

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра банківської справи

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

Методи оцінки забезпечення за кредитами банку

Студентки 2 курсу 6м групи
спеціальності 072 «Фінанси,
банківська справа та
страхування»
спеціалізації «Банківська
справа»

Коломієць Світлани
Анатоліївни

Науковий керівник
канд. екон. наук,
доцент

Недеря Людмила
Володимирівна

Гарант освітньої програми
д-р екон. наук,
професор

Шульга Наталія
Петрівна

Київ – 2018

ЗМІСТ

ВСТУП

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КРЕДИТІВ..

1.1. Економічна сутність забезпечення та його значення для кредитного процесу банку.

1.2. Законодавчо-нормативна база оцінки застави банківських кредитів

1.3. Методичні підходи до оцінки забезпечення за кредитами банку.

РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ ПРАКТИКИ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА КРЕДИТАМИ БАНКУ

2.1 Аналіз кредитного портфелю ПАТ «Альфа-банк» та його забезпечення

2.2 Діагностика методики оцінки забезпечення за кредитами банку

2.3 Практичне застосування методики банку щодо оцінки забезпечення для кредитування підприємства «Електроград»

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА КРЕДИТАМИ БАНКУ

3.1 Міжнародний досвід оцінки забезпечення за кредитами банку та можливість його імплементації в Україні

3.2 Удосконалення методики оцінки забезпечення за кредитами банку

3.3 Шляхи удосконалення інформаційного забезпечення процесу оцінки застави банківських кредитів.....

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

ДОДАТКИ

ВСТУП

Актуальність теми: На сучасному етапі розвитку України банківські установи займають стратегічне положення у її фінансовій системі, виконуючи важливі функції, що пов'язані з акумулюванням та перерозподілом грошових коштів, регулюванням пропозиції грошей в економіці та оптимізацією платежів.

Одним з пріоритетних напрямів діяльності банківських установ були і залишаються кредитні операції. Вони забезпечують найвагомішу частку доходів банку, проте є найбільш ризикованими і можуть призвести до значних фінансових збитків. В умовах політичної та економічної нестабільності, кризових явищ в фінансовій сфері, значного зниження кредитоспроможності більшості позичальників існує значна загроза неповернення банківських позичок, тому питання використання забезпечення для зменшення кредитного ризику банків сьогодні стоїть вкрай гостро.

Головною причиною невиконання кредитного договору або ж неможливості компенсації отриманих збитків є помилки в оцінці забезпеченості позики. Вибір найбільш надійного виду забезпечення є однією із гарантій щодо зниження кредитного ризику. Сума кожного виданого банком кредиту визначається з урахуванням вартості застави, що є забезпеченням повернення даного кредиту. Чим більший розмір кредитного портфеля банку, тим важливішою стає якість наданого в заставу забезпечення. При можливій кризі ліквідності банк повинен бути в змозі повернути видані кредитні кошти при досягненні терміну їх погашення, а в разі, коли це зробити неможливо, — продати наявне заставне майно і спрямувати кошти на виконання своїх зобов'язань перед дебіторами. Таким чином, дослідження сутності та теоретичних засад оцінки забезпечення банківських кредитів є вкрай актуальним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні та практичні аспекти оцінки забезпечення кредитів банку були досліджені в працях таких

зарубіжних та вітчизняних науковців як: Т.М. Болгар [1], М.І.Брагінський [2], У.В.Владичин, В.М.Гагауз, В.М.Гєєць [10], А.Г.Грязнова [44], О.О. Дутченко [13], В.В. Коваленко, Л.В. Кузнєцова, О.М. Колодізєв, В.І.Міщенко [26], М.В. Тітенкова [38] та ін. Незважаючи на чималу кількість доробок в даному напрямку та, зважаючи на мінливі умови сьогодення, окремі теоретичні питання оцінки забезпечення кредитів банку залишаються недостатньо дослідженими. Істотна практична значимість даної проблеми для розвитку банківського сектора України підкреслює об'єктивний характер актуальності теми дипломної роботи.

Мета дослідження: Дослідження теоретичних і методологічних положень щодо оцінки забезпечення за кредитами банку та розроблення практичних рекомендацій по їх удосконаленню.

Завдання дослідження: Визначити економічну сутність забезпечення та його значення для кредитного процесу банку, дослідити законодавчо-нормативну базу оцінки застави банківських кредитів, визначити методичні підходи до оцінки забезпечення за кредитами банку. Провести аналіз кредитного портфелю банку та його забезпечення. Провести діагностику методичного забезпечення оцінки застави за кредитами банку. Описати практичне застосування методики банку щодо оцінки забезпечення. Описати міжнародний досвід оцінки забезпечення за кредитами банку та можливість його імплементації в Україні. Запропонувати свої методи щодо удосконалення методичного та інформаційного забезпечення за кредитами банку та в процесі оцінки застави банківських кредитів.

Об'єктом дослідження : Застава за банківськими кредитами.

Предмет дослідження: Інструментарій оцінки забезпечення за кредитами банку.

Методи дослідження : Відповідно до поставленої мети та завдань було використано комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.

Інформаційної базою дослідження стали: нормативно-правові акти, статті, наукові публікації, монографії, бухгалтерська (фінансова) звітність ПАТ «Альфа-банк».

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вказані у роботі рекомендації по вдосконаленню оцінки забезпечення за кредитами банку може бути використано у діяльності комерційних банків як способу поліпшення їх кредитного процесу.

Особистий внесок магістра полягає в тому, що в роботі були систематизовані методичні підходи до оцінки забезпечення за кредитами банку, проведено дослідження практики оцінки забезпечення за кредитами на прикладі ПАТ «Альфа-банк» та на основі отриманих результатів надані рекомендації щодо вдосконалення процесу оцінки забезпечення за кредитами банку.

Публікації. За результатами виконання випускної кваліфікаційної роботи опубліковано 1 статтю: Коломієць С.А. Теоретичні засади оцінки забезпечення кредитів банку //Стратегії розвитку фінансового ринку України: зб. наук. ст. студ. заочної форми навчання / відп. Ред. Н.П. Шульга . – Київ: Київ. нац. торг.- екон. ун-т, 2018. –366 с. (с. 181-187).

Обсяг та структура роботи: робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та пропозиції, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 74 сторінок (без урахування додатків та списку використаних джерел).

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КРЕДИТІВ

1.1. Економічна сутність забезпечення та його значення для кредитного процесу банку

Надання кредитів є однією з головних функцій банків, і здійснюється вона для фінансування споживчих та інвестиційних цілей підприємницьких фірм, фізичних осіб і державних організацій.

Як відомо, одним з основних принципів кредитування є забезпеченість, що зумовлює необхідність захисту майнових інтересів кредитора у разі можливого порушення позичальником прийнятих на себе зобов'язань. На підтвердження сказаного, варто навести думку дослідника у сфері банківського кредитування, Владичина У.В., що принцип забезпеченості кредиту виражає необхідність забезпечення майнових інтересів кредитора, якщо позичальник порушує взяті на себе боргові зобов'язання, які забезпечують повернення кредиту і оформляються разом з кредитним договором, є його невід'ємною частиною [7, с. 67].

Щодо трактування сутності забезпечення банківських позик, тут варто відзначити наступне. В.М. Гагауз трактує забезпечення позик як цінності або інші передбачені діючими нормативними актами засоби мінімізації кредитних ризиків, які слугують для кредитора гарантією повного і своєчасного повернення позичальником отриманої позички та сплати ним встановлених відсотків [9, с.9].

Л.В. Кузнєцова розглядає забезпечення в широкому та вузькому розумінні. У широкому розумінні – це всі дії банку, які мінімізують витрати банку у разі настання кредитного ризику. У вузькому розумінні – це певне джерело погашення боргу банку, юридично оформлені права банку на його використання та організацію контролю збереження та достатності даного джерела [23, с. 73]. Таким чином, враховуючи згадані вище визначення, вважаємо доцільним

запропонувати власне визначення забезпечення банківських позик – це спосіб страхування банку від ризику неповернення клієнтами позичок і несплати відсотків за ними. Забезпечення позички надається позичальником під час її оформлення і може перебувати або в користуванні позичальника, або в розпорядженні кредитора (банку) повністю або частково до погашення позички.

Забезпечення позик - це цінності або інші передбачені діючими нормативними актами кошти мінімізації кредитних ризиків, службовці для кредитора гарантією повного і своєчасного повернення позичальником отриманої позики та сплати ним встановлених відсотків. Забезпечення позики надається позичальником при її оформленні та може перебувати або в користуванні позичальника, або в розпорядженні кредитора (банку) повністю або частково до погашення позики.

Сучасна система кредитування базується на можливості реалізації заставного права, наявності різних типів гарантій і поручительств третіх сторін. Ці та інші форми забезпечують надійність кредитної угоди, можливість повернення кредиту в разі порушення принципів кредитування. Реалізація заставного права вимагає від банку всебічного аналізу дієздатності клієнта, оцінки його майна, що дозволяє банку при необхідності забезпечити свою, по крайній мере, беззбиткову діяльність.

Практика показує, що позика може не мати конкретного забезпечення, але наявність застави повинно бути неодмінною умовою звернення кредитної угоди.

Зокрема, варто відзначити, що управління забезпеченням банківських позичок регулюється Міжнародними стандартами оцінки 2011 р. (МСО-2011). Оцінку забезпечення кредитів банку варто здійснювати, використовуючи системний підхід (рис.1.1), що дозволить мінімізувати рівень кредитного ризику. Як видно з рис.1.1, загалом, в науковій літературі виокремлюють наступні функції забезпечення позик: захист прибутку банку; захист капіталу банку; забезпечувальну, стимулюючу, обмежувальну, інформаційну.

Системний підхід під час оцінки забезпечення банківських позичок



Функції забезпечення банківських позичок

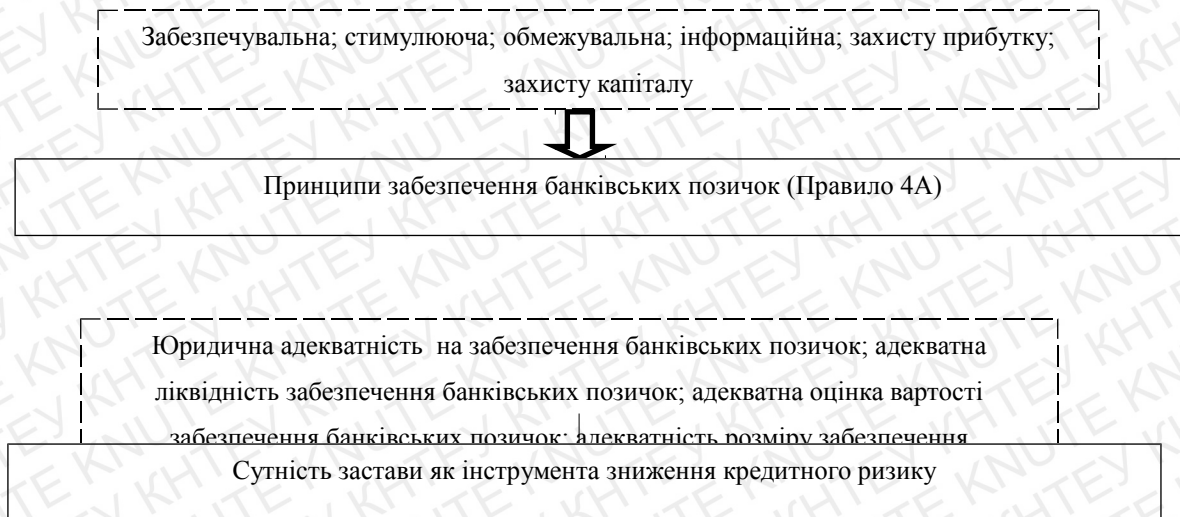


Рис. 1.1. Схема використання системного підходу під час оцінки забезпечення банківських позичок [2, с.26]

Принцип забезпеченості позички означає наявність у банку можливості погашення заборгованості за позичкою за рахунок реалізації прав захисту своїх інтересів, недопущення збитків від неповернення боргу внаслідок неплатоспроможності позичальника.

Загалом, виокремлюють такі основні принципи забезпеченості кредиту: принцип юридичної адекватності прав на забезпечення позички, принцип адекватної ліквідності забезпечення позички; принцип адекватної оцінки вартості забезпечення позички; адекватність розміру забезпечення банківських кредитів [8, с. 366–373].

Уточнені принципи забезпеченості позички корелюють з критеріями прийнятності застави, визначеними положенням «Про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями» від 30.06.2016 № 351 [32]. Відповідно до якої, принципами прийнятності забезпечення за кредитними операціями з метою зменшення кредитного ризику є:

- принцип безперешкодного стягнення;
- принцип справедливої оцінки;

- принцип збереження;
- принцип наявності;
- принцип належного захисту банком своїх інтересів як кредитора.

Останній принцип, на нашу думку, є найбільш суттєвим, оскільки він повністю розкриває сутність забезпечення позики як засобу, за допомогою якого банки захищають не лише свої інтереси як кредиторів, але й дозволяє мінімізувати ризики, які супроводжують процес кредитування та убезпечити себе від збитків.

Відповідно до національних стандартів оцінки, ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що будь-яка із сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу [13].

Слід відзначити, що найважливішим показником, який характеризує забезпеченість кредитів банків, виступає ліквідність забезпечення позички. Без адекватних механізмів оцінки ліквідності не можна об'єктивно визначити рівень кредитного ризику, прийняти рішення про величину заставного дисконту, заставної вартості та забезпеченості кредитної операції. Прийнятне забезпечення та коефіцієнти ліквідності забезпечення визначені у Додатку 6 до Положення «Про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями» [37].

Як показує практика, українські оцінювачі вже набули значного досвіду виконання робіт з вартісної оцінки та моніторингу заставного майна. З метою узагальнення та уніфікації проведення цих робіт Група компаній «ВЕРІТЕКС», зокрема, на замовлення низки діючих в країні банків першої двадцятки розробила власну «Методику проведення робіт з оцінки та моніторингу заставного майна», яку постійно використовує при проведенні відповідних робіт [39, с.102].

Проведений аналіз дозволив визначити основні проблеми, з якими оціночні компанії безпосередньо стикаються при виконанні відповідних робіт.

До них відносяться: загально-організаційні питання взаємодії між банком-кредитором, позичальником та оцінювачем заставного майна; проблеми з наявністю та якістю необхідної документації щодо об'єктів оцінювання; загальнометодичні проблеми – при здійсненні оцінки майна в основному використовується порівняльний підхід, проте є проблеми достатності інформаційної бази.

Слід звернути увагу на те, що система банківських позик поруч з їх видами повинна містити в собі способи забезпечення повернення банківських позичок, які характеризуються за різними ознаками, головним з яких виступає характер забезпечення, в залежності від якого забезпечувальні зобов'язання поділяються на такі види:

- реальні забезпечувальні гарантії повернення позики (гарантійний депозит грошей, переказ правого титулу, використання застави і т.п.). Даний вид зобов'язань виражається формулою «вірю в об'єкта» і означає виділення з майна боржника або майнового поручителя об'єктів, які служать забезпеченням;
- особисті гарантії забезпечення повернення позики (банківська гарантія, порука, страхування ризику неповернення позики і т.д.) виражаються формулою «вірю певній особі» і завжди обтяжують інше (разом з боржником) особа, наприклад, поручителя.

У свою чергу, форма забезпечення повернення позики передбачає певні джерела погашення наявного боргу, юридичне оформлення права кредитора на їх використання. Банківське законодавство передбачає захист наданих банком кредитних коштів від ризику неповернення різними формами забезпечення позички.

Отже, сутність процесу кредитування чітко проявляється в його функціях, які складаються в акумуляції і мобілізації грошового капіталу, його перерозподілі; економії витрат; прискоренні концентрації і централізації капіталу; регулюванні економіки.

Таким чином, оцінка забезпечення кредитів банку потребує свого подальшого вдосконалення. Зокрема, виникає потреба у використанні комплексного підходу під час оцінки наданого в заставу майна.

1.2. Законодавчо-нормативна база оцінки застави банківських кредитів

Основними нормативно-правовими актами, що регулюють відносини забезпечення банківських позик є:

- ЗУ «Про заставу»; [19].
- ЗУ «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» [18]
- ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; [38]
- ЗУ «Про іпотеку». [20]

На сьогоднішній день основними нормативними актами, що регулюють оцінну діяльність в Україні, є: Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні"; [16] Національний стандарт "Загальні основи оцінки майна та майнових прав";[36] Національний стандарт "Оцінка нерухомого майна"; "Норми професійної діяльності оцінювача"[35]. А також різноманітні методики, роз'яснення, листи та інші нормативно-правові акти, що стосуються оцінної діяльності. До того ж, на практиці, при проведенні незалежної оцінки, використовуються "Міжнародні стандарти оцінки" та "Європейські стандарти оцінки нерухомого майна".

Згідно Національного стандарту №1 «база оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів. Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передуює укладанню договору на проведення оцінки майна. При цьому ринкова і спеціальна вартість визначаються відповідно до вимог Національного стандарту N 1 [36].та Національного стандарту № 2 [23].

Законодавство України до суб'єктів оцінної діяльності відносить: зареєстрованих у встановленому порядку фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності, а також юридичних осіб незалежно від їхньої

організаційно-правової форми і форми власності, що здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач і які одержали сертифікат суб'єкта оцінної діяльності; органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які одержали повноваження на здійснення оцінної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним і (або) комунальним майном, і в складі яких працюють оцінювачі [15].

Окремо необхідно виділити випадки проведення оцінки судовим експертом (судово-експертними установами) [17]. Діяльність судових експертів, пов'язана з оцінкою майна, здійснюється на умовах та у порядку, передбаченому Законом України "Про судову експертизу", з урахуванням особливостей, визначених Законом "Про оцінку" щодо методичної регуляції оцінки цього майна; інші положення Закону про оцінку на судових експертів не поширюються.

Використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості. При цьому умови такої угоди не повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки.

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації. Згідно Національного стандарту № 1, "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" статті 3, Загальних по звіті визначається належним порядком: Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу. Ринкова вартість означає найбільш імовірну ціну, яка склалася при продажу об'єкту власності на вільному конкурентному ринку при дотриманні всіх необхідних для продажу умов, під якими розуміється в тому числі і наступне: покупець і продавець володіють

всією повнотою інформації для прийняття рішень та діють обачливо, операція купівлі-продажу не є вимушеною ні для однієї із сторін, які в ній приймають участь. Безумовним для цього визначення є оформлення продажу в обмежений термін і перехід права власності від продавця до покупця на наступних умовах:

1. Стандартна мотивація продавця і покупця.
2. Обидві сторони угоди або добре проінформовані, або консультовані на предмет угоди та діють з метою найкращого задоволення власної зацікавленості.
3. Для здійснення угоди обраний оптимальний час.
4. Оплата проводиться готівкою або шляхом фінансових домовленостей, порівняних з оплатою готівкою.
5. Ціна угоди не є наслідком спеціального кредитування або скидки при продажі ні одній із сторін, які беруть участь в угоді.

Застосування неринкових видів вартості під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості. До неринкових видів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами.

Під час оцінки майна, що здійснюється органами державної влади, у тому числі Фондом державного майна України, та органами місцевого самоврядування, встановлюються такі обмеження: не можуть мати виключне право її проведення органи державної влади та органи місцевого самоврядування або оцінювачами, які працюють в органах державної влади та органах місцевого самоврядування, за винятком випадків, передбачених законом; не можуть мати місце будь-які форми виключного права на проведення оцінки майна суб'єктами оціночної діяльності, які створені зазначеними органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Результати оцінки майна, проведеної з порушеннями зазначених обмежень, визнаються недійсними та підлягають обов'язковому скасуванню.

Методичне регулювання оцінки майна здійснюється у відповідних нормативно-правових актах з оцінки майна: положеннях (національних стандартах) оцінки майна, що затверджуються Кабінетом Міністрів України, методиках та інших нормативно-правових актах, які розробляються з урахуванням вимог положень (національних стандартів) і затверджуються Кабінетом Міністрів України або Фондом державного майна України.

Із 18.07.2018 на офіційному веб-сайті ФДМУ було оприлюднено повідомлення про прийняття рішення про введення в експлуатацію Єдиної бази даних звітів про оцінку з модулем електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна та рішення щодо авторизації електронного майданчика. Таким чином, починаючи з 18.07.2018 застосовується Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку, затверджений наказом ФДМУ від 17.05.2018 р. [№ 658](#), Зокрема, здійснюється реєстрація звітів про оцінку майна та перевірка реєстрації звітів про оцінку нотаріусами, а також посадовими особами, у присутності яких між фізичними особами здійснюються укладення та оформлення договорів купівлі-продажу (міни, поставки) транспортних засобів, суб'єктами господарювання, які надають послуги з укладення біржових угод або беруть участь в їх укладенні.

1.3. Методичні підходи до оцінки забезпечення за кредитами банку

Оцінка майна покликана визначити ринкову вартість об'єкта оцінки - найбільш ймовірну ціну, по якій це майно може бути реалізовано на відкритому ринку в умовах конкуренції з урахуванням кон'юнктури, тобто ринкову (справедливу) вартість майна. Визначення ринкової вартості майна проводиться відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». [26]. Методологічне регулювання оцінки майна здійснюється відповідно до Національних стандартів оцінки майна та Міжнародними стандартами оцінки. Основним підходом в оцінці об'єктів забезпечення, є пряме порівняння продажів в рамках порівняльного підходу. Вартість об'єкта оцінюється в процесі аналізу цін продажів по недавнім

операціях на аналогічні об'єкти, розташовані в схожому оточенні. Цей підхід або метод найбільш ефективний в умовах активного стану ринку, що забезпечує в необхідному обсязі достовірні дані по здійснюваних операціях.

Принцип заміщення, при використанні підходу по порівнянним продажам, формулюється так: потенційний покупець не заплатить за об'єкт ціну більше тієї, за яку можуть бути придбані аналоги. Таким чином, вартість оцінюваного майна визначається ціною придбання аналогічного об'єкта. Заключна оцінка ринкової вартості буде знаходитися в середині діапазону цін порівнюваних об'єктів. У разі визначення ринкової вартості, методологія оцінки потенційного предмета застави повинна бути жорстко прив'язана до реальної ринкової ситуації і містити мінімум припущень і припущень суб'єктивного характеру.

У зарубіжній та вітчизняній практиці оцінки вартості майна найбільшого поширення дістали три методичні підходи до оцінки вартості підприємства [1, с.20]:

Порівняльний підхід - метод порівняння продажів або інші методи ринкових порівнянь, які повинні виходити з досліджень ринку;

Витратний підхід - витрати на будівництво і сума амортизації повинні визначатися на основі аналізу витрат і накопиченої амортизації за ринковими даними;

Дохідний підхід - метод капіталізації доходів або метод дисконтованого грошового потоку, які повинні бути засновані на грошових потоках, що визначаються ринком, і на ставках прибутковості, заснованих на даних

В рамках кожного підходу існує кілька методів оцінки. Вибір підходу і методу оцінки забезпечення залежать від способу, яким зазвичай здійснюється продаж майна на ринку, типу і стану забезпечення.

До простих об'єктів забезпечення відносяться:

- нерухомість (крім (об'єкти незавершеного будівництва, майнові комплекси, великі торгові та офісні центри, цілі житлові комплекси, торгово-розважальні центри, логістичні парки і спеціалізована виробнича нерухомість, земельні ділянки з рецензією на звіт);

- стандартне обладнання, транспортні засоби, техніка в кількості менше 20 одиниць разнотипной техніки;
- товари в обороті;
- готова продукція;
- майнові права за контрактами на поставку необоротних активів (обладнання, техніка).

До складних об'єктах забезпечення відносяться:

- складна нерухомість - об'єкти незавершеного будівництва, майнові комплекси, великі торгові та офісні центри, цілі житлові комплекси, торгово-розважальні центри, логістичні парки і спеціалізована виробнича нерухомість, земельні ділянки з рецензією на звіт;
- об'єкти нерухомості, розташовані на земельних ділянках на праві власності;
- складне і специфічне обладнання (обладнання, яке не може бути віднесено до стандартного устаткування), а також обладнання при кількості більше 20 одиниць разнотипной техніки;

транспортні засоби (автомобільні (при кількості більше 20 одиниць), залізничні, повітряні, водні, спецтехніка, пр.);

- корпоративні права;
- майнові права за контрактами на грошові кошти;
- цінні папери.

З огляду на специфіку майна, оцінка майна може бути проведена з використанням декількох методів або підходів. Результат оцінки в даному випадку буде дорівнює тому, який відображає найбільш ймовірну вартість продажно́ї (ринкової) ціни даного майна.

Основними діями співробітника при проведенні процедури оцінки заставного майна при видачі кредиту є:

- експертиза правовстановлюючих документів (в розрізі ідентифікації майна, визначення основних параметрів, технічних характеристик та інших параметрів, необхідних для проведення його оцінки);
- остаточний аналіз правовстановлюючих документів проводиться в рамках основної правової експертизи юридичних підрозділом Банку відповідно до вимог Регламенту проведення;
- оцінка можливості розгляду пропонованого майна в якості об'єкта застави (виявлення обмежень на подальше оформлення даного майна);
- огляд заставного майна (звірка адреси місця розташування, візуальний огляд, проведення фотофіксації; звірка технічних характеристик з документацією);
- визначення ринкової вартості (вибір методу / підходу до оцінки, аналіз ринку, проведення розрахунків);
- визначення ліквідності майна, термінів реалізації;
- розрахунок коефіцієнта заставного дисконтування і визначення заставної вартості;
- підготовка висновку про ринкову вартість і доцільність прийняття в якості застави майна;
- термін реалізації.

Методика портфельної переоцінки вартості заставного майна, застосовується при моніторингу кредиту. Портфельна переоцінка заставного портфелю Банку за кредитами, забезпеченими заставою в матеріальній формі (об'єкти нерухомості, обладнання, транспортні засоби, товари в обороті).

Поточна вартість нерухомого майна визначається:

- порівняльним підходом, в разі детальної ідентифікації об'єкта оцінки.
- статистичним методом, шляхом множення його вартості на позабалансі на коефіцієнт, який відповідає величині зміни вартості майна за проміжок часу з моменту оформлення в заставу до моменту переоцінки, в разі укрупненої ідентифікації об'єкта оцінки.

При застосуванні статистичного методу, розрахунок величини коефіцієнтів зміни вартості нерухомості проводиться за наступним алгоритмом:

- проведено збір даних про вартість житлової та нежитлової нерухомості по областях України з відкритих джерел, а також закритих даних УРПА про реалізацію заставленого майна;
- по масиву інформації про зміну вартості за період проведення аналізу, на підставі якого виводяться усереднені коефіцієнти зміни вартості нерухомості в регіонах України по відношенню до її початкової вартості (на момент прийняття в заставу).

Коефіцієнти зміни вартості, що застосовуються для переоцінки нерухомості при моніторингу кредитів- усереднені коефіцієнти зміни вартості нерухомості, що застосовуються в разі, якщо об'єкт оцінки ідентифікується укрупнено: житлова та нежитлова нерухомість, земля.

У зв'язку з цим, для переоцінки доцільно застосування двох укрупнених коефіцієнтів:

- з житлової нерухомості - усереднений коефіцієнт по квартирах і домоволодіння;
- по нежитлової нерухомості - усереднений коефіцієнт по торгової, офісної та виробничо-складської нерухомості.

Для переоцінки земельних ділянок застосовується коефіцієнт для житлової нерухомості, тому що він враховує зміни вартості земельної

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне [28, с.49].

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може

розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна [27, с.98]. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна. Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Отже, метод капіталізації доходу – один із найбільш поширених методів оцінки нерухомості. Доцільно його застосовувати у випадку приватизації, застави, банкрутства, купівлі-продажу майна тощо. Максимально достовірними є результати такої оцінки у великих населених пунктах, де в основному склалися первинний і вторинний ринки нерухомості [22, с.40].

РОЗДІЛ 2

ДОСЛІДЖЕННЯ ПРАКТИКИ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА КРЕДИТАМИ БАНКУ

2.1. Аналіз кредитного портфелю ПАТ «Альфа-банк» та його забезпечення

Стратегічне управління банком передбачає наявність довгострокового бачення пріоритетів його розвитку, вироблення концепції дальності, у тому числі й у сфері кредитної діяльності. Одна із найважливіших частин аналізу кредитної діяльності банку на сучасному етапі є аналіз кредитного портфелю як складової системи управління кредитною установою.

Кредитний портфель - це сукупність усіх позик, наданих банком з метою одержання прибутку. [31].

Аналіз кредитного портфеля в системі управління банком дає змогу вибрати варіант раціонального розміщення ресурсів, напрями кредитної політики банку[32].

Дохідність кредитного портфелю – це дохід на одиницю активів, що вкладені в кредити, за певний період часу. Ризик кредитного портфелю – це ступінь імовірності того, що настануть події, при яких банк буде нести втрати, які викликані кредитами, які є елементами портфелю[12 с. 125-127.].

Розглянемо більш детально та проаналізуємо кредити та заборгованість клієнтів «Альфа-Банку» у табл.2.1

Таблиця 2.1

Структура кредитів ПАТ «Альфа-банк» за 2013-2017 рр. (станом на 31.12)

Показник	2013 тис.грн	%	2014 тис.грн	%	2015 тис.грн	%	2016 тис.грн	%	2017 тис.грн	%
Кредити, що надані юридичним особам	16120859	72,5	2288123	76,92	30104128	81,19	2774384	79,14	2568821	70,35
Кредити, що надані за операціями «репо»	80450	0,36	0	0,00	28493	0,08	15505	0,04	0	0,00

Продовження таблиці 2.1

Кредити, що надані фізичним особам - підприємцям	416879	1,88	294975	0,99	399156	1,08	400099	1,14	502087	1,38
Іпотечні кредити фізичних осіб	886972	3,99	1320978	4,44	1791100	4,83	1824941	5,21	1700374	4,66

Кредити, що надані фізичним особам на поточні потреби	4047104	18,2	4634312	15,58	4125102	11,13	4524782	12,91	8349999	22,87
Інші кредити, що надані фізичним особам	679413	3,06	616869	2,07	628664	1,70	545479	1,56	274479	0,75
Усього кредитів	22231677	100	2974836	100	37076643	100	3505464	100	3651514	100

*Примітка: розраховано та побудовано автором на основі додатків В-С

Розглянувши структуру кредитів протягом останніх п'яти років можна сказати, що найбільшу частку кредитів протягом цього періоду надавалося юридичним особам, до 2015 року частка кредитів юридичним особам зростала із 72,5% у 2013 році до 81,19% у 2015 році, але в наступні роки частка знизилася і вже у 2017 році становила 70,35%. Операція «репо» — це кредитна операція, здійснювана під заставу цінних паперів. Оскільки купівля (продаж) цінних паперів не проводиться, операція «репо» обліковується як наданий (отриманий) кредит, а не як актив у вигляді цінних паперів. ПАТ «Альфа-банк» є активним учасником на вторинному ринку облігацій, але за останні роки ця активність помітно знизилась.

Як бачимо у 2013 році частка кредитів за операціями «репо» становила 0,36%, у 2014 році такі кредити на кінець року були відсутні, у 2015 році становили лише 0,08%, у 2016 році - 0,04% і у 2017 році знову таки були відсутні. Кредити, які надаються фізичним особам-підприємцям становлять приблизно 1-2% від загальної маси, найбільша частка кредитів за даною статтею була у 2013 році, а саме 1,88%, а найменша у 2014 - 0,99%. Іпотечні кредити фізичних осіб із 2013 року по 2016 рік зростали як і в структурі так і в абсолютному вираженні із 3,99 у 2013 році до 5,21 у 2016 році, але у 2017 році бачимо незначне скорочення до 4,66.

Далі перейдемо до аналізу кредитів, які надаються фізичним особам на поточні потреби, тут варто сказати що такі кредити є неефективними, адже вони не створюють ніякої додаткової вартості, кредитування саме юридичних осіб є пріоритетним для банку, але зважаючи на труднощі ведення бізнесу на вітчизняному ринку, і низький рівень життя люди частка кредитів для юридичних осіб скорочується в той час як кількість споживчих кредитів зростає, і якщо у 2013 році вона становила 18,2% то у 2017 році 22,87%, і хоча у 2015-2016 роках ми спостерігаємо зменшення частки таких кредитів, то в абсолютному значенні сума навпаки зростає.

Часта інших кредитів коливається від 1 до 3%. Для наочності продемонструємо в діаграмі 2.1 як змінювалась сума кредитів загалом протягом останніх п'яти років.

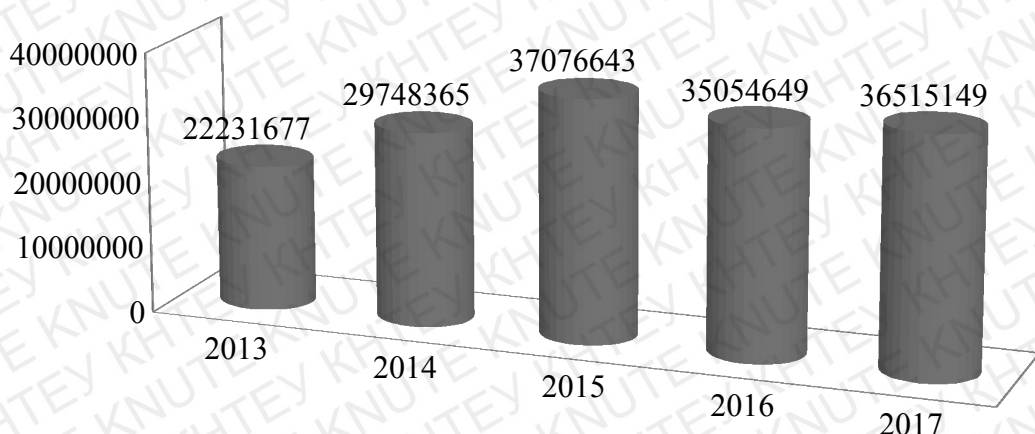


Рис 2.1. Динаміка кредитів ПАТ «Альфа-банк» за 2013-2017 рр. (станом на 31.12)

*Примітка: розраховано та побудовано автором на основі додатків Б-С

З рисунка можна зробити висновок, що найбільше кредитів банком було видано у 2015 році, а саме 37076643 грн. Найменше – у 2013 році 22231677 грн. Останні три роки бачимо вагоме збільшення обсягів кредитів, це можна пояснити швидкими темпами інфляції та девальвації вітчизняної валюти.

Наступним кроком для оціни кредитного портфелю є характеристика структури кредитів в залежності від галузі на яку він був наданий. Такі дані представлені в табл. 2.2.

Таблиця 2.2

Структура кредитів за сферою призначення ПАТ «Альфа-банк» за 2013-2017 рр. (станом на 31.12)

Показник	2013 тис.грн	%	2014 тис.грн	%	2015 тис.грн	%	2016 тис.грн	%	2017 тис.грн	%
Фізичні особи	6030368	27,1	6867135	15,23	6944022	19,2	7295301	20,81	10826939	29,52
Фінансові послуги	3641968	16,3	4529195	11,85	5305849	14,7	1514173	4,32	400913	1,09
Будівництво та нерухомість	1942165	8,74	3524110	6,51	5957400	16,5	5213882	14,87	1700622	4,64
Електро-енергетика	1788791	8,05	1936571	3,00	3326211	9,22	4824605	13,76	4429916	12,08
Нафтогазова промисловість	1478352	6,65	893462	6,28	665845	1,85	458514	1,31	691824	1,89
Роздрібна торгівля продуктами харчування	1107410	4,98	1868325	5,21	2249557	6,24	2376054	6,78	1499085	4,09
Чорна металургія	1048475	4,72	1548419	4,58	2442470	6,77	2843559	8,11	3625239	9,88
Хімія, нафтохімія	1045692	4,70	1363307	7,26	1609950	4,46	1790318	5,11	1840729	5,02
Сільське господарство	878181	3,95	2160615	3,54	3092392	8,57	3049998	8,70	3059203	8,34
Машинобудування	565112	2,54	1051734	0,20	2592489	7,19	3060231	8,73	3887101	10,60
Засоби масової інформації, поліграфія, розваги	500795	2,25	59693	5,48	60124	0,17	49788	0,14	9150	0,02
Залізничний транспорт	461784	2,08	1629723	1,40	174717	0,48	226358	0,65	657507	1,79
Вугільна промисловість	415350	1,87	415350	1,25	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Автомобільна промисловість	200633	0,90	371324	0,71	581230	1,61	677123	1,93	89116	0,24
Харчова промисловість	88450	0,40	211949	0,00	101879	0,28	0	0,00	2479024	6,76
Військово-промисловий комплекс і авіабудування	86272	0,39		4,43	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Інші	951879	4,28	1317453	100,0	972508	2,70	1674745	4,78	1479968	4,04

Усього кредитів та заборгованості	2223167 7	100	2974836 5	176,9	3607664 3	100	3505464 9	100	3667633 6	100
-----------------------------------	--------------	-----	--------------	-------	--------------	-----	--------------	-----	--------------	-----

*Примітка: складено автором на основі додатків В-С

З таблиці ми бачимо, що найбільша частка кредитів спрямовується для фізичних осіб, а саме 27,1% у 2013 році, 15,23% у 2014 році, 19,2% у 2015 році, 20,81% у 2016 році та 29,562% у 2017 році, тут знову ж таки варто згадати, що багато людей в Україні живуть за так званою «межею бідності» тому часто змушені звертатися до банку за кредитами, для економіки таке явище не є позитивним, адже ці гроші просто витрачаються на поточні потреби і не несуть користі для економіки в цілому.

Вагому частку до 2015 року в структурі кредитів становлять фінансові послуги. У 2013 16,3%, , у 2014 році 11,85% та 14,7 у 2015 році, далі спостерігаємо значне скорочення до 4,32 у 2016 році та 1,09% у 2017 році, так у 2016 році 14, 87% спрямовувались на галузь будівництва та 13,76 на електроенергетику. Далі близько 8% складають чорна металургія, машинобудування та сільське господарство, у 2017 році знову ж таки відбулися значні зміни в структурі.

В цей період основну частку склали такі галузі як машинобудування – 10,6%, чорна металургія – 9,88 та електроенергетика 12,08%, а також варто відмітити значне зростання частки харчової промисловості - 6,76 % .

Також для банку важлива структура кредитного забезпечення. У табл. 2.3 розглянемо кількість забезпечених та незабезпечених кредитів.

Таблиця 2.3

Структура кредитів за типом забезпечення ПАТ «Альфа-банк» за 2013-2017 рр. (станом на 31.12)

Показник	2013 тис.грн	%	2014 тис.грн	%	2015 тис.грн	%	2016 тис.грн	%	2017 тис.грн	%
Незабезпечені	6516017	50,4 1	6408965	21,5 4	9943378	26,8 2	9098005	23,9 1	9029631	24,6 2

Забезпечені кредити (будь-яким видом забезпечення)	6408965	49,5 9	2333938 0	78,4 6	2713326 5	73,1 8	2895664 4	76,0 9	2764660 5	75,3 8
Всього	1292498 2	100	2974834 5	100	3707664 3	100	3805464 9	100	3667623 6	100

*Примітка: складено автором на основі додатків В-С

Дана структура дає можливість розглянути наскільки видані банківські кредити є забезпеченими. Тут бачимо помітне покращення показників. Так, якщо у 2013 році відношення забезпечених кредитів до незабезпечених становило 50/50, проте частка забезпечених кредитів швидкими темпами почала зростати і у 2016 році лише четверта частина кредитів була незабезпечена, для банку така динаміка є позитивною, адже своєчасне повернення кредитів є важливим для банку, і в разі неповернення коштів банк може розпоряджатися заставою і таким чином покрити збитки.

Визначення вартості забезпечення проводиться ПАТ «Альфа-банк» з урахуванням вимог чинного законодавства України та внутрішніх положень Банку з питань кредитування та роботи із заставним майном.

З жовтня 2009 року роботу з питань оцінки застави в системі ПАТ «Альфа-банк» виконує Управління оцінки і роботи із заставами та рекомендовані ПАТ «Альфа-банк» оціночні компанії. Співробітники Управління є досвідченими фахівцями з експертної оцінки з багатолітнім досвідом практичної роботи у банківських установах, сертифіковані експерти-оцінювачі ФДМУ. Структурним підрозділом Управління, який відповідає за оцінку, є Управління оцінки і роботи із заставами. Управління оцінки і роботи із заставами комплексно виконує наступні задачі:

- визначення ринкової вартості майна, що розглядається в якості забезпечення кредитних операцій;
- організація контролю присутності, вартості та стану заставного майна;
- допомога при здійсненні реалізації майна в якості визначення ймовірної вартості;

- виконання інтересів Банку при проведенні залогової політики.

Справедлива вартість заставного майна визначається в момент надання кредитів, переоцінка майна проводиться у наступних випадках:

- за запитами підрозділів ПАТ «Альфа-банк»;
- при виявленні моніторингом змін якісних характеристик об'єктів забезпечення;
- пролонгації кредитних договорів;
- реструктуризації діючих кредитів;
- збільшення обсягу кредитних зобов'язань за діючими кредитними договорами.

Більше 70% вартості отриманих ПАТ «Альфа-банк» застав, які обліковуються на позабалансових рахунках, визначена у гривнях, а інша частина у іноземних валютах.

У відповідності з вказаними задачами Управління виконує наступні функції:

- виконує проведення попередньої експертизи майна, що пропонується в якості застави;
- підготовка висновку щодо доцільності прийняття майна в заставу;
- організація моніторингу наявності та стану заставленого майна;
- приймає заходи по забезпеченню збереженню заставного майна у разі порушення умов договору застави;
- взаємодія з іншими підрозділами ПАТ «Альфа-банк» при проведенні дій по стягненню заставного майна, а саме визначенні його ймовірної вартості;
- надає консультації, приймає участь та розробляє нормативні документи Банку з питань, що входять до компетенції Управління;
- розробляє та надає керівництву Банку та його колегіальним органам пропозиції, що направлені на покращення роботи Управління та роботи с заставним майном.

В даному контексті варто також розглянути резерв під знецінення кредитів. На рисунку 2.2 наведемо динаміку даного показника.



Рис. 2.2. Динаміка Резерву під знецінення кредитів ПАТ «Альфа-банк» протягом 2013-2017 рр.(станом на 31.12), грн.

*Примітка: складено автором на основі додатків В-С

НБУ визначає розміри, порядок формування та використання резервів банків та кредитних установ для покриття можливих втрат за кредитами, резервів для покриття валютного, відсоткового та інших видів фінансового ризику банків. Таким чином в ПАТ «Альфа-банк» спостерігаємо, що найбільший резерв під знецінення кредитів спостерігається у 2015 році, тому що саме в цей період банком було надано найбільший обсяг кредитів.

Для вимірювання рівня ризику існують критерії, які дають змогу кількісно визначити ризик, прийнятний для банку. Такими критеріями, зокрема, є встановлені НБУ економічні нормативи, які використовуються для забезпечення мінімізації рівня ризику є обов'язковими до виконання всіма банками. Відповідно до Постанови НБУ Про порядок регулювання діяльності банків в Україні, до нормативів кредитного ризику належать:

Н7 – норматив максимального розміру на контрагента (не більше 25 %);

Н8 – норматив великих кредитних ризиків (не більше 8-кратного розміру регулятивного капіталу);

Н9 – норматив максимального розміру кредитів, гарантій, поручительств, наданих одному інсайдеру (не більше 5 %);

Н10 – норматив максимального розміру кредитів, гарантій, поручительств, наданих інсайдерам (не більше 30 %).

Як видно з проведених розрахунків (табл.2.4), протягом 2013-2017 рр. ПАТ "Альфа-Банк" виконував зазначені нормативи.

Таблиця 2.4

Нормативи кредитного ризику ПАТ "Альфа-Банк" за 2013-2018 рр.

Рік	Показники			
	H7	H8	H9	H10
Нормативне значення	≤25%	≤ 8*PK	≤5%	≤30%
2013	21,01	210,84	3,6	4,3
2014	20,84	214,06	0,11	0,48
2015	21,05	217,03	1,9	2,6
2016	21,09	220,07	2,34	5,26
2017	20,17	218,34	1,8	3,13
2018	22,17	220,25	2,1	4,14

*Примітка: складено автором на основі додатків В-С

Враховуючи досвід попередніх періодів, протягом 2013-2018 рр. ПАТ "Альфа-Банк" особлива увага приділялася управлінню кредитним ризиком.

ПАТ "Альфа-Банк" продовжував оновлення підходів та методів щодо оцінки кредитної якості контрагентів та концентрацію на покращенні процесів та систем щодо якості та ефективності керування кредитними ризиками.

Управління кредитним ризиком протягом 2013-2018 рр. ПАТ "Альфа-Банк" було спрямоване на:

- підвищення якості активів;
- організацію оптимальних стандартів кредитування та формування диверсифікованої структури кредитного портфелю;
- обмеження активних операцій за строками кредитування з урахуванням типу забезпечення та цілей кредитування;
- обмеження концентрації кредитних ризиків згідно галузі економіки;
- обмеження кредитних операцій за географічним знаходженням;
- обмеження кредитних операцій за типами забезпечення;
- обмеження кредитних операцій за строками дії кредитів;
- виявлення і контроль за рівнем кредитних ризиків;
- формування достатнього об'єму страхового резерву;

- розпізнавання і управління проблемними кредитами;
- оптимізацію кредитного процесу.

Прийняті ПАТ "Альфа-Банк" співвідношення загальної суми виданих кредитів до інших статей балансу:

- відповідно до «Інструкції про порядок регулювання діяльності банків в Україні», затвердженої постановою Правління Національного банку України № 368 від 28.08.2001 року (із змінами та доповненнями), відношення суми всіх вимог ПАТ "Альфа-Банк" до одного контрагента (групи контрагентів) та позабалансових зобов'язань, виданих ПАТ "Альфа-Банк" щодо цього контрагента (групи контрагентів), до регулятивного капіталу Банку не може перевищувати 25%.

- загальна сума кредитів, наданих інсайдерам ПАТ "Альфа-Банк", не може перевищувати 30% статутного капіталу ПАТ "Альфа-Банк".

- загальна сума кредитів, наданих одному інсайдери і пов'язаним із ним особам, а також гарантій і порук, виданих даним позичальникам, зважених по ступеню ризику, за відрахуванням резервів на можливі втрати по цих кредитах, не може перевищувати 5% статутного капіталу ПАТ "Альфа-Банк".

- сума кредиту в сегменті МСБ не може перевищувати 8 млн. гривень на Позичальника/ групу пов'язаних Позичальників.

- у разі реструктуризації заборгованості ПАТ "Альфа-Банк" застосовує наступні принципи:

- створює умови для забезпечення відновлення платежів за кредитом шляхом продовження строків дії кредитних договорів та/або зменшення щомісячних платежів до прийнятного рівня, виходячи з фінансових можливостей позичальника;

- не застосовує штрафних санкцій (пені, штрафи тощо) за реструктуризованими кредитами у разі забезпечення виконання позичальниками умов додаткового договору або дострокового їх погашення.

Всі вищезазначені нормативи ПАТ "Альфа-Банк" постійно дотримуються, в тому числі протягом операційного дня. Контроль за дотриманням нормативів

полягає в перевірці відповідності фактичної величини кредитної заборгованості параметрам встановлених економічних нормативів Національним банком України. Для контролю за дотриманням нормативів ПАТ "Альфа-Банк" використовує систему раннього попередження, тобто при досягненні кредитною позицією певної величини нормативу, ПАТ "Альфа-Банк" реалізує комплекс заходів по недопущенню порушення нормативів.

Отже, оцінка і аналіз структури кредитного портфеля через визначення ступеня його дохідності та ризику дають можливість банківським установам коригувати власну кредитну політику та змінювати структуру кредитного портфеля. Для вимірювання рівня ризику існують критерії, які дають змогу кількісно визначити ризик, прийнятний для банку. Протягом 2013-2018 рр. ПАТ "Альфа-Банк" виконував зазначені нормативи.

2.2. Діагностика методики оцінки забезпечення за кредитами банку

Для передачі майна в заставу банку, повинна бути проведена його обов'язкова оцінка та визначена заставна вартість. Оцінка проводиться відповідальними співробітниками відділу оцінки забезпечення а також і залученими суб'єктами оціночної діяльності, акредитованих банком.

З жовтня 2009 року роботу з питань оцінки застави в системі ПАТ «Альфа- банк» виконує Управління оцінки і роботи із заставами та рекомендовані ПАТ «Альфа-банк» оціночні компанії. Співробітники Управління є досвідченими фахівцями з експертної оцінки з багатолітнім досвідом практичної роботи у банківських установах, сертифіковані експерти-оцінювачі ФДМУ. Структурним підрозділом Управління, який відповідає за оцінку, є Управління оцінки і роботи із заставами. Управління оцінки і роботи із заставами комплексно виконує наступні задачі:

- визначення ринкової вартості майна, що розглядається в якості забезпечення кредитних операцій;
- організація контролю присутності, вартості та стану заставного майна;
- допомога при здійсненні реалізації майна в якості визначення ймовірної вартості;

- виконання інтересів Банку при проведенні залогової політики.

Справедлива вартість заставного майна визначається в момент надання кредитів, переоцінка майна проводиться у наступних випадках:

- за запитами підрозділів ПАТ «Альфа-банк»;
- при виявленні моніторингом змін якісних характеристик об'єктів забезпечення;
- пролонгації кредитних договорів;
- реструктуризації діючих кредитів;
- збільшення обсягу кредитних зобов'язань за діючими кредитними договорами.

Більше 70% вартості отриманих ПАТ «Альфа-банк» застав, які обліковуються на позабалансових рахунках, визначена у гривнях, а інша частина у іноземних валютах.

У відповідності з вказаними задачами Управління виконує наступні функції:

- виконує проведення попередньої експертизи майна, що пропонується в якості застави;
- підготовка висновку щодо доцільності прийняття майна в заставу;
- організація моніторингу наявності та стану заставленого майна;
- приймає заходи по забезпеченню збереженню заставного майна у разі порушення умов договору застави;
- взаємодія з іншими підрозділами ПАТ «Альфа-банк» при проведенні дій по стягненню заставного майна, а саме визначенні його ймовірної вартості;
- надає консультації, приймає участь та розробляє нормативні документи Банку з питань, що входять до компетенції Управління;
- розробляє та надає керівництву Банку та його колегіальним органам пропозиції, що направлені на покращення роботи Управління та роботи с заставним майном.

Оцінка – складний процес, який вимагає високої кваліфікації оцінювача, розуміння принципів і методів оцінки, вільної орієнтації на ринку нерухомості,

знання стану і тенденцій попиту і пропозицій на різних сегментах ринку, обумовлений наявністю великої кількості індивідуальних характеристик оцінюваного об'єкта, а також численних факторів, що впливають на оцінку нерухомості [11, с.35].

В першу чергу оцінка часто виконується для таких об'єктів, як квартири, кімнати, офісні приміщення і будівлі під офіси, приміські житлові будинки з земельними ділянками. Об'єкти нерухомості можуть входити в цілісні майнові комплекси підприємств та організацій, що суттєво відображається на їхній вартості [36, с.101].

Для проведення попередньої юридичної експертизи застави керівник заставного підрозділу направляє в юридичний підрозділ відповідні матеріали. Керівник кредитного підрозділу направляє керівникові юридичної служби одночасно із запитом про перевірку позичальника запит про перевірку заставодавця. Фахівець відділу оцінки забезпечення при необхідності спільно із співробітником юридичного підрозділу повинен встановити: відсутність правових обмежень на здійснення угод з цим видом майна; відсутність встановлених банком обмежень на здійснення угод з цим видом майна. Перевірка з боку служби безпеки на предмет несприятливої кредитної історії, поточної заборгованості і повторної застави майна повинна здійснюватися регулярно, оскільки випадки недобросовісної поведінки позичальників – не рідкість і можливі багатократні повторні передачі майна в заставу, а також великі заборгованості і сумна практика несвоєчасного повернення або неповернення коштів. У разі наявності однієї з вищеперерахованих обставин є сенс розглянути варіант відмови в наданні кредитних ресурсів. Крім того, вказані складові необхідно контролювати і за майном, що вже знаходиться в заставі.

Розглянемо більш детально процедуру розгляду:

На етапі попереднього розгляду угоди, згідно вимог обраного кредитного продукту в якому забезпечення є обов'язковою умовою при наданні кредитних коштів виконуються наступні дії: Спільно з клієнтом визначається оптимальний

об'єкт для оформлення в забезпечення по кредитній угоді, з'ясовується у клієнта наявність юридичних обмежень по запропонованому забезпеченню. Надається клієнту для заповнення «Чек-лист адекватності застави» та «запитальник по заставі»; Знайомить клієнта що до вимог про обов'язкове страхування заставного майна, інформують про порядок укладання договорів страхування відповідно до вимог «Методики страхування забезпечення кредитних угод ПАТ« Альфа-банк» і інших внутрішніх регулятивних документів Банку, надає Клієнту перелік акредитованих Банком страхових компаній і перелік акредитованих Банком СОД (при необхідності).

Співробітник відділу оцінки забезпечення на підставі наданих даних здійснює такі дії: визначає підхід за яким буде проводитись попередня оцінка і визначає вартість забезпечення, визначає дисконт, який буде застосований до забезпечення, розраховує ймовірну заставну вартість. У разі відсутності або некоректної заповнення наданих документів протягом одного робочого дня відправляє запит на доопрацювання ініціатору, в листі вказує перелік документів, зауважень, які необхідно надати або усунути. Термін виконання попередньої оцінки застави - не більше двох робочих днів з моменту надходження запиту. На підставі попередньої оцінки застави співробітник відділу оцінки забезпечення або оцінки акредитованого Банком СОД з рецензією аналізує можливість прийняття в якості забезпечення пропонований вид майна і його ймовірну ринкову вартість. Письмовий висновок про результати оцінювання, підписаний керівником відділу оцінки забезпечення, направляється до кредитного відділу банківської установи для прийняття остаточного рішення про надання кредиту.

Оцінювання вартості об'єктів нерухомості може проводитися за допомогою таких методів:

- Витратний підхід;
- Порівняльний метод оцінки (Метод аналогів продажу)
- Дохідний підхід.

Розглянемо ці підходи детальніше.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу. Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку. В залежності від способу відновлення будівель чи споруд розрізняють два методи: 1.метод прямого відтворення, що полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу 2.метод заміщення, що полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу.

В результаті розрахунку методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення. Залишкова вартість заміщення (відтворення) - вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна - з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою)).

Основні етапи процедури оцінки при даному підході: 1.Розрахунок вартості придбаної вільної земельної ділянки і цілях оптимального її використання. 2.Розрахунок вартості зведення нових аналогічних будівель і споруд. 3.Визначення величини фізичного і морального зносу будівлі. 4.Зменшення відновної оцінки на суму зносу для одержання реальної вартості будівлі. 5.Додавання до розрахункової реальної вартості будівлі вартості землі.

На основі ретельного аналізу всієї доступної для оцінювача інформації, отриманої як в результаті аналізу ринка, так і в результаті обстеження об'єкта оцінки, в загальному вигляді ринкова вартість нерухомості витратним методом визначається за виразом [13, с.17]:

$$P_v = (B_v + P_v + P_p - Z_n) + B_z, \quad (2.1)$$

де **Bv** – вартість відтворення або заміни;

Pv – побічні витрати;

Pp – підприємницький прибуток;

Zn - накопичений знос;

Bz – вартість землі.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід – сукупність методів оцінки вартості об'єкта нерухомого майна, заснованих на порівнянні об'єкта з його аналогами, щодо яких є інформація про ціни угод з ним. [26]

Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки. Принцип попиту та пропонування відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно. Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям: Умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості. Продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати. Умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Основні етапи процедури оцінки при даному підході:

1. Дослідження ринку з метою збору інформації про операції, які здійснені, котируваннях, пропозиціях про продаж об'єктів нерухомості, аналогічних об'єкту оцінки.

2. Відбір інформації з метою підвищення її достовірності і одержання підтвердження того, що здійснені операції відбулися у вільних ринкових умовах.
3. Підбір одиниці виміру (таких, як долар США за кв. м.) та проведення порівняльного аналізу для кожної вибраної одиниці виміру.
4. Порівняння об'єкту оцінки та вибраних для порівняння об'єктів, проданих або тих, що продаються на ринку по окремим елементам, коригування ціни об'єкту, який оцінюється.
5. Встановлення вартості об'єкту, який оцінюється, шляхом аналізу порівняльних характеристик та приведення їх до одного показника вартості або групи показників. В умовах недостачі або низької інформації про ринок замість оцінки вартості об'єкту вихідні дані можуть бути наведені у вигляді групи показників.

Метод аналогів продаж спирається на данні про сучасні договори купівлі-продажу та пропозицій для продажу по об'єктах, аналогічних оцінюваному. При прямому порівнянні продажів розглядаються порівнювані об'єкти, які коригуються на можливі розбіжності між оцінюваними та порівнюваними об'єктами. Кроки методу наступні: - Виявлення недавніх продаж (пропозицій для продажів) порівнюваних об'єктів на відповідному ринку. - Коригування з урахуванням розбіжностей між оцінюваними та аналоговими об'єктами.

Єдиним реальним методом виявлення і коригування відмінностей порівнюваних об'єктів є метод експертних оцінок. Метод ґрунтується на думці спеціалістів, яка формується як прогноз або сценарій поведінки тієї чи іншої економічної підсистеми. Але метод експертних оцінок має певні недоліки [39, с.41].

Так в практиці оцінки нерухомості методом порівняння продажів багато порівнюваних факторів відмінностей оцінювачі характеризують оцінками “відмінно”...”задовільно” і вносять поправки до базової ціни у відсотках безсистемно та будь-яких обґрунтувань, що веде до суб'єктивності в оцінках

об'єкта різними оцінювачами і, як наслідок, до значних коливань вартості нерухомості. Цього можна уникнути, якщо оцінювати кількісно за допомогою коефіцієнта відмінності $K_{в.i}$, або коли це неможливо зробити, то відмінність оцінювати в грошовому еквіваленті $\Gamma_{e.i}$, що дорівнює вартості установки чи відсутності того чи іншого елемента (фактора). Введення обґрунтованих поправок дає можливість ідентифікувати відмінності і властивості, важливі для даного ринку, і отримати більш вірогідну ринкову вартість об'єкта оцінки.

Величина коефіцієнта відмінності для і-го фактора визначається за формулою [22, с.42]:

$$K_{в.i} = \left| \frac{X_a - X_o}{X_a + X_o} \right|, \quad (2.2)$$

де X_a - кількісний або бальний показник об'єкта аналога;
 X_o - відповідний показник оцінюваного об'єкта.

При коригуванні ціни об'єктів продажу всі поправки вносяться від об'єкта аналога до об'єкта оцінки. Коригування може бути до загальної ціни, або до ціни за одиницю порівняння. За базову вартість приймається ринкова вартість аналога.

Вартість об'єкта, що оцінюється методом порівняння продаж, визначається за формулою [28, с.102]:

$$B_o = K_p (KB_a A \pm \sum_{i=1}^n \Gamma_{e.i}) \quad (2.3)$$

де K_p – коефіцієнт, що враховує інфляційні процеси в термін між датами продажу аналога та оцінки подібного об'єкту;

B_a - ринкова вартість m^2 загальної площі об'єкта аналога;

A - загальна площа об'єкта оцінки;

$\Gamma_{e.i}$ - грошовий еквівалент i -го елемента;

K - розрахунковий коефіцієнт до ринкової вартості аналога, який визначається за формулою [19, с.103]:

$$K = 1 \pm \sum_{i=1}^n K_{e.i} / 10, \quad (1.5) \quad (2.4)$$

n - кількість врахованих поправок, що мають місце в порівнянні об'єктів.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у

часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

Основні етапи оцінки при даному підході:

1. Оцінка валового потенціального прибутку на основі аналізу поточних ставок і тарифів на ринку оренди для схожих об'єктів. Такий показник називається оптимальною або ринковою ставкою.
2. Оцінка витрат від неповної загрузки (здачі в оренду) та неоплачених орендних платежів проводиться на основі аналізу ринку, характеру його динаміки стосовно до нерухомості, яка оцінюється. Розрахована таким чином величина віднімається від валового прибутку, а підсумковий показник є ефективним валовим прибутком.
3. Розрахунок витрат по експлуатації нерухомості, яка оцінюється, ґрунтується на аналізі фактичних витрат по її утриманню або типових витрат на даному ринку. Розрахункова величина віднімається від ефективного валового прибутку. В статті витрат включаються тільки відрахування, які відносяться безпосередньо до експлуатації власності, і не включаються іпотечні платежі, відсотки та амортизаційні відрахування. Одержаний таким чином чистий прибуток далі перераховується в поточну вартість об'єкту.

Підходи до різних видів забезпечення:

Порівняльний підхід найбільш відповідає вимогам оцінки ринкової вартості машин та обладнання масового і серійного виробництва, що вже входили до складу основних фондів підприємства (тобто об'єктів оцінки на вторинному ринку). Порівняння звичайно виконується відносно недавніх (менш ніж за рік) продажів ідентичних чи аналогічних об'єктів. За рік та більше порівнювання продаж вже потребує корективи з урахуванням рівня інфляції. Головним параметром порівняння є ціна, тому потрібно враховувати не тільки її розмір за аналогом, але й умови, за якими вона була встановлена.

Дохідний підхід, і зокрема метод капіталізації доходу, як достатньо ефективний при визначенні ціни підприємства в цілому або нерухомості, при оцінці машин і встаткування придатний лише для "системної оцінки" (тобто

оцінки системи машин, що виконують закінчений цикл виготовлення продукції), тому що потребує визначення відповідного потоку доходів і витрат, які практично неможливо визначити для окремої операції (оскільки неможливо врахувати умови майбутнього конкретного робочого місця до продажу об'єкта). Але для повного циклу виготовлення виробів, що може здійснювати лінія або ланка повної обробки вихідних матеріалів, це припустимий метод визначення вартості.

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне [3, с.49].

2.3 Практичне застосування методики банку щодо оцінки забезпечення для кредитування підприємства «ПАТ "ЕЛЕКТРОГРАД"»

Нежитлова будівля - матеріальний склад, загальною площею 351,5 кв.м. знаходиться на території України у м. Кривий Ріг яка знаходиться у власності підприємства «ПАТ "ЕЛЕКТРОГРАД"» Основний вид діяльності підприємства - виробництво електротехнічної продукції. «ПАТ "ЕЛЕКТРОГРАД"» має приватне майно, самостійний баланс, керується у своїй діяльності Законами України „Про підприємства”, „Про підприємницьку діяльність” та іншими нормативними актами України, а також статутом.

Основним напрямком діяльності підприємства є виробництво електротехнічної продукції потужністю 0,4; 6 (10); 35 кВ (більше 200 найменувань), яка має попит у багатьох галузях: для будівництва житла, об'єктів соціальної сфери, реконструкції промислового комплексу (металургійні комбінати, ГЗК), торгово-розважальної сфери (торговельні центри, пансіонати, стадіони), в сільському господарстві, у транспортній сфері (будівництво метро, вокзалів, аеропортів), в нафтопереробному комплексі. АТ «Електроград» має

налагоджені стосунки з постачальниками і клієнтами, зарекомендував себе як надійний виробник високоякісної електротехнічної продукції, виготовленої на високому технологічному рівні. Визначення ринкової вартості майна відбувається із застосуванням 3-х основних підходів: витратний, дохідний, порівняльний.

Згідно законодавчих нормативних актів витратний підхід для оцінки земельних поліпшень доцільно застосовувати, якщо ринок купівлі-продажу або оренди подібного нерухомого майна є обмеженим, тобто відсутні достатньо репрезентативні вихідні дані або інша інформація про подібні об'єкти, що не дає змоги застосовувати дохідний та (або) порівняльний підходи для отримання достовірного результату ринкової вартості об'єкта оцінки. Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне [39, с.49].

Застосовування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання [44, с.27]. Об'єкт оцінки не відноситься до спеціалізованого майна, ринок оренди та купівлі продажу подібних земельних поліпшень достатньо розвинутий. Вважаю доцільним для розрахунку використати дохідний та порівняльний методичні підходи.

Визначення чистого операційного доходу (ЧОД). Чистий операційний дохід (ЧОД) визначається як різниця між потенційним валовим прибутком, який

може принести об'єкт оцінки за рік, якщо його здати в оренду (враховується ринкова орендна ставка), та розміром збитків від вакансій та неплатежів.

$$\text{ЧОД} = \text{ПВП} - \text{З}, \quad (2.5)$$

де **ПВП** – потенційний валовий прибуток за рік, дорівнює ринковій орендній ставці 1 м2 площі на місяць помноженій на площу приміщень, які здається в оренду

$$\text{ПВП} = S \times \text{ОС} \times 12, \quad (2.6)$$

де **S** – загальна площа приміщень, які здаються в оренду,

ОС – ринкова орендна ставка 1 м2 площі приміщень в місяць на момент оцінки;

З – збитки від вакансій і неплатежів

В нашому розумінні, ринкова орендна ставка являє собою найбільш імовірну ставку, згідно з якою об'єкт оцінки може бути зданий в оренду на вільному ринку. Орендну ставку приймаємо розраховану як середня величина між орендними ставками, що склалися для аналогічних об'єктів в даному регіоні.

Розрахунок ставки капіталізації

Зважаючи на складну економічну ситуацію в Україні, база даних для ринкового методу розрахунку ставки капіталізації дуже обмежена, таким чином для розрахунку ставки капіталізації в практичній діяльності використовується метод кумулятивної побудови. Даний метод базується на зіставленні прибутковості і ризиків доступних альтернативних інвестицій. Сутність методу полягає в додаванні відсоткових складових (премій), що відображають додаткові ризики, які притаманні даному інвестиційному проекту, до норми доходу на інвестиції, які в порівнянні з іншими вважаються безризиковими. Отже, метод капіталізації доходу – один із найбільш поширених методів оцінки нерухомості. Доцільно його застосовувати у випадку приватизації, застави, банкрутства, купівлі-продажу майна тощо. Максимально достовірними є результати такої оцінки у великих населених пунктах, де в основному склалися первинний і вторинний ринки нерухомості [21, с.40].

Для розрахунку ставки капіталізації використовується метод кумулятивної побудови, що полягає в сумовуванні безризикової ставки з преміями за усі види ризиків, які властиві оцінюваному об'єкту. Безризикова ставка приймається на рівні довгострокових валютних депозитів у доларах США для юридичних осіб у розмірі – 5,3 % згідно даних <https://www.bank.gov.ua/>.

Метод кумулятивної побудови заснований на експертній оцінці ризиків, пов'язаних із вкладенням коштів у об'єкт оцінки. Ставка капіталізації розраховується шляхом додавання всіх виявлених ризиків до безризикової ставки доходу та норми повернення капіталу. Загальна тенденція така - чим більше ризик, тим вище очікувана ставка віддачі на вкладений капітал. При цьому премія за кожний вид ризику визначається в інтервалі від 0% до 5%. Необхідно відзначити, що якщо у відношенні одного з факторів ризику виявлено всі ознаки, що відповідають певному інтервалу його значень, то величину даного фактору ризику слід приймати рівною верхній межі інтервалу (5%). Шкала якісних значень ризику наведена в табл. 2.5 Якщо жодна з ознак фактора ризику не виявлена, то його величину слід приймати рівною нижній межі інтервалу. Якщо виявлено тільки частина ознак фактора ризику, то за допомогою інтерполяції в залежності від характеру впливу даної ознаки на величину фактору ризику проводиться його остаточна оцінка.

Таблиця 2.5

Шкала якісних значень ризику

Якісне значення ризику	Відсоток ризику %
Дуже низький	1
Низький	2
Середній	3
Достатньо високий	4
Високий	5

Розрахунок ставки капіталізації в додатку А

Ставка капіталізації, розрахована кумулятивним методом складає 17%

Розрахунок збитків від вакансій та втрати від незаповненості

В ринкових умовах завжди зберігається ризик вірогідності втрат орендної плати за рахунок неповної зайнятості об'єкту, зміни орендарів та несплати орендної плати. В розглянутих умовах слід прогнозувати втрати за рік на рівні півмісячного прибутку від оренди.

Ці втрати складають:

$$t / 12 = 1,5 / 12 = 0,13 \quad (2.7)$$

де: t – кількість місяців в прогнозованих втратах,

12 – кількість місяців у році;

Таким чином, величина збитків від вакансій та втрати від незаповненості складає 13 %.

Визначення ринкової вартості об'єкту:

$$\text{Вартість} = \text{ЧОД} / \text{ставка капіталізації} \quad (2.8)$$

Розрахунок ринкової вартості підходом прямої капіталізації наведено в табл. 2.6

Таблиця 2.6

Показники розрахунків об'єкта оцінки

№ п/п	Показники	Порядок визначення	Позначення	Об'єкт оцінки тис.грн
1	Загальна площа, м2		S	351,50
2	Ринкова місячна орендна ставка, грн./кв. м.		Ст	31,01
3	Потенційний валовий дохід		ВД	130796,18
4	Вакансії та втрати від незаповненості	13% від ВД	Вт	17003,50
5	Чистий операційний дохід	3-4	ЧОД	113792,68
6	Норма капіталізації		К	0,17
7	Ринкова вартість об'єкту оцінки без урахування ПДВ, грн. (з округленням)	5/6	В	669 369,00

Таким чином, ринкова вартість об'єкту оцінки визначена дохідним підходом, грн. без ПДВ (з округленням), складає 669 369,00 грн.

Проведемо розрахунок вартості застави за порівняльним підходом. Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

В результаті дослідження ринку купівлі-продажу складської та виробничо-складської нерухомості за даними інтернет-ресурсів та агентств нерухомості було відібрано об'єкти порівняння. див. Додаток Б

Дані огляду ринку показують, що ринкова ціна та ціна продажу відрізняється (різниця між цінами пропозиції та фактично укладеними угодами). Враховуючи що, в засобах масової інформації власником заявлена інформація про продаж, яка є вартісною пропозицією, а фактично продавці значно поступаються в ціні при реальних угодах купівлі-продажу нерухомого майна, враховуючи торг, вартість може зменшитись. Офіційна інформація з приводу підтвердження розміру поступки відсутня в зв'язку з наявністю фактора “комерційна таємниця”, але за неофіційними даними спеціалістів ріелторських фірм, вартість об'єкту при трансакції нижча на 10-20% від вартості його експозиції. З вище наведеного вважаю доцільним ввести поправлення для об'єктів порівняння в розмірі — 15 % (коефіцієнт коригування — 0,85);

Згідно аналізу ринку комерційної нерухомості прослідковується закономірність, чим більша площа приміщення, тим менша ціна 1 кв.м. і навпаки. Тому, вважаю доцільним ввести поправлення на площу для підбраного об'єкта порівняння № 2 в розмірі — 5 % (коефіцієнт коригування — 1,05), для об'єктів порівняння , № 3,4 в розмірі — 10 % (коефіцієнт коригування — 1,10);

Згідно аналізу ринку нерухомості оцінюваного регіону, можна зазначити, що вартість нерухомості змінюється від периферії до центру. Оскільки об'єкт

оцінки та підібрані об'єкти порівняння розташовані в середній зоні міста, поправлення на різницю в місці розташуванні не застосовується;

Внутрішнє оздоблення приміщень об'єкту оцінки знаходиться в задовільному технічному стані, а в підбраного об'єкта порівняння № 4 в незадовільному. Поправка на технічний стан внутрішнього оздоблення вноситься відповідно наступних параметричних коригувань:

Внутрішнє оздоблення у відмінному стані з авторським дизайном – 3 бали. Взагалі це нерухомість після перепланування або новобудова з покращеним плануванням, при ремонті використовувались сучасні технології та високоякісні оздоблювальні матеріали, авторський дизайн та технологічні винаходи. Вікна та двері або з цінних порід дерева, або металопластикові (алюмінієві) системи.

Внутрішнє оздоблення у відмінному стані (стандартний євроремонт) – 2,5 бали. Зроблено стандартний євроремонт: для оформлення оздоблення було використано сучасні матеріали та технології середньої цінової категорії без дизайнерських та технологічних винаходів, замінена столярка на нову, з недорогих порід дерева або з металопластика.

Внутрішнє оздоблення у доброму стані – 2,0 бали. Зроблено косметичний ремонт, або було його зроблено в близькому минулому, технічний стан можна характеризувати як не потребує ремонту, столярка й сантехніка в доброму стані. Приміщення мають чистий, охайний вигляд.

Внутрішнє оздоблення в задовільному стані – 1,5 бали. Було проведено ремонт в далекому минулому, технічний стан приміщень можна характеризувати як потребує косметичного ремонту, столярка й сантехніка в робочому задовільному стані.

Внутрішнє оздоблення в незадовільному стані (дуже запущена) – 1 бал. Нерухомість «забута» про ремонт, її стан можна характеризувати як той, що потребує капітального ремонту, столярка і сантехнічні та електротехнічні пристрої в аварійному стані і потребують повної заміни.

Коригування проводиться за формулою:

(2.9)

$$Kmc = 1 \pm \left[\frac{Xa - Xo}{Xa + Xo} \right]$$

Де **Kmc** – коефіцієнт відмінності за технічним станом;

Xa – бальний показник об'єкта порівняння;

Xo – бальний показник об'єкта оцінки.

(2.10)

$$\text{№ 4 - } Kmc = 1 - \left[\frac{1.5 - 1.0}{1.5 + 1.0} \right] = 1.20$$

В об'єкта оцінки наявні інженерні комунікації: електрозабезпечення, водопостачання, каналізація. В об'єктів порівняння № 2 та № 3 лише електрозабезпечення. Тому, вважаю доцільним ввести поправлення на наявність інженерних комунікацій для об'єктів порівняння № 2 та № 3 в розмірі — 5 % (коефіцієнт коригування — 1,05); Таким чином, ринкова вартість об'єкту оцінки визначена порівняльним підходом, грн. без ПДВ (з округленням), складає 750 368,00 грн

Узгодження результатів

Вартість об'єкта оцінки, яка розрахована за дохідним підходом, без урахування ПДВ, складає: **669 369,00 грн.** Вартість об'єкта оцінки, розрахована за порівняльним підходом, без урахування ПДВ, складає: **750 368,00 грн.**

Згідно абзацу першого пункту 6 Національного стандарту №2 “Оцінка нерухомого майна”, витратний підхід для оцінки земельних поліпшень доцільно застосовувати, якщо ринок купівлі-продажу або оренди подібного нерухомого майна є обмеженим.

Об'єкт оцінки не відноситься до спеціалізованого нерухомого майна. Ринок купівлі-продажу та оренди земельних поліпшень подібних до об'єкту оцінки досить розвинений, тобто є достатньо інформації, що дає змогу застосувати порівняльний та дохідний підходи для отримання достовірного

результату ринкової вартості об'єкту оцінки. В більшості випадків вартість дохідної нерухомості залежить від очікуваних доходів при її експлуатації.

Порівняльний підхід - єдиний підхід, який враховує ситуацію на ринку. Підхід повною мірою віддзеркалює рух попиту на нерухомість, і враховує реальні можливості та інтереси інвесторів.

Вважаю, що правильніше в якості вартості прийняти значення, отримане в результаті розрахунку порівняльним підходом, без урахування ПДВ

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА КРЕДИТАМИ БАНКУ

3.1 Міжнародний досвід оцінки забезпечення за кредитами банку та можливість його імплементації в Україні

Існують різні стандарти оцінки забезпеченості за кредитами банку: європейські, американські, міжнародні.

Практично у всіх державах з історично сформованою ринковою економікою, особливо у розвинених капіталістичних країнах існують і продуктивно функціонують національні служби економічної оцінки нерухомості, які встановлюють цінність різних категорій земельних ділянок і міцно пов'язаних із землею будинків і споруджень, лінійних комунікацій й інших різновидів нерухомих об'єктів [28, с.56].

Європейські стандарти оцінки не передбачають детального розгляду питань, пов'язаних з оцінкою бізнесу. Бізнес може бути оцінений відповідно до Європейських стандартів оцінки як діюче підприємство. Вартість застави є вартість, створена в результаті її функціонування. Вона є вираженням вартості стійкого бізнесу і виходить з капіталізації прибутків даного підприємства, що відображають обіг і умовні зобов'язання. Вартість, отримана таким чином, включає частку землі і будівель, машин і обладнання, гудвілу та інших нематеріальних активів. Міжнародні стандарти оцінки визначають «вартість застави» як вартість, приписувану заставі в цілому, а не який-небудь з її складових частин.

Вартість окремих активів як компонентів діючого підприємства визначається на основі їх внеску в єдине ціле і зазвичай розглядається як їх споживча вартість для конкретного бізнесу і його власника. Але при цьому жодна з цих компонент ринкової вартості не утворює. У зв'язку з цим і в Міжнародних стандартах оцінки немає детального розгляду питань оцінки бізнесу. Детальний розгляд оцінки бізнесу міститься в Стандарті по оцінці бізнесу Американського товариства оцінювачів, прийнятому Комітетом з оцінки бізнесу в червні 1991 р За американськими стандартами оцінки «оцінка бізнесу - це процес підготовки висновку або визначення вартості підприємства або частки акціонерів у його капіталі» [36].

Американський стандарт оцінки містить всю необхідну термінологію, загальні вимоги, зміст форми звіту, підходи до оцінки застави на основі активів, методу компанії-аналога, ринкового і дохідного підходів, а також вимоги щодо підготовки оціночного висновку.

Розглянемо, як організовується оціночна діяльність за кордоном. Ринок оціночних послуг в Німеччині традиційно вважається одним з найбільш регульованих у світі. Для отримання права на оціночну діяльність досить зареєструватися в торгово-промисловій палаті. Активність держави проявляється не через ліцензування оціночної діяльності, а через досить докладні стандарти оцінки. З іншого боку, держава і муніципалітети об'єднують свою роботу з приватними оцінювачами в рамках експертних комітетів у великих містах і регіонах. При цьому головне завдання цих комітетів - дати на основі обробки всіх цін угод на ринку і за іншими даними детальний аналіз стану ринку.

Ці звіти щорічно публікуються і є однією з найбільш ефективних форм регулювання ринку, властивих саме Німеччини. В останні роки розвиток отримали різні форми сертифікації оцінювачів, а також об'єднання оцінювачів в ряд асоціацій.

В інших європейських країнах, наприклад, у Франції та Іспанії, оцінювачів стверджують судові органи після 5-річної практики останніх. При цьому відсутні інші форми захисту титулу оцінювача, а численні об'єднання оцінювачів не виробили єдиних методичних рекомендацій щодо оцінки. В результаті і розробка баз даних ведеться кожним оцінювачем фактично самостійно, ринок серйозно відчуває відсутність такої системної інформації. Для Італії та Нідерландів характерно відсутність самого затвердженого звання оцінювач. При цьому в Італії оцінювачів стверджує суд без обов'язкових іспитів.

В обох країнах функціонують об'єднання експертів, які б виробляли свої правила оцінки. Недолік організації оціночної діяльності в Нідерландах частково компенсований активністю муніципалітетів частини великих міст, що публікують свої огляди ринкових даних. У підсумку, в даний час назріла необхідність виробити єдині правила до збору та аналізу ринкової інформації,

що забезпечує роботу оцінювачів та інших експертів, так само як і всіх учасників ринку, достовірними даними [48].

Тепер розглянемо, наприклад, Велику Британію. Державного регулювання діяльності професійних оцінювачів у Великобританії не існує. Будь-яка людина, в принципі, може зайнятися бізнесом в якості оцінювача, рекламувати свої послуги.

Так як держава в Великобританії не атестує і не ліцензує оцінювачів, воно і не встановлює стандартів оцінки. Проте, оціночні стандарти використовуються в країні з 1970-х рр., А розробляються вони недержавними об'єднаннями, а не урядом.

Важливе місце в методології оцінювання займає поняття базисів оцінки. Виділяють два головних базису оцінювання:

- основним і найбільш часто використовуваних є ринкова вартість;
- при відхиленні умов угоди від характеристик, зазначених у визначенні ринкової вартості, застосовується неринкова оцінка.

У стандартах Великобританії, зокрема, встановлено 13 базисів оцінки, наприклад: ринкова вартість при існуючому використанні, повна і залишкова вартість відтворення, повна вартість відшкодування, залишкова вартість заміщення, вартість діючого підприємства, інвестиційна вартість, страхова і т.д .. Зауважимо, що в різних країнах відомі й інші базиси оцінок, і більш компактні, і більш розгорнуті.

У своїй роботі британські оцінювачі всіх спеціалізацій використовують наступний перелік практичних положень-вимог:

1. «Керівництво з оцінювання» обов'язково до застосування при всіх оцінках. Виняток: загальноправова діяльність, арбітраж, питання оподаткування і компенсацій, робота агентств з продажу нерухомості.
2. Оцінювачі зобов'язані розуміти вимоги клієнта. Проводяться дискусії з клієнтом про його запити. Факт обговорення підтверджується письмово.
3. Оцінки, що виконуються з певною метою, повинні будуватися на конкретній, певній основі.

4. Певні базиси для оцінки застосовуються тільки для тих випадків, які передбачені в «Керівництві по оцінюванню».

5. Оцінювач зобов'язаний братися лише за такі оцінки, в яких він компетентний, дотримуватися вимог закону та інших нормативних актів.

6. Інспекції, огляди і дослідження повинні бути адекватними і проводитися до повної ясності питання.

7. Звіт оцінювача можна назвати лише як «Звіт про оцінку», або «Свідоцтво про оцінку». Назва - «Сертифікат вартості» забороняється. Деякі клієнти, не задоволені «Керівництвом по оцінюванню», замовляють оцінку своєї власності на іншій основі. Але використання такої оцінки можливо тільки для «внутрішнього споживання».

Британська практика оцінювання включає дві стадії: якісне оцінювання та формування кількісної оцінки.

При якісній оцінці вирішується питання про те, чи варто приступати до даного проекту. І після позитивного якісного висновку про прийнятності проекту, оцінювач переходить до другої стадії - до пошуку кількісних оцінок, тобто до традиційного конкретного оцінювання.

У Швеції існує єдиний державний реєстр нерухомого майна і прав на нього, інформація, що міститься у ньому, є відкритою для ознайомлення. У формуванні реєстру нерухомості у Швеції беруть участь декілька державних установ, а саме [49, с.65]:

- комітети по землеустрою, що ідентифікують та описують нерухомість і встановлюють її межі;
- установи по реєстрації, що діють при судах загальної юрисдикції та відповідають за формування записів власників і записів про заставу нерухомості (іпотеці);
- комітети із оподаткування, що фіксують вартість майна для оподаткування.

Вказані органи працюють скоординовано, без втручання у повноваження один одного [25, с. 47].

В Іспанії система масової оцінки є частиною загальної системи кадастрової інформації, яка містить велику базу даних із текстовою і графічною інформацією щодо усієї міської та сільської власності.

В Іспанії закон про фінансову діяльність на місцях від 1988 року визначає концепції оцінки і оподаткування угод із відчуженням нерухомості. Кадастрові вартісні показники визначаються за ринковою вартістю відповідно до даних, отриманих у результаті аналізу ринку. Для порівняння кадастрових вартісних значень здійснюється координація діяльності по аналізу ринків у межах усієї країни [40, с.50].

Тепер розглянемо практику оцінювання в США. У США свого часу був характерний низький рівень професійної підготовки. Зараз оцінкою займаються добре підготовлені фахівці з вузькою спеціалізацією.

Ухвалення федеральних законів зробило обов'язковим ліцензування оціночної діяльності властями штатів, до цього оціночна діяльність регулювалася тільки професійними товариствами. Успіх чи невдача в оцінці залежить від уміння оцінювача зібрати правильну інформацію. Цим займаються спеціальні фірми, наприклад: Comps Inc і ін.

Великого поширення в практиці оціночної діяльності таких американських компаній, як Boston Consulting Group або Holt Value Associated, отримав показник «грошовий потік до інвестиційного капіталу» (cash-flow-return on investment - CFROI). Даний показник є одним з відносних показників прибутковості інвестицій. Він дозволяє врахувати всі фінансово-економічні порушення, викликані інфляцією, різними термінами життя, системами обліку запасів і якістю різних активів.

Однією з сучасних концепцій оцінки акціонерної вартості стало вимір приросту вартості і використання вартісного підходу до управління підприємством. Лідером цього підходу є оціночна фірма Stern Stewart, яка розробила і активно впроваджує в процедуру оцінки компаній свій показник - економічна додана вартість - ЕДВ [47]. Клієнтами фірми є найбільші корпорації, як Coca-Cola, P & G, Siemens та інші. Цінність показника ЕДВ полягає в вимірі приросту акціонерної вартості. Якщо у ЕДВ позитивне значення, то оцінюється компанія створила вартість за аналізований період, якщо ЕДВ негативна - вартість скоротилася.

Таким чином, ЕДВ стала не тільки елементом сучасних процедур оцінки компанії, в тому числі реструктуризації, але і важливим інструментом в системі корпоративного управління. Роботи по оцінці вартості компаній повинні проводитися з урахуванням всіх особливостей економіки країни. Однією з існуючих проблем в галузі правового регулювання оціночної діяльності є невідповідність української правової системи до термінології і методології професійної оцінки.

Детальний розгляд питань по оцінці застави, вся необхідна термінологія, загальні вимоги, зміст форми звіту, як згадувалося вище, містяться лише в Стандарті по оцінці застави Американського товариства оцінювачів. Однак регулювання оціночної діяльності в Україні вимагає виконання букви закону і показує напрямок до нескінченного пошуку недосконалостей в законі і шляхів його обходу, що не зовсім сумісне з професійним самосвідомістю оцінювачів в зарубіжних країнах, де основною метою регламентаційні актів є підвищення якості та професіоналізму оцінювачів, а не жорстке регулювання їх діяльності та створення ситуації вічного протиріччя між духом закону і практикою його застосування.

3.2 Удосконалення методики оцінки забезпечення за кредитами банку

Механізм оцінки та управління заставною вартістю є комплексним динамічним процесом, ефективне функціонування якого залежить від багатьох факторів, які виникають в силу як внутрішніх, так і зовнішніх причин. Процес оцінки заставної вартості долає кордони внутрішньобанківської діяльності, оскільки ефективність дії механізму заставного забезпечення, як елемента хеджування кредитного ризику банку, залежить не тільки від якості внутрішньобанківської роботи, а й від ситуації, що нормативно-правового середовища в якій він функціонує. Безперервне вдосконалення заставного механізму як в рамках внутрішньобанківської практики, так і з правової точки зору, створить передумови для побудови якісної системи управління кредитним ризиком, чинним в єдиній взаємозалежній системі внутрішньобанківських інструментів і зовнішньої ринкової кон'юнктури, створюючи істотний базис для стабільної банківської діяльності [4, с.25].

Алгоритм визначення та моніторингу заставної вартості складається з наступних основних етапів:

1. Ідентифікація предмета застави і можливості застосування даного алгоритму.

1.1. Визначення типу активу: портфельний або індивідуальний (не профільному):

У разі якщо актив портфельний, на погляд автора немає необхідності нести істотні трудовитрати на його індивідуальну оцінку, оскільки методики оцінки таких активів припускають їх сукупну оцінку без виділення індивідуальних особливостей.

У разі, якщо актив не є портфельним, пропонується далі тестувати можливість його оцінки на підставі пропонованого алгоритму.

1.2. Предмет застави є бізнес або приносить дохід нерухомість, а саме: житловий комплекс, великий бізнес-центр, майновий комплекс?

Якщо так, продовжуємо використовувати пропонований алгоритм.

Якщо немає, використовуємо інші алгоритми і методики, існуючі в рамках стандартної практики банківської роботи із заставами.

2. Визначення вартості застави з урахуванням пропонованого інструменту його розрахунку для діючого бізнесу і приносить дохід нерухомості, які належать до непрофільних активів банку і не підлягають портфельному узагальненню.

2.1. Аналіз заставного майна з точки зору можливих сценаріїв його реалізації.

Визначення можливих сценаріїв реалізації предмета застави з урахуванням його потенціалу і специфікацій, а також внутрішніх можливостей банку.

2.2. Визначення заставної вартості на основі сценарного аналізу.

Розрахунок заставної вартості з використанням дохідного, витратного або порівняльного підходів в залежності від сценарію його реалізації і методу оцінки. При здійсненні оцінки вартості бізнесу дохідним підходом в рамках застосування цього алгоритму для цілей застави, автор виділяє такі суттєві рекомендації, відображені автором в роботі [11, с. 79-80] і представлені нижче: необхідно серйозно підійти до аналізу історії створення та функціонування підприємства;

не слід використовувати інформацію від замовника без її детальної перевірки та аналізу;
виважено підходити до прогнозування і побудові макроекономічних припущень;
при прогнозуванні поточних обсягів виробництва і реалізації продукції здійснювати перевірку поточних виробничих потужностей підприємства і обсяги продажів;
обережно підходити до прогнозу цін на продукцію, засновувати свої прогнози на даних декількох авторитетних джерелах, а також брати до уваги ретроспективну інформацію по самому об'єкту оцінки;
необхідно упевнитися, що прогноз собівартості продукції здійснюється на підставі договорів, що діють компанії і з урахуванням макроекономічної ситуації.

Використання коефіцієнта ймовірності його застосування для кожного з сценаріїв.

Визначення вартості предмета застави шляхом підсумовування отриманих величин для кожного сценарію.

3. Коригування вартості предмета застави на підставі кредитного рейтингу позичальника.

3.1. Виділення позичальників (заставадавець) в окремі сектори за принципом їх галузевої приналежності. Визначення пулу домінуючих ризик-факторів для кожного з секторів, які можуть мати вагомий вплив на діяльності засталодавця.

3.2. Аналіз ретроспективної інформації по кожному ризик-фактору.

3.3. Визначення фактора рейтингу позичальника на підставі верифікації та подальшої калібрування його рейтингового бала з урахуванням виду діяльності, фінансового стану, ринкової кон'юнктури і ймовірності настання дефолту.

3.4. Здійснення коригування заставної вартості на фактор рейтинг позичальника.

3.5. Регулярний аналіз впливу змін макроекономічних факторів на вартість предмета застави з метою оперативного прийняття управлінських рішень [11, с.112].

Перевагою алгоритму є можливість розрахувати вартість застави з урахуванням факторів зовнішнього і внутрішнього середовища і політики

банку. Використання алгоритму сприяє своєчасному виявленню ризику дефолту позичальника і прийняття подальших рішень.

Удосконалення механізму кредитування під заставу включає заходи, спрямовані на розвиток якісної взаємодії з зовнішнім середовищем з метою зниження репутаційних ризиків і отримання від контролюючих органів схвалення на розробку і впровадження Просунутого IRB підходу.

Реформування заставного законодавства може стати істотним чинником розвитку заставного механізму. Якісне реформування заставного права дозволить:

- розширити можливості для залучення банківських кредитів шляхом зняття обмежень на використання низки активів в якості застави;
- збільшити терміни, на які надається кредит, шляхом зниження ризиків кредитора за рахунок якісного забезпечення кредиту у формі застави;
- підвищити стійкість банківської системи;

Хотілося б відзначити про існуючу проблему, що стосується встановлення оцінювачем недостовірної оцінки. Найчастіше оцінювач, не володіючи кваліфікацією, або, можливо, за змовою з продавцем / покупцем, встановлює завищену оцінку, виходячи з якої, банк видає кредит і розраховує ризики.

Оцінювачі не завжди враховують величину можливого торгу між покупцем і продавцем в порівнянні з оголошеннями, не перевіряють наявність перепланувань, не враховують специфіку сіл (практично відсутність ринку). Відомі випадки встановлення оцінки в 6 разів перевищує номінальну вартість, яку згодом суд встановив в якості початкової продажної вартості. У більшості випадків банк зазнає збитків, оскільки вартість предмета іпотеки реальну заборгованість позичальника не покриває [13, с.201].

Пропонуємо встановити чіткі правила коректної оцінки житлових приміщень для цілей іпотечного кредитування, вказавши зокрема, обов'язок при відсутності ринку - обумовлювати даний момент, враховувати специфіку малих міст, сіл, сіл, перепланування (зареєстрованої чи ні) і т.д. Встановити обов'язок оцінювача відшкодовувати збитки, у випадках проведення недостовірної оцінки

житлових приміщень для іпотечного кредитування, припустимо, встановивши субсидіарну відповідальність оцінювача по боргах позичальника в межах завданих їм збитків.

Реформування заставного законодавства може стати істотним чинником розвитку заставного механізму. Тому нам вдалося розробити рекомендації щодо вдосконалення заставного права [27, с.39].

Ризик забезпечення кредиту полягає в недостатності коштів, які можуть бути отримані від реалізації наданого банку забезпечення кредиту для повного задоволення боргових вимог до позичальника.

Юридичний супровід угоди містить юридичну експертизу всіх наданих документів, з метою виявлення несумлінності позичальника і некоректності в оформленні необхідних документів, перевірку кредитної історії клієнта банку, заборгованості перед кредитними організаціями та повторну заставу майна.

Переоцінка майна потрібна для визначення нової вартості майна, після ушкодження, зменшення корисності або втрати застави.

Підвищення кваліфікації співробітників необхідно для запобігання помилок, пов'язаних з початковою оцінкою застави.

У Міжнародних стандартах оцінки виділяють чотири групи принципів оцінки майна, зокрема:

1 група - принципи, які дозволяють інвестору отримати уявлення про цінності об'єкта інвестування, зокрема:

- вигоди;
- заміщення;
- очікування.

2 група - принципи оцінки, що характеризують фактори, які безпосередньо впливають на оцінку всіх коштів виробництва: землі, будівель і споруд, обладнання, в тому числі:

- економічної величини;
- визначення впливу доходів, які збільшуються або зменшуються на

вартість об'єкта власності;

- оцінки збалансованості різних факторів виробництва;
- оцінки залишкової продуктивності землі.

3 група включає принципи, що характеризують вплив зовнішнього ринкового середовища на вартість об'єктів реального інвестування, а саме:

- Залежно;

- відповідності;
- попиту і пропозиції;
- конкуренції;
- зміни вартості.

Синтезом усіх розглянутих вище принципів оцінки є 4 група, яка відображає принцип найбільш ефективного використання об'єкта. Це варіант використання об'єкта, яка була обрана серед інших можливих законних варіантів реального інвестування. Він фізично здійснимо, досить обґрунтований, має реальне фінансове забезпечення і призводить, зокрема, до найвищої вартості земельної ділянки, на якій розташований об'єкт.

Для кожної групи принципів можна визначити найбільш значущі принципи, використання яких залежить від об'єкта оцінки і конкретної ситуації, що складається на момент її проведення.

Залежно від виду і специфіки оцінюваного об'єкта визначають основні методи оцінки майна.

У теорії і на практиці виділяють три традиційні підходи до оцінки вартості майна:

- витратний (майновий) - визначає вартість об'єкта за сумою витрат на його створення і використання;
- порівняльний - визначає вартість на базі зіставлення з аналогами, які вже були об'єктами ринкових угод;
- вихідний (прибутковий) - оцінює вартість об'єкта за величиною чистого потоку позитивних результатів від його використання.

Кожен з цих методичних підходів передбачає використання певних методів. Вітчизняні оцінювачі повинні використовувати такі методи, з урахуванням загальновизнаних методичних підходів.

Використання порівняльного підходу в практиці оцінки, зокрема методу порівняння продажів, дає найбільш об'єктивну величину ринкової вартості для об'єктів, що регулярно продаються. [\[42\]](#)

Але цей підхід прийнятний для об'єктів нерухомості, за якими є достатня кількість достовірної інформації про недавні угоди купівлі-продажу. Для успішного застосування даного методу необхідно виконання трьох основних умов:

наявність великої та достовірної бази даних про угоди купівлі-продажу з описом фізичних і економічних характеристик об'єктів нерухомості, які брали участь в цих угодах;

наявність критерію підбору аналогів з вищевказаної бази даних; існування методології розрахунку відповідних поправок до вартості обраних аналогів.

В основному, експерти-оцінювачі при підборі аналогів і внесення поправок керуються професійним досвідом і інтуїцією, що є свідомо суб'єктивним підходом. Залучення для обробки і аналізу даних, що використовуються для зіставлення, сучасних статистичних методів дозволяє подолати вплив суб'єктивізму оцінювача.

Для вирішення завдань, пов'язаних з обробкою і аналізом статистичної інформації, застосовується потужний і гнучкий арсенал методів математичної статистики [29,46]. Ці методи дозволяють виявити закономірності на тлі випадковостей, робити обґрунтовані висновки і прогнози, давати оцінки ймовірностей їх виконання або невиконання.

Таким чином, оцінка заставного майна повинна проводитися із застосуванням методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або результатом комбінування кількох методичних підходів або оціночних процедур.

Оцінювач застосовує, як правило, кілька методичних підходів, які найбільш повно відповідають визначеним цілям оцінки і виду вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення. З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, порівнюються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки [29].

З розвитком ринкових відносин і приватної форми власності вітчизняні суб'єкти господарювання можуть використовувати різні види майна в якості забезпечення кредитів. У свою чергу, політика банків спрямована на формування надійного і ліквідного забезпечення, яке відповідно до

законодавства може бути відчужене заставодавцем і на яке може бути звернено стягнення. Це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення; товари в обороті або переробці - сировина, напівфабрикати, комплектуючі, готова продукція, товари широкого вжитку; рухоме майно - майно, яке не відноситься до нерухомого, не пов'язане з землею, вільно переміщається в просторі; майнові права - права вимоги за зобов'язаннями, в яких заставодавець виступає кредитором, цінні папери та ін.

Серед основних видів застави, яким банки вважають за краще, є нерухоме майно, в першу чергу елітне житло і офісні приміщення, розташовані в центральних районах; рухоме майно - автомобілі, новітнє імпортне обладнання, товари в обороті. Рідше використовуються в якості предмета застави фінансові інструменти, інтелектуальні цінності та майнові права. Така ситуація склалася, насамперед, тому, що при відсутності розвиненого ринку цінних паперів і ринку нематеріальних активів оцінити це майно досить складно. Однак, незважаючи на подальший розвиток вітчизняної економіки, саме це майно повинно стати в майбутньому надійним забезпеченням при кредитуванні суб'єктів господарювання.

Одним з найактивніших ринків капіталу є ринок нерухомості, отже проблем з оцінкою і продажем нерухомого майна не виникає. За цих обставин для кредиторів нерухомість є кращим видом забезпечення.

Основою оцінки нерухомості є стандарт оцінки нерухомого майна, згідно з яким об'єкти оцінки поділяються на земельні ділянки (їх частини), не містять земельних поліпшень, земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення і земельні поліпшення. У деяких випадках при проведенні оцінки земельну ділянку (її частина), що містить земельні поліпшення, може розглядатися як умовно вільна від земельних поліпшень [24].

Для оцінки нерухомого майна застосовують три загальновизнані підходи: дохідний, ринковий і порівняльний. Вибір певного методу залежить від обсягу інформації. При оцінці нерухомості, наданої в заставу, першорядним є прибутковий (вихідний) підхід, суть якого полягає в тому, що доходи від

володіння нерухомістю включають в себе поточні і майбутні надходження від надання в оренду або доходи від можливого приросту вартості нерухомості при її реалізації в майбутньому. Кінцевий результат оцінки дохідним підходом включає як вартість земельної ділянки, так і вартість будівель і споруд.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація (дисконтування грошових потоків).

Найважливішим етапом в оцінці за методом капіталізації доходу є визначення потенційного валового доходу (ПВД), який залежить від площі оцінюваного об'єкта і встановленої ставки орендної плати.

Як правило, величина орендної ставки залежить від місця знаходження об'єкта нерухомості, його фізичного стану, наявності комунікацій, терміну оренди. Метод дисконтування грошових потоків (DCF) використовують для обчислення поточної вартості майбутніх доходів, які будуть отримані власником, або від володіння об'єктом нерухомості, або від можливої його реалізації.

Ринковий підхід при оцінці нерухомого майна найчастіше передбачає використання методу порівняння продажів, який включає основні етапи:

- 1) вибір об'єктів нерухомості - аналогів (не менше 3-5);
 - 2) оцінку поправок по елементах і розрахунок скоригованої вартості.
- Оцінка поправок по елементах і розрахунок скоригованої вартості

здійснюються по таких компонентах:

- одиницям порівняння;
- елементів порівняння.

Оцінку об'єкта нерухомості за видатковим методом доцільно застосовувати для нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого обмежений, спеціалізованого нерухомого майна, в тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв.

Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільно.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки.

Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

В процесі оцінки будівель і споруд визначають повну відновну вартість об'єктів нерухомості і їх залишкову (з урахуванням всіх видів зносу) вартість. При використанні ринкових цін для визначення повної відновної вартості приймається ціна, через яку на дату оцінки можна придбати нові основні фонди, аналогічні наявним на підприємстві. Якщо ідентичних об'єктів немає, то потрібно орієнтуватися на аналогічні об'єкти, скорегувавши при необхідності вартість шляхом зіставлення технічних і товарних характеристик.

Оцінку вартості земельних ділянок здійснюють за допомогою таких методів, як техніка залишку для землі; середньозваженого коефіцієнта капіталізації; порівняння продажів; капіталізації; валового рентного мультиплікатора, методика яких визначена в законодавстві.

Оцінку будівель і споруд проводять наступними способами: порівняльної одиниці; поелементного розрахунку (розбиття на компоненти) індексного методу оцінки.

У практиці оцінки застосовують кілька методів визначення зносу будівель і споруд, в тому числі: фізичного; функціонального; зовнішнього середовища.

Таким чином, проаналізувавши методи оцінки об'єктів нерухомого майна як предметів застави можна зробити наступні висновки.

1. При оцінці об'єкта нерухомості в якості застави важлива його правова і фізична (виділена в натурі) ідентифікація.
2. При формуванні заключного висновку про вартість застави, необхідно:
 - враховувати, що результати, отримані із застосуванням окремих підходів, не повинні істотно відрізнятися один від одного;
 - приділяти увагу тому результату, який, на думку оцінювача, відображає фактичну ситуацію на ринку.
3. При оцінці офісних приміщень, будинків, котеджів, квартир або гаражів переважним методом повинен бути порівняльний підхід, оскільки ринок досить розвинений і існує достатня і достовірна інформація про пропозицію подібних

об'єктів. При цьому можна застосовувати і інші підходи, однак вони будуть мати додатковий характер.

4. Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва повинен використовуватися, як правило, витратний підхід. При цьому необхідно врахувати фізичний знос об'єкта оцінки і відняти витрати на консервацію та розконсервацію об'єкта. При використанні порівняльного або дохідного підходу за основу треба брати вартість аналогічного об'єкта, введеного в експлуатацію, з подальшою її коригуванням на ступінь готовності об'єкта.

3.3 Шляхи удосконалення інформаційного забезпечення процесу оцінки застави банківських кредитів

У цьому підпункті пропонуються методи інформаційного забезпечення процесу оцінки застави банківських кредитів для формування внутрішнього кредитного рейтингу заставного забезпечення, що є складовою частиною внутрішнього кредитного рейтингу банківських позичок.

Змістовний сенс основних результатів, отриманих в процесі дослідження, полягає в наступному.

При формуванні кредитного рейтингу позички українського банку важливе значення має заставне забезпечення.

В українській практиці кредитних відносин основним способом забезпечення зобов'язань позичальника перед банком є застава.

З огляду на те, що кількісною оцінкою кредитного ризику є величина резерву на можливі втрати по позиках, то наявність заставного забезпечення може суттєво мінімізувати величину резерву, а, відповідно, і кредитного ризику. Разом з тим, необхідно підкреслити, що забезпечення в формі застави є вторинним джерелом погашення позики. Це важливо при управлінні кредитним ризиком.

Банки використовують окремі елементи рейтингової оцінки в процесі управління кредитним ризиком, але для ефективного управління необхідно будувати систему визначення кредитного рейтингу банківських позичок.

Під системою визначення кредитного рейтингу банківських позичок необхідно розуміти сукупність елементів (способів і методів, принципів оцінки), взаємопов'язаних і взаємозалежних з метою отримання кількісної оцінки кредитного ризику по позиках комерційного банку.

Побудову рейтингу можна почати з аналізу структури і якості кредитного портфеля банку, а також з аналізу заставного забезпечення, яке банк прийняв з метою мінімізації кредитного ризику. На сьогоднішній день існують різні універсальні підходи виділення груп позичок, які лежать в основі побудови кредитного рейтингу.

Аналізуючи методи оцінки заставного забезпечення, методичні підходи до визначення заставного дисконту і заставної вартості, можна відмітити, що банки зацікавлені в збільшенні ринкової вартості майна, що приймається в заставу. У цьому випадку зменшується коефіцієнт дисконтування і банки можуть видати більший обсяг коштів в якості кредиту.

При розрахунку коефіцієнта дисконтування необхідно включати розрахунок штрафів за прострочену заборгованість за певний період. Період визначається, виходячи зі сформованої практики в кожному конкретному банку (на основі зібраної статистики за власним кредитним портфелем).

Внутрішній кредитний рейтинг банківських позичок можна будувати і на основі внутрішнього рейтингу заставного забезпечення.

Необхідно враховувати такий фактор, як коефіцієнт суттєвості даного забезпечення для позичальника. Це є принципово важливим моментом, оскільки, якщо майно досить значимо для заставодавця, то він зробить все можливе, щоб погасити заборгованість і не допустити продажу майна з торгів.

Складність формування рейтингової оцінки заставного забезпечення полягає в тому, що вплив практично всіх факторів визначається експертним шляхом, в залежності від накопиченої статистики в процесі кредитування. Спочатку побудувати модель, яка б задавала певні інтервали того чи іншого

показника, без практики кредитної роботи, неможливо в вимозі її максимального наближення до достовірній оцінці (з рівнем в 95-99%).

Для визначення значень коефіцієнтів можна запропонувати всі ситуації, в яких повернення заборгованості здійснювався за участю застави, класифікувати за певними категоріями в рамках шести пропонованих (найбільш часто зустрічається в практиці) сценаріями.

Оцінку ефективності побудованої рейтингової оцінки необхідно починати будувати відразу ж, поступово доводячи її до рівня, максимально наближеного до оптимального (тобто дає достовірний прогноз можливих неповернень / продажу заставного майна). Оцінка може бути застосована до діяльності практично будь-якого банку (навіть того, у якого мало накопиченої статистики) і не суперечить чинним вимогам регулятора.

Практичні підходи до оцінки заставного забезпечення і до формування рейтингу заставного забезпечення, що впливає на рейтинг позички, можна показати за допомогою модельно-методичного апарату.

Найбільший інтерес представляють чинники кредитного ризику, пов'язані з забезпеченням кредиту, оскільки саме від них залежить вибір виду забезпечення. Класифікація чинників кредитного ризику, пов'язаних із забезпеченням кредиту, наведена нижче.

Фактор непередбаченого знецінення предмета застави пов'язаний:

- зі зміною кон'юнктури відповідного ринку;
- з певними діями або бездіяльністю власника предмета застави, в

результаті яких якість і вартість останнього знижуються;

- з форс-мажорними обставинами.

В результаті змінюється ринкова вартість (ціна) предмета застави протягом терміну дії договору застави. Вона може змінюватися як в меншу, так і в більшу сторону. Але найчастіше зміни відбувається в меншу сторону, так як крім ринкових законів в цьому випадку ще діє фактор, пов'язаний з фізичним і моральним зносом предмета застави. До знецінення предмета застави можуть привести також деякі дії або бездіяльність заставодержателя. Така зміна ринкової оцінки може призвести до того, що в разі необхідності після реалізації предмета застави банк не зможе повернути кредитні кошти і компенсувати свої збитки в повному обсязі.

Фактор втрати предмета застави, пов'язаний з форс-мажорними обставинами та / або певними (непрофесійними, нерозумними) діями або бездіяльністю працівників позичальника, співробітників банку, співробітників інших осіб (наприклад, складу) .Цей фактор відповідно пов'язаний з повною втратою предмета застави або з частковою втратою ним своїх властивостей, що також призводить до зниження ринкової вартості об'єкта застави, або до повної його втрати. Все це може бути викликано форс-мажорними обставинами та / або певними непрофесійними діями і / або бездіяльністю співробітників позичальника, співробітників банку або співробітників інших осіб (наприклад, складу, де зберігається заставлене майно).

Фактор несприятливого (для банку) зміни законодавчої та іншої нормативно-правової бази кредитної діяльності може виникати при внесенні змін до законодавчої та іншу нормативно-правову базу, яка регулює кредитну діяльність банків. Наприклад, з можливим прийняттям Закону про єдиний державний реєстр рухомого майна банки можуть нести додаткові витрати, пов'язані з використанням інформації даного реєстру. А так як користування цим реєстром буде обов'язковим для всіх банків, і при внесенні змін до даного реєстру обов'язково потрібно присутність представників заставодавця і заставодержателя, то банкам доведеться задуматися над розширенням штату з можливим створенням окремого підрозділу, що спеціалізується на операціях з даними реєстром.

Фактор прийняття завідомо неліквідного забезпечення має на увазі неможливість реалізації предмета застави на ринку по обґрунтованій ціні в зв'язку з прийняттям в заставу свідомо неліквідного забезпечення.

Фактор невірної оцінки предмета застави пов'язаний:

- з відсутністю (недостатністю) відповідної надійної інформації;
- з наданням позичальником недостовірної, перекрученої або помилкової інформації;
- з низькою кваліфікацією співробітників банку, з відсутністю (недостатністю) у них досвіду роботи із заставами;
- з умисними протиправними діями співробітників банку.

Як правило, цей фактор виникає при можливих порушеннях законодавства несумлінними заставодавцями. Наприклад, в банк можуть бути представлені підроблені документи, що підтверджують право власності на заставлене майно, або майно може бути закладено кілька разів. У даній ситуації банк може понести додаткові фінансові, моральні, матеріальні і тимчасові витрати. Недостатність досвіду роботи із заставами обумовлена відносно недавнім входженням в практику банківської діяльності операцій застави (особливо застави нерухомості), а також появою нових банків, які не мають практики в цій галузі, і нових послуг в банках. Досвід роботи більшості банків на цьому ринку не перевищує 5 років.

Даний фактор може «спрацювати» також у разі наявності недостатньої кількості інформації про предмет застави, низьку кваліфікацію співробітників, які проводять оцінку (наприклад, неправильного застосування дисконтів при оцінці того чи іншого предмета застави), або при скоєнні співробітниками посадового злочину (наприклад, підкуп). У цьому випадку ринкова вартість застави виявляється нижче вартості, зазначеної в документах, і відповідно не може покрити витрат банку.

Фактор, пов'язаний з неправильною оцінкою нового стану і нової вартості предмета застави після його знецінення. Результатом дії цього фактора можуть стати як занижена оцінка нового стану і нової вартості предмета застави, так і недійсність угоди (при неправильному внесення змін до кредитних документи), отримання недостовірної інформації (у разі неякісної перевірки наданих заставодавцем документів) та інші небажані наслідки.

Фактор, пов'язаний з неправильними діями юристів і кредитних співробітника банку в обставинах, що змінилися. Даний фактор може виникнути при невідображення, невірному, некоректному відображенні в кредитному договорі та договорі про заставу обставин, що змінилися. Наприклад, відсутність вимог про заміну або поповненні забезпечення може призвести до серйозних для банку наслідків. Дія даного чинника також може бути викликано недостатньою кваліфікацією співробітників банку.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У випускній кваліфікаційній роботі було розглянуто методи оцінки забезпечення за кредитами банку. За результатами досліджень, проведених в роботі, можна зробити наступні висновки.

1. Одним з основних принципів кредитування є забезпеченість, що зумовлює необхідність захисту майнових інтересів кредитора у разі можливого порушення позичальником прийнятих на себе зобов'язань. Для виконання забезпечувальної функції застава повинна бути ліквідною і тоді ризик втрати застави буде мінімальним. Загалом, виокремлюють такі основні принципи забезпеченості позички: принцип безперешкодного стягнення; принцип справедливої оцінки; принцип збереження; принцип наявності; принцип належного захисту банком своїх інтересів як кредитора.
2. Більшість науковців, як зарубіжних, так і вітчизняних, розглядають оцінку забезпечення банківських кредитів у вартісному вираженні, застосовуючи методики оцінки ринкової або заставної вартості. Таким чином, виникає потреба у використанні комплексного підходу під час оцінки наданого в заставу майна, який включає: відбір майна для цілей застави з дотриманням принципів забезпеченості; оцінку ліквідності і вартості застави; визначення значущості застави для позичальника; функцій застави та її ролі у кредитній операції, що дозволить банку оптимізувати умови кредитування, знизити ризики неповернення кредитів.
3. Проведений аналіз вітчизняної практики показав, що найбільш широко поширеним і ефективним, з точки зору українських банків, способом забезпечення кредиту є застава рухомого і нерухомого майна. Частка даного виду забезпечення в структурі забезпечення українських банків перевищує 60%. Разом з тим, його використання має свої межі і проблеми:

- далеко не всі клієнти банків володіють майном, рухомим і нерухомим, яке могло б виступити в якості застави по кредиту.

Пред'явлення до майна таких вимог як достатній рівень ліквідності і

комерційна цінність звужує межі даного виду забезпечення;

- відсутня методологічна база і достатні навички у персоналу банків;
- недостатня законодавча база. Правова база заставного кредитування

передбачає існування певної державної інфраструктури контролю

заставних операцій (зокрема, реєстрації об'єктів застави,

проведення аукціонів з реалізації об'єктів застави та ін.)

4. Саме ці фактори зменшують ефективність схем проведення заставних операцій українськими банками. Вважаємо, що для розширення використання заставних операцій і збільшення їх ефективності на практиці доцільно було б:

Для удосконалення методологічної бази заставного кредитуванні на рівні кожного комерційного банку пропонується:

- 1) Розробити Заставну політику, яка б визначала загальні підходи до застави, його пріоритетні види, встановлювала б пропорції диверсифікації заставних портфелів і т.д.
- 2) В рамках правил здійснення заставних операцій банку передбачити методи зниження ризиків, пов'язаних з самим забезпеченням. Серед таких, на наш погляд, доцільно застосовувати страхування забезпечення від усіх можливих ризиків в залежності від виду майна, що закладається, висновок ф'ючерсних контрактів для зниження цінових ризиків, а також побудова системи моніторингу застави не тільки в залежності від виду закладеного майна, але і в залежності від фінансового стану позичальника / заставодавця. Виключити можливості концентрації ризиків в портфелі забезпечення за рахунок диверсифікації видів заставного майна, з якими працює банк, і здійснювати контроль за дотриманням

встановлених пропорцій. Побудувати систему детального обліку застави в залежності від видів закладеного майна.

Застосовувати той чи інший вид застави в кожному конкретному випадку, виходячи з принципу ефективності, тобто на основі зіставлення витрат (трудових і тимчасових), пов'язаних з оформленням в заставу конкретного майна, з рівнем ризику за наданим кредитом і його терміновістю.

- 3) Розробити багаторівневу систему дисконтуючих коефіцієнтів для майна, не тільки в залежності від його видів, та і від інших факторів.

Зазначені вище фактори в сукупності дозволять побудувати ефективну систему заставного забезпечення кредитів і використовувати заставу як спосіб зниження кредитного ризику.

5. В останні півтора року в банківській практиці України спостерігається зростання частки поручительства в структурі забезпечення кредитного портфеля. При цьому високі темпи нарощування обсягів кредитування і більш високі темпи зростання обсягу поручительств, скоріше, свідчать про низьку оцінку банками ефективності даного виду забезпечення.

На наш погляд, це обумовлено недостатніми вимогами банків до потенційних поручителів в гонитві за необхідністю розміщення пасивів і високими темпами зростання найбільш дохідної частини активів - кредитного портфеля.

- 4) Розширити перелік об'єктів з врахуванням зарубіжного досвіду забезпечення. Наприклад, заставу нематеріальних активів, заставу дебіторської заборгованості, заставу грошових коштів. Однак, застосовуючи міжнародний досвід забезпечення кредиту, необхідно враховувати особливості ринкової економіки України, відсутність

необхідної інфраструктури. На першому етапі розвитку це може бути, використання нових способів забезпечення, поширених в зарубіжній практиці, лише як додаткового забезпечення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Астахова А. М. Іпотека в деталях // Статус. 2010. № 42. 135 с.
2. Банківські операції: Підручник. — 2-ге вид., випр. і доп. / А.М. Мороз, М.І. Савлук, М.Ф. Пуховкіна та ін.; За ред. д-ра екон. наук, проф. А.М. Мороза. — К.: КНЕУ, 2008.—476 с.
3. Бачевський Б.Є., Заблудська І.В., Решетняк О. О. Потенціал і розвиток підприємства. : Навч. пос. — К.: Центр учбової літератури, 2009. - 400 с
4. Болгар Т.М. Банківська система [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://scholar.google.com.ua/citations?user=-49VFVwAAAAJ&hl=ru>

5. Брагінський М.І.[Електронний ресурс]. Договірне право Режим доступу:
https://private-right.ru/wp-content/uploads/Dogovornoe_pravo_T5-1.pdf
6. Бурханова Н.М. . Економіка нерухомості 2008 [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://epi.cc.ua/ekonomika-nedvijimostishpargalki.html>
7. Владичин У. В. Банківське кредитування : навчальний посібник / за ред. д.е.н., проф. С. К. Реверчука. – К.: Знання, 2015. – 648 с.
8. Гагауз В. М. Функції та принципи забезпечення позичок у кредитному менеджменті / Гагауз В. М. // Часопис Хмельницького університету управління та права. – Університетські наукові записки. – 2013. – 2 (46). – С. 366–373.
9. Гагауз В.М. Управління забезпеченням банківських позичок: теоретичний та практичний аспекти: монографія / В.М. Гагауз, В.В. Коваленко, Л.В. Кузнєцова. - Х.: Вид-во «Діса плюс», 2016. – 204 с.
- 10.Геець В.М Банківська справа, 2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://scholar.google.com.ua/citations?user=L9yzfgoAAAAJ&hl=ru>
- 11.Гринчук С. В. Зарубіжний досвід функціонування системи земельно-іпотечного кредитування і можливість його використання в Україні // Ефективна економіка. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: <http://www.economy.nauka.co>
12. Говоруха С. Підходи до визначення поняття «кредитного портфелю» та аналіз його характеристик / С. Говоруха // Вісник Львівського університету. – 2008. – № 39. – С. 125-127.
- 13.Дутченко, О.О. Розробка підходу до визначення оптимального співвідношення «кредит – застава» / О. О. Дутченко // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: Збірник наукових праць. – 2010. – № 30. – С. 113 – 120
- 14.Євтух О.О. Оцінка нерухомості в іпотечному кредитуванні: Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.04.01 / НАН України. Ін-т екон. прогнозування. — К., 2005. — 19 с
- 15.Євтух О.О. Принципи оцінки ринкової вартості нерухомості: новий аспект // Економіка та держава. – 2005. – № 1. – С. 48-54.
- 16.Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.09.2001. № 2658-III [Електронний ресурс]. Режим доступу: – <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/ed20041005/sp:wide>
- 17.Закон України "Про судову експертизу" від 25.02.1994. № 4038. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12>

18. Закон України "Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень" від 18.11.2003 № 1255-IV [Електронний ресурс]. Режим доступу:
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1255-15>
19. Закон України "Про заставу" від 02.10.1992 № 2654-XII [Електронний ресурс].
Режим доступу: http://kodeksy.com.ua/pro_zastavu.htm
20. Закон України "Про іпотеку " [Електронний ресурс]. Режим доступу:
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
21. Ключниченко Є.Є. Реконструкція житлової забудови. Техніко – економічне обґрунтування : Навчальний посібник К.: КНУБА, 2000.- 248 с.
22. Кручок С.І. Методи грошової оцінки земельних ділянок // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 3. – С. 38-43.
23. Кузнецова Л. В. Кредитний менеджмент : навчальний підручник / Л. В. Кузнецова. – Одеса : ОРІДУ НАДУ , 2016. – 332 с.
24. Майорова, Т.В. Інвестиційна діяльність: Навчальний посібник / Т В Майорова. — К.: Центр навчальної літератури, 2004. — 376 с
25. Манько І.П. Удосконалення механізму грошової оцінки землі у реалізації державної земельної політики // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 64-69
26. Міщенко В. Реструктуризація кредитів в умовах кризи: світовий досвід і можливості застосування в Україні / В. Міщенко, В. Крилова, М. Ніконова // Вісник НБУ. – 2009. – С. 12-17
27. Непочатенко О. О. Організаційно-економічні механізми кредитування аграрних підприємств. Умань: УВПП. 2007. 456 с.
28. Нестеренко І.С. Методи оцінки технічного стану об'єктів нерухомості // 3б. наук. праць "Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин" – К.: КНУБА, 1999.
29. Нехайчук Д.В., Куртбединів Д.О. УДК 336.717 Оцінка заставного майна в системі кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
<http://dspace.nbuv.gov.ua>
30. Постанова Кабінету Міністрів України "Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна" від 28.10.2004. № 1442. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>
31. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 10.09.2003. №

1440. [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>
32. Постанова Правління НБУ України "Про порядок формування та використання банками України резервів для відшкодування можливих втрат за активними банківськими операціями" від 30.06.2016 № 351. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0351500-16>
33. Прасолова С.П. Вовченко О.С. Банківські операції [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://pidruchniki.com/1232021952639/bankivska_sprava/bankivski_operatsiyi
34. "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
35. Прокопенко В. Ю. Кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення: пошук нових шляхів. [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
URL: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/vcndtu/2011_54/46.htm.
36. Рута М. А. Правові аспекти оцінки підприємства (бізнесу) [Електронний ресурс] / М. А. Рута [Електронний ресурс]. – Режим доступу : :
<http://ekon.in.ua/pravovi-aspekti-ocinkipidpriyemstva.html>.
37. Терещенко О.О. Навч. посіб-ник. — К.: КНЕУ, 2003. — 554 с.
38. Іванілов О.С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та Україні / О.С. Іванілов, М.В. Тітенкова // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28–35 [Електронний ресурс]. – Режим доступу :
http://nbuv.gov.ua/UJRN/Fu_2007_4_5.
39. Якубовський В.В. Новітні міжнародні та національні регуляторні механізми зменшення кредитних ризиків та їх реалізація в банківському секторі України / В.В.Якубовський // Актуальні проблеми міжнародних відносин. – Вип. 130. – 2017. – С.95-106.
40. ASA Business Valuation Standarts [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: https://www.appraisers.org/docs/default-source/discipline_bv/bv-standards.pdf?sfvrsn=0.
41. Дедовец И.В. Зарубежный опыт управления недвижимостью // Менеджмент организаций і управління людськими ресурсами: 3б. статей. – Ялта: РВВ КДГІ, 2005. – Ч. 3. – С. 56-63.

42. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» — М., 1995. 480.с.
43. Дрейпер Н., Смит Г. «Прикладной регрессионный анализ: в 2-х книгах» — М., 1987. 366 с.
44. Грязнова А.Г., Федотова М.А. (ред.) Оценка недвижимости М.: Финансы и статистика, 2005. — 496с..
45. Inflation Rate Calculator [Электронный ресурс] – Режим доступа http://inflationdata.com/Inflation/Inflation_Calculators/Inflation_Rate_Calculator.asp#results
46. Замков О. О., Толстопятенко А. В., Черемных Ю. Н. «Математические методы в экономике» — 3-е изд., перераб. - М.: 2001. — 368 с
47. Ивашковская И. В. Экономическая добавленная стоимость. Концепции. Подходы. Инструменты / И. В. Ивашковская, Е. Б. Кукина. // Корпоративные Финансы. – 2010. – №2(14). – С.103 – 108.

ДОДАТКИ

Додаток А

Види ризиків	Премія %	Ознаки ризиків
Безризикова ставка	5,3	Приймаємо по депозитній ставці в \$ комерційних банків
Компенсація різниці ліквідності вкладень	3,0	На відміну від банківських вкладів, об'єкт нерухомості не може бути швидко трансформований в кошти без втрати вартості. За наявності складної економічної ситуації, невідосконаленої та нестабільної податкової політики, існує падіння ділової та інвестиційної активності, що негативно впливає на ліквідність.
Компенсація розбіжностей умов вкладів	3,0	Ризик полягає в тому, що строк вкладу в нерухомість значно більший, ніж строк банківських депозитів, отже й більший ризик подібних вкладів.
Компенсація за функціональну диверсифікацію	4,0	Відповідно до конструктивного планування та функціонального призначення оцінювані площі мають досить вузький профіль використання. Тому, рівень функціональної диверсифікації достатньо високий.
Компенсація за систематичний ризик ринку нерухомості	3,0	В період нестабільної економічної ситуації, що існує на сьогодні, ринок комерційної нерухомості має певні тенденції зміни вартості нерухомості (переважно в бік зниження). Прогнозованість цін носить тимчасовий характер, що викликає появу зазначеної компенсації.

Розрахунок ставки капіталізації

продовження додатку А

Інфляційні очікування	- 1,73	Оскільки протягом інвестиційного періоду можливі інфляційні коливання, розрахунок зазначеного показника проводиться відповідно до калькуляції темпу інфляції валюти співставно на дату розрахунку. «Формула для вычисления Темпа Инфляции, использующего Индекс Колебания Стоимости, относительно простая. Каждый месяц Бюро Трудовой Статистики (БЮРО ТРУДОВОЙ ЗАНЯТОСТИ) рассматривает цены и генерирует current Consumer Price Index (CPI) . Обычно, мы хотим знать, как цена розросла начиная с прошлого года, или с тех пор, как мы приобрели свой дом, или возможно, как цена будет
		возрастать со временем. Метод вычисления Инфляции тот же, независимо, какой период времени мы рассматриваем. Мы только заменяем различное значение периодов. Так, если мы хотим знать, как цены возросли за прошлые 12 месяцев, необходимо использовать Формулу для вычисления Темпа Инфляции: $((B -)/A)*100$, де: В та А – показники інфляції на початок та кінець періоду, розраховані Бюро Статистики». [45]. За даними вищевказаного сайту, даний ризик оцінюється в — 1,73 %.
Всього	1 6,57	

Додаток Б

Характеристика об'єктів

Характеристики	Об'єкти порівняння				Об'єкт оцінки
Найменування об'єкту	Нежитлова будівля	Нежитлова будівля	Нежитлова будівля	Нежитлова будівля	Нежитлова будівля
Дата продажу/оцінки	12.09.2017 року	21.08.2017 року	08.09.2017 року	27.08.2017 року	15.05.2017 року
Умови продажу	Пропозиція для продажу	Пропозиція для продажу	Пропозиція для продажу	Пропозиція для продажу	
Вид вартості	Ринкова вартість	Ринкова вартість	Ринкова вартість	Ринкова вартість	Ринкова вартість
Місце розташування:					
Адреса	вул. Постишева	вул. Житомирська	вул. Уритського	вул. Уритського	вул. Прорізна, 93а
Зона розташування в населеному пункті	Середня	Середня	Середня	Середня	Середня
Під'їзні комунікації та зручність обслуговування об'єкту	Наявні, в доброму стані	Наявні, в доброму стані	Наявні, в доброму стані	Наявні, в доброму стані	Наявні, в доброму стані
Функціональне призначення	Складське	Складське	Виробничоскладське	Виробничоскладське	Складське
Фізичний стан будівлі	Задовільний	Задовільний	Задовільний	Задовільний	Задовільний
Стан внутрішнього оздоблення будівлі	Задовільний	Задовільний	Задовільний	Незадовільний	Задовільний
Наявні інженерні комунікації	Електропостачання	Електропостачання	Водопостачання, електропостачання, каналізація	Водопостачання, електропостачання, каналізація	Водопостачання, електропостачання, каналізація
Загальна площа, м².	233,00	630,00	1200,00	1050,00	351,50
Архітектурнопланувальне рішення	Окрема нежитлова будівля	Окрема нежитлова будівля	Окрема нежитлова будівля	Окрема нежитлова будівля	Окрема нежитлова будівля
Правовий статус земельної ділянки	Оренда	Оренда	Оренда	Оренда	Право користування
Вартість продажу, у.е., без урахування ПДВ	26500,00	-	120000,00	45000,00	
Вартість продажу, грн., без урахування ПДВ	687787,97	1498955,00	3114511,56	1167941,84	
Вартість 1 м², грн., без урахування ПДВ	2951,88	2379,29	2595,43	1112,33	
Поправлення					
Поправлення на торг	0,85	0,85	0,85	0,85	
Скорегована вартість, грн., без ПДВ	2509,10	2022,40	2206,12	945,48	

Поправлення на площу	1,00	1,05	1,10	1,10	
Скорегована вартість, грн., без ПДВ	2509,10	2123,52	2426,73	1040,03	
Поправлення на зону розташування в населеному пункті	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорегована вартість, грн., без ПДВ	2509,10	2123,52	2426,73	1040,03	
Поправлення на стан внутрішнього оздоблення	1,00	1,00	1,00	1,20	
Скорегована вартість, грн., без ПДВ	2509,10	2123,52	2426,73	1248,04	
Поправлення на наявність інженерних комунікацій	1,05	1,05	1,00	1,00	
Скорегована вартість, грн., без ПДВ	2634,56	2229,70	2426,73	1248,04	
Середнє значення вартості 1 кв. м., грн., без урахування ПДВ					2 134,76
Вартість об'єкту оцінки, грн. без ПДВ (з округленням)					750 368,00

Додаток В

Звіт про фінансовий стан (Баланс)

на 31.12.2013 року

(тис.грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	6	5 665 497	5 476 573
Кошти обов'язкових резервів банку в Національному банку України		408 510	356 329
Торгові цінні папери	7	0	0
Інші фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	8	1 227 775	827 682
Кошти в інших банках	9	119 833	17 828
Кредити та заборгованість клієнтів	10	20 214 146	17 199 150
Цінні папери в портфелі банку на продаж	11	977 164	1 023 636
Цінні папери в портфелі банку до погашення	12	0	0
Інвестиції в асоційовані/асоційовані та дочірні компанії	13	0	0
Інвестиційна нерухомість	14	119 397	113 176
Дебіторська заборгованість щодо поточного податку на прибуток		0	14
Відстрочений податковий актив		69 741	111 293
Гудвіл	15	0	0
Основні засоби та нематеріальні активи	16	408 379	374 471
Інші фінансові активи	17	0	0
Інші активи	18	77 610	77 402
Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття	19	0	0
Усього активів		29 288 052	25 577 554
Зобов'язання			
Кошти банків	20	4 607 800	5 208 161
Кошти клієнтів	21	15 837 687	14 376 413
Боргові цінні папери, емітовані банком	22	280 967	39 970
Інші залучені кошти	23	2 999 331	583 295
Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток		0	0
Відстрочені податкові зобов'язання		0	0
Резерви за зобов'язаннями	24	0	0
Інші фінансові зобов'язання	25	0	0
Інші зобов'язання	26	320 695	216 543
Субординований борг	27	1 051 103	1 051 07
Зобов'язання групи вибуття	19	0	0

продовження додатку В

Усього зобов'язань		25 097 583	21 475 489
--------------------	--	------------	------------

Власний капітал			
Статутний капітал	28	4 653 206	4 653 206
Емісійні різниці	28	366 604	366 604
Незарєєстровані внески до статутного капіталу		0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)		-1 280 190	-1 261 612
Резервні та інші фонди банку		280 934	247 335
Резерви переоцінки	29	169 915	96 532
Неконтрольована частка		0	0
Усього власного капіталу		4 190 469	4 102 065
Усього зобов'язань та власного капіталу		29 288 052	25 577 554

Примітки: -

Затверджено до випуску та підписано

Керівник Михайлю В.В. (підпис, ініціали, прізвище)

Головкова С.Г.. (044) 490-46-23

Головний бухгалтер

Кухарчук А.В.

(прізвище виконавця, номер телефону)

(підпис, ініціали, прізвище)

Додаток Г

Звіт

про прибутки і збитки та інший сукупний дохід
(Звіт про фінансові результати) за 2013 рік

(тис.грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Процентні доходи	31	3 764 023	3 630 271
Процентні витрати	31	-2 198 746	-1 981 425
Чистий процентний дохід/(Чисті процентні витрати)		1 565 277	1 648 846
Комісійні доходи	32	552 320	396 670
Комісійні витрати	32	-43 905	-41 352
Результат від операцій з цінними паперами в торговому портфелі банку		-170 784	3 284
Результат від операцій з хеджування справедливої вартості	43	0	0
Результат від переоцінки інших фінансових інструментів, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибутки або збитки		-2 653	-234 476
Результат від продажу цінних паперів у портфелі банку на продаж	11	-14 290	295
Результат від операцій з іноземною валютою		74 274	92 132
Результат від переоцінки іноземної валюти		-23 485	-15 001
Результат від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості		-611	17 971
Доходи/(витрати), які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова	9, 10	-149	-597
Витрати/(доходи), які виникають під час первісного визнання фінансових зобов'язань за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова	20, 21, 23	0	0
Відрахування до резерву під знецінення кредитів та коштів в інших банках	9, 10	-950 138	-797 352
Відрахування до резерву під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів	17, 18	848	-3 128
Знецінення цінних паперів у портфелі банку на продаж	11	0	0
Знецінення цінних паперів у портфелі банку до погашення	12	0	0
Відрахування до резервів за зобов'язаннями	24	0	0
Інші операційні доходи	33	417 672	200 114
Адміністративні та інші операційні витрати	34	-1 355 813	-1 204 872
Частка в прибутку/(збитку) асоційованих компаній	13	0	0
Прибуток/(збиток) до оподаткування		48 563	62 534

продовження додатку Г

Витрати на податок на прибуток	35	-33 542	-28 935
Прибуток/(збиток) від діяльності, що триває		15 021	33 599

Прибуток/(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	19	0	0
Прибуток/(збиток) за рік		15 021	33 599
Інший сукупний дохід:			
Переоцінка цінних паперів у портфелі банку на продаж		80 593	-18 782
Переоцінка основних засобів та нематеріальних активів		1 011	9 491
Результат переоцінки за операціями з хеджування грошових потоків		0	0
Накопичені курсові різниці від перерахунку у валюту подання звітності		0	0
Частка іншого сукупного прибутку асоційованої компанії		0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	29	-8 221	-4 141
Інший сукупний дохід після оподаткування за рік		73 383	-13 432
Усього сукупного доходу за рік		88 404	20 167
Прибуток (збиток), що належить:			
власникам банку		15 021	33 599
неконтрольованій частці		0	0
Усього сукупного доходу, що належить:			
власникам банку		88 404	20 167
неконтрольованій частці		0	0
Прибуток/(збиток) на акцію від діяльності, що триває:	36		
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		13,72	30,68
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		13,72	30,68
Прибуток/(збиток) на акцію від припиненої діяльності:	36		
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		0	0
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		0	0
Прибуток/(збиток) на акцію, що належить власникам банку:	36		
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію за рік		13,72	30,68
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію за рік		13,72	30,68

продовження додатку Г

Примітки: Назву показника "Результат від операцій з цінними паперами в торговому портфелі банку" вважати вірним у значенні "Результат від операцій з цінними паперами, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибутки або збитки".

Назву показника "Результат від переоцінки інших фінансових інструментів, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибутки або збитки" вважати вірним у значенні "Результат від переоцінки похідних фінансових інструментів"

Доповнити звіт наступними показниками:

Інший сукупний дохід, що буде рекласифікований в прибуток/збиток

Переоцінка цінних паперів у портфелі банку на продаж

2013 рік:

+80593 2012 рік:

-18782.

Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом

2013 рік:

-8059 2012 рік:

-2623.

Показники, що містять інформацію на одну просту акцію вказано в гривнях.

Затверджено до випуску та підписано

Керівник Михайлю В.В. (підпис, ініціали, прізвище)

Головкова С.Г. (044-0 490-46-23

Головний бухгалтер

Кухарчук А.В.

Додаток Д

Звіт про фінансовий стан (Баланс) на 31.12.2014 року

(тис.грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	6	4 056 596	5 665 497
Кошти обов'язкових резервів банку в Національному банку України		553 926	408 510
Торгові цінні папери	7	0	0
Інші фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	8	2 770 711	1 227 775
Кошти в інших банках	9	863 671	119 833
Кредити та заборгованість клієнтів	10	24 486 891	20 214 146
Цінні папери в портфелі банку на продаж	11	912 270	977 164
Цінні папери в портфелі банку до погашення	12	0	0
Інвестиції в асоційовані/асоційовані та дочірні компанії	13	0	0
Інвестиційна нерухомість	14	127 752	119 397
Дебіторська заборгованість щодо поточного податку на прибуток		0	0
Відстрочений податковий актив		495 451	69 741
Гудвіл	15	0	0
Основні засоби та нематеріальні активи	16	553 798	408 379
Інші фінансові активи	17	0	0
Інші активи	18	423 312	77 610
Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття	19	0	0
Усього активів		35 244 378	29 288 052
Зобов'язання			
Кошти банків	20	5 121 681	4 607 800
Кошти клієнтів	21	18 060 830	15 837 687
Боргові цінні папери, емітовані банком	22	48 605	280 967
Інші залучені кошти	23	6 772 668	2 999 331
Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток		0	0
Відстрочені податкові зобов'язання		0	0
Резерви за зобов'язаннями	24	2 166	0
Інші фінансові зобов'язання	25	0	0
Інші зобов'язання	26	297 411	320 695
Субординований борг	27	2 878 258	1 051 103
Зобов'язання групи вибуття	19	0	0
Усього зобов'язань		33 181 619	25 097 583
Власний капітал			
Статутний капітал	28	4 653 206	4 653 206
Емісійні різниці	28	366 604	366 604
Незарєєстровані внески до статутного капіталу		0	0

продовження додатку Д

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)		-3 486 676	-1 280 190
Резервні та інші фонди банку		294 047	280 934

Резерви переоцінки	29	235 578	169 915
Неконтрольована частка		0	0
Усього власного капіталу		2 062 759	4 190 469
Усього зобов'язань та власного капіталу		35 244 378	29 288 052

Примітки: В статті Інші фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток вказанно значення статті Звіту про фінансовий стан Цінні папери, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибутки або збитки

В статті Резерви за зобов'язаннями вказанно значення статті Звіту про фінансовий стан Резерв під можливі збитки від втрати власних основних засобів

В статті Емісійні різниці вказанно значення статті Звіту про фінансовий стан Емісійний дохід та інший дохід за операціями з акціонерами

В статті Усього зобов'язань та власного капіталу вказанно значення статті Звіту про фінансовий стан Усього пасивів

Затверджено до випуску та підписано

23.04.2015 року Керівник

Михайлю В.В.

(підпис, ініціали, прізвище)

Головкова С.Г., тел. (044) 490-46-23

Головний бухгалтер Кухарчук А.В.

(прізвище виконавця, номер телефону)

(підпис, ініціали, прізвище)

Додаток Ж

Звіт
про прибутки і збитки та інший сукупний дохід
(Звіт про фінансові результати) за 2014 рік
(тис.грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Процентні доходи	31	4 657 360	3 764 023
Процентні витрати	31	-3 013 322	-2 198 746
Чистий процентний дохід/(Чисті процентні витрати)		1 644 038	1 565 277
Комісійні доходи	32	841 284	552 320
Комісійні витрати	32	-74 212	-43 905
Результат від операцій з цінними паперами в торговому портфелі банку		711 168	-2 653
Результат від операцій з хеджування справедливої вартості	43	0	0
Результат від переоцінки інших фінансових інструментів, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибутки або збитки		1 352 833	-170 784
Результат від продажу цінних паперів у портфелі банку на продаж	11	0	-14 290
Результат від операцій з іноземною валютою		-81 059	74 274
Результат від переоцінки іноземної валюти		-1 496 807	-23 485
Результат від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості		4 155	-611
Доходи/(витрати), які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова	9, 10	0	0
Витрати/(доходи), які виникають під час первісного визнання фінансових зобов'язань за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова	20, 21, 23	-2 983	-149
Відрахування до резерву під знецінення кредитів та коштів в інших банках	9, 10	-4 452 392	-950 138
Відрахування до резерву під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів	17, 18	-3 455	848
Знецінення цінних паперів у портфелі банку на продаж	11	0	0
Знецінення цінних паперів у портфелі банку до погашення	12	0	0
Відрахування до резервів за зобов'язаннями	24	-2 166	0
Інші операційні доходи	33	599 074	417 672
Адміністративні та інші операційні витрати	34	-1 672 838	-1 355 813
Частка в прибутку/(збитку) асоційованих компаній	13	0	0
Прибуток/(збиток) до оподаткування		-2 633 360	48 563
Витрати на податок на прибуток	35	439 987	-33 542
Прибуток/(збиток) від діяльності, що триває		0	0

продовження додатку Ж

Прибуток/(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	19	0	0
Прибуток/(збиток) за рік		-2 193 373	15 021
Інший сукупний дохід:			
Переоцінка цінних паперів у портфелі банку на продаж		12 062	80 593
Переоцінка основних засобів та нематеріальних активів		68 062	1 011
Результат переоцінки за операціями з хеджування грошових потоків		0	0
Накопичені курсові різниці від перерахунку у валюту подання звітності		0	0
Частка іншого сукупного прибутку асоційованої компанії		0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	29	-14 461	-8 221
Інший сукупний дохід після оподаткування за рік		65 663	73 383
Усього сукупного доходу за рік		-2 127 710	88 404
Прибуток (збиток), що належить:			
власникам банку		-2 193 373	15 021
неконтрольованій частці		0	0
Усього сукупного доходу, що належить:			
власникам банку		-2 127 710	88 404
неконтрольованій частці		0	0
Прибуток/(збиток) на акцію від діяльності, що триває:	36		
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		-2003,08	13,72
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		-2003,08	13,72
Прибуток/(збиток) на акцію від припиненої діяльності:	36		
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		0	0
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		0	0
Прибуток/(збиток) на акцію, що належить власникам банку:	36		
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію за рік		-2003,08	13,72
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію за рік		-2003,08	13,72

Примітки: В статті Результат від операцій з цінними паперами в торговому портфелі банку вказано значення статті Звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід Результат від операцій з цінними паперами, що обліковуються через прибутки або збитки

В статті Результат від переоцінки інших фінансових інструментів, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибутки або збитки вказано значення статті Звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід Результат від переоцінки похідних фінансових інструментів

В статті Відрахування до резерву під знецінення кредитів та коштів в інших банках вказано значення статті Звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід Чисті відрахування до резерву під знецінення кредитів

В статті Відрахування до резерву під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів вказано значення статті Звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід Відрахування до резерву під знецінення інших активів

В статті Відрахування до резервів за зобов'язаннями вказано значення статті Звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід Відрахування до резерву під можливі збитки від втрати власних основних засобів

В статті Чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію за рік вказано значення статті Звіту про прибутки і збитки та інший сукупний дохід (Збиток)/прибуток на акцію

Затверджено до випуску та підписано

23.04.2015 року Керівник

Михайлю В.В.

(підпис, ініціали, прізвище)

Головкова С.Г., тел. (044) 490-46-23

Головний бухгалтер

Кухарчук А.В.

(прізвище виконавця, номер телефону)

(підпис, ініціали, прізвище)

Додаток К

Звіт про фінансовий стан (Баланс) на 31.12.2015 року (тис.грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	6	5 840 041	4 056 596
Кошти обов'язкових резервів банку в Національному банку України		582 391	553 926
Торгові цінні папери	7	0	0
Інші фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	8	23 072	2 770 711
Кошти в інших банках	9	1 909 971	863 671
Кредити та заборгованість клієнтів	10	27 462 754	24 486 891
Цінні папери в портфелі банку на продаж	11	3 842 080	912 270
Цінні папери в портфелі банку до погашення	12	0	0
Інвестиції в асоційовані/асоційовані та дочірні компанії	13	0	0
Інвестиційна нерухомість	14	493 933	127 752
Дебіторська заборгованість щодо поточного податку на прибуток		0	0
Відстрочений податковий актив		989 194	495 451
Гудвіл	15	0	0
Основні засоби та нематеріальні активи	16	655 635	553 798
Інші фінансові активи	17	0	0
Інші активи	18	564 060	423 312
Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття	19	0	0
Усього активів		42 363 131	35 244 378
Зобов'язання			
Кошти банків	20	3 010 965	5 121 681
Кошти клієнтів	21	25 244 246	18 060 830
Боргові цінні папери, емітовані банком	22	2 261 961	48 605
Інші залучені кошти	23	7 598 698	6 772 668
Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток		0	0
Відстрочені податкові зобов'язання		0	0
Резерви за зобов'язаннями	24	0	0
Інші фінансові зобов'язання	25	0	0
Інші зобов'язання	26	423 528	299 577

Субординований борг	27	1 200 030	2 878 258
Зобов'язання групи вибуття	19	0	0
Усього зобов'язань		39 739 428	33 181 619

продовження додатку К

Власний капітал			
Статутний капітал	28	4 639 121	4 639 121
Емісійні різниці	28	366 604	366 604
Незареєстровані внески до статутного капіталу		3 135 237	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)		-6 130 282	-3 472 591
Резервні та інші фонди банку		294 047	294 047
Резерви переоцінки	29	318 976	235 578
Неконтрольована частка		0	0
Усього власного капіталу		2 623 703	2 062 759
Усього зобов'язань та власного капіталу		42 363 131	35 244 378

Примітки: Наведена фінансова інформація за своєю формою відповідає вимогам щодо складання Річної інформації емітента цінних паперів та складена на основі фінансової звітності Банку, яка була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Затверджено до випуску та підписано

21.04.2016 року Керівник Михайлю В.В.

(підпис, ініціали, прізвище)

Головкова С.Г., (044) 490-46-23

Головний бухгалтер

Кухарчук А.В.

(прізвище виконавця, номер телефону)

(підпис, ініціали, прізвище)

Додаток Л

Звітпро прибутки і збитки та інший сукупний дохід
(Звіт про фінансові результати) за 2015 рік(тис.грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Процентні доходи	31	5 421 333	4 657 360
Процентні витрати	31	-4 218 285	-3 013 322
Чистий процентний дохід/(Чисті процентні витрати)		1 203 048	1 644 038
Комісійні доходи	32	989 615	841 284
Комісійні витрати	32	-112 121	-74 212
Результат від операцій з цінними паперами в торговому портфелі банку		318 372	711 168
Результат від операцій з хеджування справедливої вартості	43	0	0
Результат від переоцінки інших фінансових інструментів, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки через прибутки або збитки		-406 262	1 352 833
Результат від продажу цінних паперів у портфелі банку на продаж	11	0	0
Результат від операцій з іноземною валютою		55 784	-81 059
Результат від переоцінки іноземної валюти		-998 509	-1 496 807
Результат від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості		97 715	4 155
Доходи/(витрати), які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова	9, 10	0	0
Витрати/(доходи), які виникають під час первісного визнання фінансових зобов'язань за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова	20, 21, 23	-6 110	-2 983
Відрахування до резерву під знецінення кредитів та коштів в інших банках	9, 10	-3 183 727	-4 452 392
Відрахування до резерву під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів	17, 18	-5 573	-3 455
Знецінення цінних паперів у портфелі банку на продаж	11	0	0
Знецінення цінних паперів у портфелі банку до погашення	12	0	0
Відрахування до резервів за зобов'язаннями	24	-9 602	-2 166
Інші операційні доходи	33	774 104	599 074

Адміністративні та інші операційні витрати	34	-1 886 240	-1 672 838
--	----	------------	------------

продовження додатку Л

Частка в прибутку/(збитку) асоційованих компаній	13	0	0
Прибуток/(збиток) до оподаткування		-3 169 506	-2 633 360
Витрати на податок на прибуток	35	511 815	439 987
Прибуток/(збиток) від діяльності, що триває		0	0
Прибуток/(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	19	0	0
Прибуток/(збиток) за рік		-2 657 691	-2 193 373
Інший сукупний дохід:			
Переоцінка цінних паперів у портфелі банку на продаж		-531	12 062
Переоцінка основних засобів та нематеріальних активів		102 353	68 062
Результат переоцінки за операціями з хеджування грошових потоків		0	0
Накопичені курсові різниці від перерахунку у валюту подання звітності		0	0
Частка іншого сукупного прибутку асоційованої компанії		0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	29	-18 424	-14 461
Інший сукупний дохід після оподаткування за рік		83 398	65 663
Усього сукупного доходу за рік		-2 574 293	-2 127 710
Прибуток (збиток), що належить:			
власникам банку		-2 657 691	-2 193 373
неконтрольованій частці		0	0
Усього сукупного доходу, що належить:			
власникам банку		-2 574 293	-2 127 710
неконтрольованій частці		0	0
Прибуток/(збиток) на акцію від діяльності, що триває:	36		
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		-2427,12	-2003,08
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		-2427,12	-2003,08
Прибуток/(збиток) на акцію від припиненої діяльності:	36		
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		0	0

скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		0	0
Прибуток/(збиток) на акцію, що належить власникам банку: продовження додатку К	36		
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію за рік		-2427,12	-2003,08
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію за рік		-2427,12	-2003,08

Примітки: Наведена фінансова інформація за своєю формою відповідає вимогам щодо складання Річної інформації емітента цінних паперів та складена на основі фінансової звітності Банку, яка була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Затверджено до випуску та підписано

21.04.2016 року Керівник Михайлю В.В.

(підпис, ініціали, прізвище)

Головкова С.Г., (044) 490-46-23

Головний бухгалтер

Кухарчук А.В.

(прізвище виконавця, номер телефону)

(підпис, ініціали, прізвище)

Додаток М

Звіт про фінансовий стан (Баланс) на 31.12.2016 року (тис.грн.)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
АКТИВИ			
Грошові кошти та їх еквіваленти	1000	5 851 238	9 681 721
Кошти обов'язкових резервів банку в Національному банку України	1010	526 649	582 391
Фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	1020	2 868 171	23 072
Кошти в інших банках	1030	138 142	1 909 971
Кредити та заборгованість клієнтів	1040	25 629 498	27 462 754
Цінні папери в портфелі банку на продаж	1050	400	400
Цінні папери в портфелі банку до погашення	1060	0	0
Інвестиції в асоційовані/асоційовані та дочірні компанії	1070	0	0
Інвестиційна нерухомість	1080	693 070	493 933
Дебіторська заборгованість щодо поточного податку на прибуток	1090	62	0
Відстрочений податковий актив	1100	1 180 287	989 194
Гудвіл	1110	0	0
Основні засоби та нематеріальні активи	1120	874 239	655 635
Інші фінансові активи	1130	0	0
Інші активи	1140	1 192 158	564 060
Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття	1150	0	0
Активи – опис додаткових статей статей та вміст їх показників	1990		
Активи – усього за додатковими статтями	1990	0	0
Усього активів	1999	38 953 914	42 363 131
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Кошти банків	2000	1 671 132	3 010 965
Кошти клієнтів	2010	31 495 398	27 487 672
Фінансові зобов'язання, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	2020	0	0
Боргові цінні папери, емітовані банком	2030	63 518	18 535
Інші залучені кошти	2040	519 536	7 598 698
Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток	2050	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання	2060	0	0
Резерви за зобов'язаннями	2070	0	0
Інші фінансові зобов'язання	2080	0	0
Інші зобов'язання	2090	533 066	423 528
Субординований борг	2100	1 359 540	1 200 030
Зобов'язання групи вибуття	2110	0	0

Зобов'язання – опис додаткових статей статей та вміст їх показників	2990		
---	------	--	--

продовження додатку М

Зобов'язання – усього за додатковими статтями	2990	0	0
Усього зобов'язань	2999	35 642 190	39 739 428
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ			
Статутний капітал	3000	7 515 616	4 639 121
Емісійні різниці	3010	739 926	366 604
Незареєстрований статутний капітал	3020	4 664 140	3 135 237
Інший додатковий капітал	3030	0	0
Резерви та інші фонди банку	3040	294 048	294 048
Резерви переоцінки	3050	323 049	318 975
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3060	-10 225 055	-6 130 282
Власний капітал – опис додаткових статей статей та вміст їх показників	3490		
Власний капітал – усього за додатковими статтями	3490	0	0
Неконтрольована частка	3500	0	0
Усього власного капіталу	3999	3 311 724	2 623 703
Усього зобов'язань та власного капіталу	9999	38 953 914	42 363 131

Примітки: Головкова С.Г. тимчасово виконує обов'язки В.О. Головного бухгалтера ПАТ "АЛЬФА-БАНК".

Затверджено до випуску та підписано

20.04.2017 року Керівник Михайль В.В.

(підпис, ініціали, прізвище)

Григор'єв В.А. (044) 490-46-23

Головний бухгалтер Головкова С.Г.

(прізвище виконавця, номер телефону)

(підпис, ініціали, прізвище)

Додаток Н

Звіт про прибутки і збитки та інший сукупний дохід

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Процентні доходи	1000	5 359 310	5 421 333
Процентні витрати	1005	-3 609 533	-4 218 285
Чистий процентний дохід/(Чисті процентні витрати)	1010	1 749 777	1 203 048
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення кредитів та заборгованості клієнтів, коштів в інших банках	1020	-5 931 407	-3 183 727
Чистий процентний дохід (Чисті процентні витрати) після створення резерву під знецінення кредитів та заборгованості клієнтів, коштів в інших банках	1030	-4 181 630	-1 980 679
Комісійні доходи	1040	1 162 249	989 615
Комісійні витрати	1045	-187 305	-112 121
Результат від операцій з фінансовими інструментами, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	1050	30 221	318 372
Результат від операцій з хеджування справедливої вартості	1060	0	0
Результат від продажу цінних паперів у портфелі банку на продаж	1070	67	0
Результат від операцій з іноземною валютою	1080	196 770	55 784
Результат від переоцінки іноземної валюти	1090	139 328	-998 509
Результат від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості	1100	-46 885	97 715
Доходи/(витрати), які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова	1110	0	0
Витрати/(доходи), які виникають під час первісного визнання фінансових зобов'язань за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова	1120	-158 127	-6 110
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів	1130	4 131	-5 573
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення цінних паперів у портфелі банку на продаж	1140	0	0
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення цінних паперів у портфелі банку до погашення	1150	0	0
Чисте (збільшення) зменшення резервів за зобов'язаннями	1160	10 327	-9 602
Інші операційні доходи	1170	967 001	774 104
Адміністративні та інші операційні витрати	1180	-2 406 566	-1 886 240
Частка в прибутку/(збитку) асоційованих компаній	1190	0	0
Додаткові статті (доходи) – опис статей та вміст показників	1390		

продовження додатку Н

(Звіт про фінансові результати) за 2016 рік(тис.грн.)

Додаткові статті (доходи) – усього за додатковими статтями	1390	184 250	-406 262
Додаткові статті (витрати) – опис статей та вміст показників	1395		
Додаткові статті (витрати) – усього за додатковими статтями	1395	0	0
Прибуток/(збиток) до оподаткування	1500	-4 286 169	-3 169 506
Витрати на податок на прибуток	1510	0	0
Прибуток/(збиток) від діяльності, що триває	1520	191 396	511 815
Прибуток/(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	1530	0	0
Прибуток/(збиток) за рік	1999	-4 094 773	-2 657 691
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД:			
СТАТТІ, ЩО НЕ БУДУТЬ РЕКЛАСИФІКОВАНІ В ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК:			
Переоцінка основних засобів та нематеріальних активів	2000	3 961	102 353
Частка іншого сукупного прибутку асоційованої компанії	2040	0	0
Додаткові статті (сукупні доходи) – опис статей та вміст показників	2190		
Додаткові статті (сукупні доходи) – усього за додатковими статтями	2190	0	0
Додаткові статті (сукупні витрати) – опис статей та вміст показників	2195		
Додаткові статті (сукупні витрати) – усього за додатковими статтями	2195	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний із статтями іншого сукупного доходу, що не буде рекласифікований у прибуток чи збиток	2250	-713	-18 424
Інший сукупний дохід, що не буде рекласифікований у прибуток чи збиток після оподаткування	2360	0	0
СТАТТІ, ЩО БУДУТЬ РЕКЛАСИФІКОВАНІ В ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК:			
Переоцінка цінних паперів у портфелі банку на продаж	2510	826	-531
Результат переоцінки за операціями з хеджування грошових потоків	2520	0	0
Накопичені курсові різниці від перерахунку у валюту подання звітності	2530	0	0
Частка іншого сукупного прибутку асоційованої компанії	2540	0	0
Додаткові статті (сукупні доходи) – опис статей та вміст показників	2690		
Додаткові статті (сукупні доходи) – усього за додатковими статтями	2690	0	0
Додаткові статті (сукупні витрати) – опис статей та вміст показників	2695		
Додаткові статті (сукупні витрати) – усього за додатковими статтями	2695	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний із статтями, іншого сукупного доходу, що буде рекласифікований у прибуток чи збиток	2750	0	0

Примітки: Поле Додаткові статті - опис статей та вміст показників читати як Результат від операцій з похідними фінансовими інструментами.

Головкова С.Г. тимчасово виконує обов'язки В.О. Головного бухгалтера ПАТ "АЛЬФА-БАНК".

Затверджено до випуску та підписано

20.04.2017 року

Керівник

Михайлю В.В.

(підпис, ініціали, прізвище)

Григор'єв В.А. (044) 490-46-23

Головний бухгалтер

Головкова С.Г.

(прізвище виконавця, номер телефону)

(підпис, ініціали, прізвище)

Додаток П

ЗВІТ про фінансовий стан (Баланс) на 31.12.2017 (число, місяць, рік)

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
АКТИВИ			
Грошові кошти та їх еквіваленти	6	7701003	5851238
Кошти обов'язкових резервів банку в Національному банку України		659065	526649
Фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	7	4103069	2868171
Кошти в інших банках	8	3272973	138142
Кредити та заборгованість клієнтів	9	28225297	25629498
Цінні папери в портфелі банку на продаж	10	400	400
Цінні папери в портфелі банку до погашення		0	0
Інвестиції в асоційовані/асоційовані та дочірні компанії		0	0
Інвестиційна нерухомість	11	2424823	693070
Дебіторська заборгованість щодо поточного податку на прибуток		62	62
Відстрочений податковий актив	26	1042568	1180287
Гудвіл		0	0
Основні засоби та нематеріальні активи	12	1258122	874239
Інші фінансові активи		0	0
Інші активи	13	784593	1192158
Необоротні активи, утримувані для продажу, та активи групи вибуття	14	878	0
Активи – опис додаткових статей статей та вміст їх показників			
Активи – усього за додатковими статтями		0	0
Усього активів:		49472853	38953914
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
Кошти банків	15	1286944	1671132
Кошти клієнтів	16	41900685	31495398

продовження додатку П

Фінансові зобов'язання, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток		0	0
Боргові цінні папери, емітовані банком	17	62250	63518
Інші залучені кошти	18	0	519536

Зобов'язання щодо поточного податку на прибуток		0	0
Відстрочені податкові зобов'язання		0	0
Резерви за зобов'язаннями		0	0
Інші фінансові зобов'язання		0	0
Інші зобов'язання	19	898876	533066
Субординований борг	20	1403359	1359540
Зобов'язання групи вибуття		0	0
Зобов'язання – опис додаткових статей статей та вміст їх показників			
Зобов'язання – усього за додатковими статтями		0	0
Усього зобов'язань:		45552114	35642190
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ			
Статутний капітал	21	12179756	7515616
Емісійні різниці	21	739630	739926
Незареєстрований статутний капітал	21	0	4664140
Інший додатковий капітал		0	0
Резерви та інші фонди банку		294048	294048
Резерви переоцінки	22	335144	323049
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)		-9627839	-10225055
Власний капітал – опис додаткових статей статей та вміст їх показників			
Власний капітал – усього за додатковими статтями		0	0
Усього власного капіталу		3920739	3311724
Усього зобов'язань та власного капіталу		49472853	38953914

Затверджено до випуску та підписано

16.04.2018 року

Голова правління

Михайлю В.В

(підпис, ініціали, прізвище)

Григор'єв В.А. (044) 490-46-23

Головний бухгалтер Головова С.Г.

(прізвище виконавця, номер телефону)

(підпис, ініціали, прізвище)

Додаток Р

Звіт

(Звіт про фінансові результати) за 2017 рік

Найменування статті	Примітки	Звітний період	Попередній період
1	2	3	4
Процентні доходи	23	5486468	5359310
Процентні витрати	23	-2701006	-3609533
Чистий процентний дохід/(Чисті процентні витрати)		2785462	1749777

Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення кредитів та заборгованості клієнтів, коштів в інших банках		-2122207	-5931407
Чистий процентний дохід/(Чисті процентні витрати) після створення резерву під знецінення кредитів та заборгованості клієнтів, коштів в інших банках		663255	-4181630
Комісійні доходи	24	1685485	1162249
Комісійні витрати	24	-309543	-187305
Результат від операцій з фінансовими інструментами, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток		62560	30221
Результат від операцій з хеджування справедливої вартості		0	0
Результат від продажу цінних паперів у портфелі банку на продаж	22	-15	67
Результат від операцій з іноземною валютою		176468	196770
Результат від переоцінки іноземної валюти		56750	139328
Результат від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості	11	63493	-46885
Доходи/(витрати), які виникають під час первісного визнання фінансових активів за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова		16037	-158127
Витрати/(доходи), які виникають під час первісного визнання фінансових зобов'язань за процентною ставкою, вищою або нижчою, ніж ринкова		0	0
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів	13	-1798	4131
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення цінних паперів у портфелі банку на продаж		0	0
Чисте (збільшення) зменшення резервів під знецінення цінних паперів у портфелі банку до погашення		0	0

продовження додатку Р

Чисте (збільшення) зменшення резервів за зобов'язаннями		0	10327
Інші операційні доходи	25	1588970	967001
Адміністративні та інші операційні витрати	26	-3084998	-2406566
Частка в прибутку/(збитку) асоційованих компаній		0	0

Додаткові статті (доходи) – опис статей та вміст показників	Результат від операцій з похідними фінансовими інструментами:-183468,184250;		
Додаткові статті (доходи) – усього за додатковими		-183468	184250

статтями			
Додаткові статті (витрати) – опис статей та вміст показників			
Додаткові статті (витрати) – усього за додатковими статтями		0	0
Прибуток/(збиток) до оподаткування		733196	-4286169
Витрати на податок на прибуток	27	-135980	191396
Прибуток/(збиток) від діяльності, що триває		0	0
Прибуток/(збиток) від припиненої діяльності після оподаткування		0	0
Прибуток/(збиток) за рік		597216	-4094773
ІНШИЙ СУКУПНИЙ ДОХІД:			
СТАТТІ, ЩО НЕ БУДУТЬ РЕКЛАСИФІКОВАНІ В ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК			
Переоцінка основних засобів та нематеріальних активів	22	15340	3961
Частка іншого сукупного прибутку асоційованої компанії		0	0
Додаткові статті (сукупні доходи) – опис статей та вміст показників			
Додаткові статті (сукупні доходи) – усього за додатковими статтями		0	0
Додаткові статті (сукупні витрати) – опис статей та вміст показників			
Додаткові статті (сукупні витрати) – усього за додатковими статтями		0	0
Податок на прибуток, пов'язаний із статтями іншого сукупного доходу, що не буде рекласифікований у прибуток чи збиток	22	-2761	-713

Інший сукупний дохід, що не буде рекласифікований у прибуток чи збиток після оподаткування		0	0
--	--	---	---

продовження додатку Р

СТАТТІ, ЩО БУДУТЬ РЕКЛАСИФІКОВАНІ В ПРИБУТОК ЧИ ЗБИТОК			
Переоцінка цінних паперів у портфелі банку на продаж	22	-484	826
Результат переоцінки за операціями з хеджування грошових потоків		0	0
Накопичені курсові різниці від перерахунку у валюту подання звітності		0	0
Частка іншого сукупного прибутку асоційованої компанії		0	0
Додаткові статті (сукупні доходи) – опис статей та вміст показників			

Додаткові статті (сукупні доходи) – усього за додатковими статтями		0	0
Додаткові статті (сукупні витрати) – опис статей та вміст показників			
Додаткові статті (сукупні витрати) – усього за додатковими статтями		0	0
Податок на прибуток, пов'язаний із статтями, іншого сукупного доходу, що буде рекласифікований у прибуток чи збиток		0	0
Інший сукупний дохід, що буде рекласифікований в прибуток чи збиток після оподаткування		0	0
Інший сукупний дохід після оподаткування	22	12095	4074
Усього сукупного доходу за рік		609311	-4090699
Прибуток (збиток), що належить:			
власникам банку		0	0
неконтрольованій частці		0	0
Усього сукупного доходу, що належить:			
власникам банку		0	0
неконтрольованій частці		0	0
Прибуток/(збиток) на акцію від діяльності, що триває:			
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		0	0
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		0	0
Прибуток/(збиток) на акцію від припиненої діяльності:			
чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		0	0
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію		0	0
чистий прибуток/ (збиток) на одну просту акцію за рік	0.01	-0.06	
скоригований чистий прибуток/(збиток) на одну просту акцію за рік		0	0

Затверджено до випуску та підписано

16.04.2018 року Голова правління Михайльо В.В.

(підпис, ініціали, прізвище)

Григор'єв В.А. (044) 490-46-23

Головний бухгалтер Головкова С.Г.

(прізвище виконавця, номер телефону)

(підпис, ініціали, прізвище)

Додаток С

Промежуточный сокращенный отчет о финансовом состоянии (Баланс)

на 30 сентября 2018 года

В тысячах гривен	Примечани я	30 сентября 2018 года	31 декабря 2017 года (осуществлялся аудит)
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	5	8 182 221	7 701 003
Средства обязательных резервов банка по требованиям Национального банка Украины		-	659 065
Кредиты и задолженность банков	6	7 840 390	3 272 973
Кредиты и задолженность клиентов	7	33 031 269	28 052 410
Инвестиции в ценные бумаги	8	2 807 197	4 103 469
Инвестиционная недвижимость	9	1 747 910	2 424 823
Дебиторская задолженность по текущему налогу на прибыль		62	62
Отсроченный налоговый актив		808 049	1 042 568
Основные средства и нематериальные активы	10	1 353 826	1 258 122
Прочие активы	11	1 122 739	768 992
Необоротные активы, предназначенные для продажи	12	-	878
Всего активов		56 893 663	49 284 365

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Средства банков	13	968 683	1 286 944
Средства клиентов	14	49 031 164	41 900 685
Долговые ценные бумаги, эмитированные банком	15	67	62 250
Резервы по обязательствам	16	16 738	39 309
Прочие обязательства	17	888 462	898 876
Субординированный долг	18	1 414 910	1 403 359
Всего обязательств		52 320 024	45 591 423
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставный капитал	19	12 179 756	12 179 756
Эмиссионный доход и прочий доход по операциям с акционерами		739 630	739 630
Резервные и другие фонды банка		353 769	294 048
Резервы переоценки	20	335 680	335 144
Непокрытый убыток		(9 035 196)	(9 855 636)
Всего собственного капитала		4 573 639	3 692 942
Всего пассивов		56 893 663	49 284 365

Утверждено к выпуску и подписано 26 октября 2018 года

Председатель Правления

Михайле В.В

Главный бухгалтер

Головкова С.Г.

Григорьев В.А.

(044) 490-46-

Додаток С

Промежуточный сокращенный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе (Отчет о финансовых результатах) за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2018 года

В тысячах гривен месяцев, закончились 2018 года	Примечан месяца, закончились 2017 года	За три месяцев, закончились 2017 года	За девять месяцев, которые закончились 30 сентября 2017 года	За три месяцев, которые закончились 30 сентября	За девять месяцев, которые закончились 30 сентября	месяца, которые закончились 30 сентября
Процентные доходы		21	1 715 649	4 865 683	1 350 884	4 015 939
Процентные расходы		21	(764 188)	(2 193)	(653 924)	(2 017
Чистый процентный доход			951 461	903)		923)
Чистое (увеличение) уменьшение резерва под обесценение эквивалентов денежных средств, кредитов и задолженности клиентов, кредитов и задолженности банков		6,7,11	(615 830)	2 671 780	696 960	1 998 016
Чистые процентные доходы за вычетом резерва под уменьшение полезности процентных активов				(1 496 188)	(1 028 325)	(1 585 267)
			335 631	1 175 592	(331 365)	412 749
Комиссионные доходы		22	715 126	1 771 037	400 650	1 180 789
Комиссионные расходы		22	(103 205)	(288 415)	(73 892)	(200 148)
Результат от операций с ценными бумагами, которые учитываются по справедливой стоимости с признанием результата переоценки через прибыль или убытки			(3 438)	(29 034)	5 698	61 988
Результат от операций с производными финансовыми инструментами			32 736	168 972	(44 986)	(158 171)
Результат от операций с иностранной валютой			109 284	178 827	(8 007)	35 572
Результат от переоценки иностранной валюты			202 001	(76 171)	146 900	(33 307)
Результат от переоценки объектов инвестиционной недвижимости			-	49	-	-
Доходы (расходы), возникающие при первоначальном признании финансовых активов по процентной ставке ниже рыночной			(732)	(1 941)	-	16 037
Чистое (увеличение) уменьшение резервов под обесценение прочих активов		11	11 404	5 410	3 013	134
Чистое (увеличение) / уменьшение резервов по обязательствам			20 281	22 560	-	-
Прочие операционные доходы		23	228 966	813 034	684 063	854 631
Административные и прочие операционные расходы		24	(955 706)	(2 625 533)	(770 191)	(2 145 842)
Прибыль до налогообложения			592 348	1 114 387	11 883	24 432
Расходы с налога на прибыль		25	(107 842)	(235 198)	(254)	(687)
Прибыль за период			484 506	879 189	11 629	23 745
ПРОЧИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ПРОЧИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД, КОТОРЫЙ НЕ БУДЕТ РЕКЛАССИФИЦИРОВАН В ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК):		20	-	-	-	-
Переоценка основных средств				(972)		
Налог на прибыль, связанный с прочим совокупным доходом, который не будет		20	-	175	-	-

реклассифицирован в прибыль / (убыток)

ПРОЧИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД,
КОТОРЫЙ БУДЕТ
РЕКЛАССИФИЦИРОВАН В ПРИБЫЛЬ
(УБЫТОК):

19

129

834

2 002

1 333

Переоценка ценных бумаг в портфеле банка
на продажу

Всего прочий совокупный доход после
налогообложения за период

2 002

536

129

834

Всего совокупного дохода за период

486 508

879 725

11 758

24 579

Прибыль на акцию (гривен)

25

-

0.01

-

-

Утверждено к выпуску и подписано

26 октября 2018 года

Председатель Правления

Михайле В.В.

Главный бухгалтер

Головкова С.Г.