частями, так как он позволяет обеспечить стабильное погашение основного долга, а на заемщиков ложится снижающаяся финансовая нагрузка. Значение срочной уплаты  $d_k$  можно вычислить следующим образом:

$$d_k = \frac{D}{12n} + D \left(1 - \frac{k-1}{12n}\right) \frac{i}{12},$$

где  $k=1, 2 \dots 12n$ .

Сумма по обслуживанию кредита  $S$  определяется соотношением:

$$S = 0,5Di \left(n + \frac{1}{12}\right),$$

где  $n$  – срок погашения ипотечного кредита;  
 $i$  – номинальная процентная ставка по кредиту.

Если погашение ипотечного кредита производится равными срочными платежами, ипотечные выплаты со стороны заемщика имеют постоянную величину и состоят из двух частей: увеличивающихся выплат по основному долгу и уменьшающихся выплат процентов по основному долгу. Этот вариант выплат ипотечного кредита менее выгоден и с точки зрения кредитора, и с точки зрения заемщика. Однако он применяется так же часто, как и первый метод. Кредитору он менее выгоден тем, что выплата кредита происходит медленнее; заемщик же несет более высокие затраты. Постоянные срочные уплаты постоянны ( $d_k=d$ ) и находятся по формуле:

$$d = \frac{D \cdot \frac{j}{12} + \left(1 + \frac{j}{12}\right)^{12n}}{\left(1 + \frac{j}{12}\right)^{12n} - 1}.$$

В отношении ипотечных кредитов используется ряд терминов. Дифференциальное погашение долга – погашение долга равными частями (величина выплат различна), а аннуитетное погашение – погашение долга равными срочными платежами – аннуитетом (постоянные платежи образуют ренту – аннуитет) [16].

В рассмотренном примере сумма по обслуживанию ипотечного кредита (переплата по основному долгу) при дифференцированных платежах составит 1 633 500 рублей, а при аннуитетных платежах – 1 948 459 рублей. Разница существенна и составляет более 300 000 рублей (порядка 10 % от суммы основного долга). Расчет уровня внутренней доходности ипотечного кредита показывает, что стоимость кредита для заемщика составляет порядка 12,6 % в обоих случаях. Отклонение доходности от значений номинальной ставки можно объяснить различным методом начисления процентов (равенство внутренней нормы доходности и номинальной ставки возможно лишь в случае использования непрерывного метода начисления [17]).

Рассмотрим случай, при котором заемщик, осуществляющий дифференциальные платежи на регулярной основе в течение двух лет, обратился в ипотечный банк с просьбой о реструктуризации ипотечного кредита в связи со снижением доходов. Заемщик принял решение о переходе на метод аннуитетных платежей и выплату остатка задолженности в срок 10 лет. Проведенные расчеты говорят о том, что в случае применения методики реструктуризации платежей, основанной на принципе эквивалентности платежей [18]: произойдет повышение стоимости кредита с 12,66 % до 13,09 %, что является негативным фактором для заемщика [19]; произойдет повышение ежемесячных платежей до значения 31 803,53 рубля, что выше оставшейся части платежей по старому графику.

В случае применения системной методики реструктуризации: стоимость кредита остается неизменной; ежемесячные платежи составят 3 0969,30 рубля, что меньше, чем при эквивалентной замене платежей, и, следовательно, переплата будет меньше [20].

Проведенные расчеты показали также, что продление платежей всегда приводит к дополнительной переплате, другими словами, стоимость обслуживания долгосрочного кредита, в частности ипотеки, возрастает, если увеличивается срок погашения.

В этой связи, по нашему мнению, при реструктуризации проблемного кредита целесообразно изменять способ его погашения; рекомендуется переходить к аннуитетному способу погашения кредита, поскольку в условиях финансового кризиса и ухудшения финансового состояния для заемщика аннуитетный способ погашения кредита является наиболее удобным, в том числе и при проведении операций реструктуризации ипотечного кредита путем его пролонгации.

При этом, по нашему мнению, немаловажным является то, что в условиях компьютеризации и информатизации банковских процессов необходимо создание системной методики реструктуризации, которая в автоматическом режиме может вести расчеты выплат, связанных с различными формами оплаты кредита, что даст возможность снизить временные потери, связанные с реструктуризацией, облегчит переговорный процесс с клиентами по поводу реструктуризации.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Фрост С.М. Настольная книга банковского аналитика. Деньги, риски и профессиональные приемы. Днепропетровск: Баланс Бизнес Букс, 2013. 249 с.
2. Канюкова Д.О., Ноздрин Ж.А., Васильев А.Г. Реструктуризация проблемной задолженности как инструмент повышения качества кредитного портфеля коммерческого банка // Студенческий научный форум – 2015: труды VII Международной студенческой электронной научной конференции. М.: РАЕ, 2015. С. 1–13.
3. Чапкина Е.Г. Теоретические основы реструктуризации. М.: Изд. центр ЕАОИ, 2007. 160 с.
4. Тавасиев А.М., Мурычев А.В. Антикризисное управление кредитными организациями. М.: Юнити-Дана, 2012. 543 с.
5. Славянский А.В. Управление проблемной задолженностью банка // Аудит и финансовый анализ. 2009. № 1. С. 303–308.
6. Четыркин Е.М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. М.: Дело Лтд, 1995. 137 с.
7. Тубольцев М.Ф. Рейнжиниринг систем финансовых операций // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: История. Политология. Экономика. 2007. № 4-3. С. 226–231.
8. Тубольцев М.Ф., Болтенков В.И. Реструктуризация выплат по ипотечному кредиту // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: История. Политология. Экономика. 2009. № 7-1. С. 32–36.
9. Гусятников П.В. Модели для оценки и управления рисками дефолтов крупных компаний в кредитном портфеле коммерческого банка : дис. ... канд. экон. наук. Волгоград, 2013. 135 с.
10. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М.: ИНФРА-М, 1996. 383 с.
11. Ивасенко А.Г. Земельно-ипотечное кредитование в России: трансформация и механизм регулирования : дис. ... д-ра экон. наук. Новосибирск, 2013. 407 с.
12. Сабиров М.З. Кредитный портфель коммерческого банка : дис. ... канд. экон. наук. М., 1999. 163 с.
13. Самаров К.Л. Финансовая математика: сборник задач с решениями. М.: ИНФРА-М, 2011. 80 с.
14. Федорова А.Б. Снижение банковских рисков при ипотечном жилищном кредитовании населения : дис. ... канд. экон. наук. М., 2005. 160 с.
15. Холодова М.А. Оценка кредитного риска коммерческих банков : дис. ... канд. экон. наук. Орел, 2004. 209 с.
16. Чернышева Я.Е. Формы и методы управления качеством кредитного портфеля коммерческого банка : дис. ... канд. экон. наук. СПб., 2003. 197 с.
17. Байлюк И.Н. Стратегии и методы управления собственным инвестиционным портфелем ценных бумаг в коммерческом банке : дис. ... канд. экон. наук. СПб., 2000. 141 с.
18. Готовчиков И. Технология оценки потенциальной эффективности кредитного портфеля банка // Банковские технологии. 2007. № 4. С. 46–51.
19. Силкина Н.Г. Дисконтирование денежных потоков как инструмент финансового менеджмента : дис. ... канд. экон. наук. Орел, 2007. 184 с.

20. Круглов В.Н. Тенденции развития российских кредитных учреждений на этапе мирового финансового кризиса // *Финансы и кредит*. 2009. № 43. С. 15–19.

#### REFERENCES

1. Frost S.M. *Nastol'naya kniga bankovskogo analitika. Dengi, riski i professionalnye priemy* [The bank analyst's handbook. Money, risk and conjuring tricks]. Dnepropetrovsk, Balans Biznes Buks Publ., 2013. 249 p.
2. Kanyukova D.O., Nozdrina Zh.A., Vasilev A.G. Troubled debt restructuring as tool to increase the quality of loan portfolios of commercial banks. *Studencheskiy nauchniy forum – 2015: trudy VII Mezhdunarodnoy studencheskoy elektronnoy nauchnoy konferentsii*, Moscow, RAE Publ., 2015, pp. 1–13.
3. Chapkina E.G. *Teoreticheskie osnovy restrukturalizatsii* [Theoretical foundations of restructuring]. Moscow, EAOI Publ., 2007. 160 p.
4. Tavasiyev A.M., Murychev A.V. *Antikrizisnoe upravlenie kreditnymi organizatsiyami* [Anti-crisis management of credit organizations]. Moscow, Yuniti-Dana Publ., 2012. 543 p.
5. Slavyanskiy A.V. Management of bank nonperforming liability. *Audit i finansoviy analiz*, 2009, no. 1, pp. 303–308.
6. Chetyrkin E.M. *Metody finansovykh i kommercheskikh raschetov* [Methods of financial and commercial settlements]. Moscow, Delo Ltd Publ., 1995. 137 p.
7. Tuboltsev M.F. Reengineering of systems of financial business. *Nauchnye vedomosti Belgorodskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya Istoriya. Politologiya. Ekonomika*, 2007, no. 4-3, pp. 226–231.
8. Tuboltsev M.F., Boltenkov V.I. Re-structuring payments under hypothecary credit. *Nauchnye vedomosti Belgorodskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya Istoriya. Politologiya. Ekonomika*, 2009, no. 7-1, pp. 32–36.
9. Gusyatnikov P.V. *Modeli dlya otsenki i upravleniya riskami defoltov krupnykh kompaniy v kreditnom portfele kommercheskogo banka*. Diss. kand. ekon. nauk [The models for evaluation and management of risks of large companies defaults in the credit portfolio of commercial bank]. Volgograd, 2013. 135 p.
10. Melkumov Ya.S. *Teoreticheskoe i prakticheskoe posobie po finansovym vychisleniyam* [Theoretic and practical guide on financial calculations]. Moscow, INFRA-M Publ., 1996. 383 p.
11. Ivasenko A.G. *Zemelno-ipotechnoe kreditovanie v Rossii: transformatsiya i mekhanizm regulirovaniya*. Diss. doktora ekon. nauk [Land and mortgage lending in Russia: transformation and regulation mechanism]. Novosibirsk, 2013. 407 p.
12. Sabirov M.Z. *Kreditnyy portfel kommercheskogo banka*. Diss. kand. ekon. nauk [Credit portfolio of commercial bank]. Moscow, 1999. 163 p.
13. Samarov K.L. *Finansovaya matematika: sbornik zadach s resheniyami* [Financial mathematics: problem book with keys]. Moscow, INFRA-M Publ., 2011. 80 p.
14. Fedorova A.B. *Snizhenie bankovskikh riskov pri ipotechnom zhilishchnom kreditovanii naseleniya*. Diss. kand. ekon. nauk [The reduction of bank risks while mortgage loaning of population]. Moscow, 2005. 160 p.
15. Kholodova M.A. *Otsenka kreditnogo riska kommercheskikh bankov*. Diss. kand. ekon. nauk [Evaluation of credit risk of commercial bank]. Orel, 2004. 209 p.
16. Chernysheva Ya.E. *Formy i metody upravleniya kachestvom kreditnogo portfelya kommercheskogo banka*. Diss. kand. ekon. nauk [Forms and methods of quality management of commercial bank credit portfolio]. St. Petersburg, 2003. 197 p.
17. Baylyuk I.N. *Strategii i metody upravleniya sobstvennym investitsionnym portfelem tsennykh bumag v kommercheskom banke*. Diss. kand. ekon. nauk [Strategies and methods of management of own investment portfolio in commercial bank]. St. Petersburg, 2000. 141 p.
18. Gotovchikov I. The technology of valuation of potential efficiency of the bank credit portfolio. *Bankovskie tekhnologii*, 2007, no. 4, pp. 46–51.
19. Silkina N.G. *Diskontirovanie denezhnykh potokov kak instrument finansovogo menedzhmenta*. Diss. kand. ekon. nauk [The discounting of money flows as the instrument of financial management]. Orel, 2007. 184 p.
20. Kруглов В.Н. Тенденции развития российских кредитных учреждений на этапе мирового финансового кризиса. *Финансы и кредит*, 2009, no. 43, pp. 15–19.

**VALUATION BASE OF NONPERFORMING LOANS  
FOR THE LOAN PORTFOLIO RESTRUCTURING**

© 2016

*A.S. Surudina*, post-graduate student

*Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow (Russia)*

*Keywords:* commercial bank; bank loan; nonperforming loan; types of nonperforming loans; nonperforming loans management; commercial bank valuation base.

*Abstract:* The paper covers the problem of restructuring of nonperforming loans of commercial banks. The author gives the definition of restructuring under which an agreement between the commercial bank and the borrower is understood that contains the information on the new scheme of redemption of the borrower financial liability. The paper presents the review of the procedure of work with nonperforming loans for the restructuring purposes and considers the main causes and objectives of restructuring of nonperforming liability from the point of view of a creditor (commercial bank) and from the point of view of a debtor (borrower). Moreover, the author gives the analysis of the main instruments used in the process of nonperforming loans restructuring and considers the procedure of repayment holiday, the increase of repayment period, and the re-schedule of payments. Based on the analysis of existing instruments, the author concluded about the non-payment root causes and supposed that while restructuring the mortgage payments schedule, the creditor and the borrower are interested in the fact that the schedule would be acceptable for the borrower while retaining the existing balance of interests of the creditor and the borrower. Moreover, the paper describes the existing approaches to the loan value determination (the individual case of the mortgage loans): the variable payments and the reducing payments. The author presents the quantitative analysis showing the influence of restructuring on the loan value, which allows to make a conclusion that the prolongation of repayment period causes the overpayment, or in other words, the cost of the long-term loan (mortgage) servicing increases if the term of repayment increases.