

Київський національний торговельно-економічний університет

Кафедра банківської справи

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

МЕТОДИ ОЦІНКИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ БАНКУ

Студента 2 курсу 5м групи
спеціальності 072 «Фінанси,
банківська справа та страхування»
спеціалізації «Банківська справа»
заочної форми навчання

Варухіна
Володимира
Миколайовича

Науковий керівник
канд. екон. наук,

Гербич
Людмила
Анатоліївна

Гарант освітньої програми
д-р екон. наук,
професор

Шульга Наталія
Петрівна

Київ – 2019

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ БАНКУ	6
РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ ПРАКТИЧНИХ АСПЕКТІВ ОЦІНЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ БАНКУ	15
2.1. Аналіз іпотечного кредитування та методичних підходів оцінювання забезпечення за іпотечними кредитами АТ КБ «Приватбанк»	15
2.2. Особливості оцінювання окремих видів забезпечення за іпотечними кредитами АТ КБ «Приватбанк»	25
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ОЦІНЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТІВ БАНКУ	33
3.1. Шляхи удосконалення методів оцінювання забезпечення за іпотечними кредитами банку	33
3.2. Напрями розвитку організаційно-інформаційного супроводу оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку	41
ВИСНОВКИ.	48
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	51
ДОДАТКИ	57

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Застава нерухомості це важливий фінансово-економічний інструмент ринкового господарства, який сприяє активізації інвестиційної діяльності суб'єктів підприємництва та одночасно забезпечує надійний захист інтересів кредитора та спосіб залучення фінансових ресурсів для розвитку матеріального виробництва та невиробничої сфери. Вона забезпечує господарський оборот майнових прав на об'єкти нерухомості у випадках, коли інші форми відчуження (купівля-продаж, обмін та ін.) економічно або юридично недоцільні.

Найістотнішим недоліком іпотеки є так звана «переплата» за нерухомість, яка може досягати ста відсотків і більше. «Переплата» по іпотечі включає в себе відсотки за іпотечним кредитом та щорічні суми обов'язкового страхування. Крім того, в процесі отримання іпотечного кредиту позичальникові доводиться нести ще деякі додаткові витрати, такі як оплата послуг оціночної компанії і нотаріуса, плата банку за розгляд заявки на кредит, збір за ведення позикового рахунку і т. п. Накладні витрати в сукупності можуть досягати 10% початкового внеску на придбання житла.

Все це обумовлює певні особливості оцінювання нерухомості при наданні іпотечних кредитів та актуальність їх наукового обґрунтування.

Ступінь дослідження теми. Питання оцінювання нерухомості знайшли широке відображення в наукових працях багатьох авторів, зокрема, Євтуха О.Т., Посилаєвої К.І., Посилаєва В.В., Шерстюка С.В., Єфремової Л. В., Єфремова С. Л. та багатьох інших. Проте на сьогодні недостатньо дослідженими залишаються питання особливостей оцінки нерухомості при передаванні її в іпотеку.

Метою випускної кваліфікаційної роботи є дослідження теоретичних засад оцінювання нерухомості при обґрунтуванні рішень банків при наданні іпотечних кредитів та розробка заходів з його удосконалення.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити наступні **завдання:**

- розглянути теоретичні основи оцінювання забезпечення за іпотечними кредитами банку;

- провести аналіз організаційного, інформаційного та методичного супроводу оцінювання забезпечення за іпотечними кредитами досліджуваного банку;
- дослідити особливості оцінювання окремих видів забезпечення за іпотечними кредитами АТ КБ «Приватбанк»;
- визначити шляхи удосконалення методів оцінювання забезпечення за іпотечними кредитами банку;
- запропонувати напрями розвитку організаційно-інформаційного супроводу оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку.

Предметом дослідження є методи оцінювання нерухомості при іпотечному кредитуванні.

Об'єктом дослідження є теоретико-методичні положення оцінювання нерухомості при її передаванні в іпотеку.

Методологічна база дослідження. У процесі здійснення наукового пошуку було використано загальнонаукові та специфічні методи дослідження: діалектичні, гносеологічні й логічні методи, зокрема індукції і дедукції, порівняльний, аналізу та синтезу, аналогії та інші.

Інформаційною базою є законодавчі та нормативно-правові акти, що визначають теоретичні основи оцінювання забезпечення за іпотечними кредитами банку, офіційні ресурси Internet, фундаментальні дослідження вітчизняних та зарубіжних науковців, присвячені оцінці забезпечення за іпотечними кредитами в банках України.

Практичне значення одержаних результатів. Практичні рекомендації стосовно оцінювання забезпечення за іпотечними кредитами банку можуть бути корисними для банків при розробці кредитної політики стосовно розміщення іпотечних кредитів.

Особистий внесок магістра. Випускна кваліфікаційна робота є самостійним завершеним дослідженням автора.

Публікації. Окремі результати дослідження знайшли відображення в науковій статті Варухін В.М. Оцінювання нерухомості як форми забезпечення за іпотечними кредитами банку//Управління діяльністю фінансових установ: зміни стереотипів: зб. наук. ст. студ. заочної форми

навч. / відп. ред. Н.П. Шульга. – Київ: Київ. нац. торг. - екон. ун-т, 2019.– 308 с. (С.14-18).

Практичне значення одержаних результатів. Прикладні аспекти дослідження можуть бути використані в практичній діяльності банків України, зокрема пропозиції щодо методики оцінки забезпечення за іпотечними кредитами фізичних осіб.

Структура та обсяг роботи. Випускна кваліфікаційна робота викладена на 67 сторінках, з яких 50 сторінок основного тексту. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Робота містить 5 рисунків, 10 таблиць, 11 додатків. Список використаних джерел містить 43 найменування та викладений на 6 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ БАНКУ

Іпотечне кредитування досягло свого стабільного розвитку в Україні лише тільки після світової економічної кризи у 2008 році, але загальна нестабільна ситуація в країні в 2012 році, викликана світовою фінансовою кризою в 2011 році та європейською борговою кризою, негативно вплинула на фінансове становище в Україні. Внаслідок цього попит на іпотечні кредити різко впав через зниження купівельної спроможності, однак сьогодні потреба в нерухомості зростає великими темпами, країна виходить з економічної кризи минулих років. Таким чином, забезпечення населення житлом становиться однією з найгостріших соціальних проблем сьогодення [3].

Однак іпотечне кредитування має ризики, які можуть бути серйозною проблемою для банку. Серед ризиків, які здатні дестабілізувати ситуацію на іпотечному ринку можна назвати незбалансованість ринку нерухомості, наявність необґрунтованого рівня цін на нерухомість, особливо у великих містах, недостатній розвиток вторинного іпотечного ринку та іпотечних фінансових інструментів, високий рівень валютизації іпотечного ринку тощо. Загальні ризики іпотечного кредитування банку показані в дод. А.

Заставне майно в кредитуванні йде як покриття ризику неповернення кредиту, але навіть при тому що банк може забрати це майно, все одно існують ризики зменшення вартості цього майна, саме тому іпотекодавець повинен застрахувати це майно.

Нерухомість як об'єкт оцінки слід розглядати, по-перше, як фізичний об'єкт, по-друге, як об'єкт правового регулювання і, по-третє, як джерело доходів. Особливостями нерухомості, які мають прямий вплив на процес її оцінки є: тривалість створення і довгостроковість функціонування, нескінченність існування земельних ділянок, висока вартість, фізична неоднорідність, єдність земельної ділянки з поліпшеннями на ній. Ці

особливості ускладнюють проведення оцінки, а також впливають на її методологію. [14, с. 72]

Розвиток іпотечного кредитування приводить до об'єднання ринку нерухомості з фінансовим ринком та утворення іпотечного ринку. Як наслідок, поряд із впливом вартості нерухомості на грошові потоки на фінансовому ринку спостерігається зворотний зв'язок: іпотечне кредитування впливає на вартість нерухомості (механізм впливу факторів іпотечного кредитування на висхідну і низхідну динаміку ринкової вартості нерухомості відображено в дод. Б.

Такий тісний зв'язок між ринком нерухомості і фінансовим ринком підвищує роль оцінки нерухомості у стабільній роботі іпотечної системи, оскільки похибки в оцінці призводять до нестабільності як на фінансовому ринку, так і на ринку нерухомості, що виявляється у змінах ринкової вартості нерухомості, викликаних економічно необґрунтованими змінами в обсягах іпотечного кредитування. [15; с. 41]

При оцінці вартості забезпечення в механізмі банківського іпотечного кредитування використовується ряд стандартів вартості, які застосовуються залежно від мети оцінки і наведені в дод. В. Ринкова вартість є базовим видом вартості в оцінці нерухомості при іпотечному кредитуванні, оскільки інші прийнятні види вартості визначаються на її основі або з використанням елементів методології її розрахунку [30, с. 48].

Визначивши вид вартості нерухомості, що є найбільш доцільним у кредитуванні, далі проводять її оцінку. Оцінка нерухомості базується на певних принципах, які умовно поділяють на три групи (дод. Г).

Синтезом усіх розглянутих принципів оцінки вартості об'єкта

Оцінка ринкової вартості нерухомості може базуватися на трьох підходах: порівняльному; дохідному; витратному. Розглянемо детальніше підходи оцінки нерухомості та методи, які найчастіше застосовує експерт з оцінки при використанні кожного з підходів (рис. 1.1). Порівняльний аналіз методів оцінки нерухомого майна наведено в дод. Д.

У порівняльному підході при оцінці ринкової вартості як орієнтир беруть ціни угод (або пропозицій) на ринку у зв'язку з тим, що ці ціни враховують як дохідні, так і витратні характеристики об'єктів.

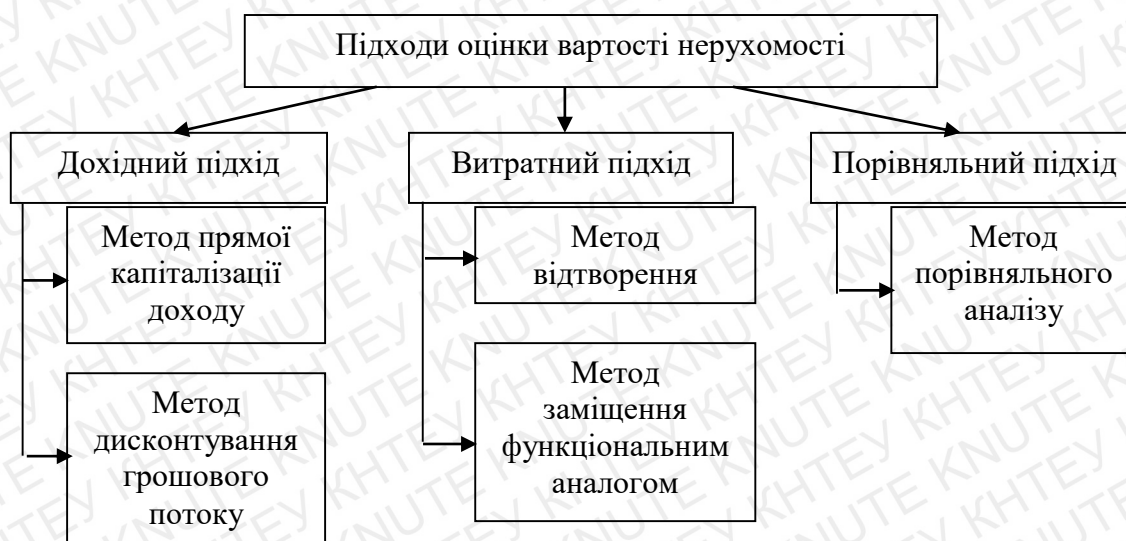


Рис.1.1 Підходи та методи оцінки вартості нерухомого майна*

*Примітка розроблено автором на основі [5]

У дохідному підході як основний чинник, що визначає величину ринкової вартості, розглядають дохід, який генерує оцінюваний об'єкт, і рівень ризику, пов'язаний з отриманням цього доходу. В основі зв'язку майбутніх доходів і ризиків з теперішньою вартістю об'єктів лежить концепція зміни вартості грошей у часі.

Основними методами дохідного підходу є: метод прямої капіталізації доходу і метод дисконтування грошового потоку. Метод прямої капіталізації де застосований у випадках, коли Експерт вважає, що прогнозований річний чистий операційний дохід є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, а період його одержання обмежений у часі. Метод дисконтування грошового потоку (непрямої капіталізації) буде застосований у тих випадках, коли Експерт вважає, що прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є не однаковими по величині і непостійні протягом обраного періоду прогнозування. Методи дохідного підходу доцільно застосовувати при ринкових базах оцінки вартості об'єкта.

У витратному підході за основу ринкової вартості беруть витрати, пов'язані зі створенням об'єкта.

Методологія оцінки ринкової вартості в Україні має свої особливості. У практиці оцінки рідко використовується метод дисконтованих грошових потоків; у розрахунках методом прямої капіталізації і дисконтованих грошових потоків враховується лише віддача на власні кошти; визначення ставки капіталізації і ставки дисконтування здійснюється методом кумулятивної побудови; ставка капіталізації часто визначається без урахування норми повернення капіталу; у розрахунках методом порівняльного аналізу продаж переважно використовуються ціни пропозиції на продаж; у методі витрат використовується нормативна база з переоцінки основних засобів і визначається, як правило, лише фізичний знос, а також не завжди визначається ринкова вартість земельної ділянки. Більшість із цих особливостей пов'язана з нерозвиненістю ринку нерухомості і економічної системи в цілому.

Капіталізований потік доходів, тобто поточна вартість цього потоку, є оцінкою вартості об'єкта нерухомості. Застосування методу капіталізації передбачає ділення доходу за один рік або середньорічного доходу за період на коефіцієнт капіталізації.

У рамках дохідного підходу вартість нерухомості визначається за формулою:

$$V = NOI / K, \quad (1.1)$$

де V — вартість нерухомості;

NOI — чистий операційний дохід;

K — коефіцієнт капіталізації.

Формула (1.1) є основою в оцінці нерухомості методом капіталізації.

Одним із найважчих питань у процесі оцінки дохідності нерухомості є розрахунок коефіцієнта капіталізації.

Коефіцієнт капіталізації складається з двох частин. Одна відображає дохід на інвестований капітал, тобто винагороду власнику капіталу за цінність грошей з урахуванням часового фактора і ряду інших факторів, пов'язаних з даним інвестиційним проектом. Іншими словами, це відсоток, який виплачується за використання грошових коштів. Його також називають

віддачею. Друга частина коефіцієнта капіталізації виражає суму, яка йде на відшкодування початкового інвестованого капіталу.

Для розрахунку коефіцієнта капіталізації використовують таку формулу:

$$K = M \cdot i_2 + (1 - M) \cdot i_1, \quad (1.2)$$

де K — коефіцієнт капіталізації;

M — відношення величини кредиту до вартості нерухомості;

i_1 — відношення величини грошових надходжень до виплати податків до суми вкладених коштів (ставка капіталізації на власний капітал);

i_2 — відношення щорічних виплат з обслуговування боргу до основної суми іпотечної позики.

Поряд із цим методом для визначення величини коефіцієнта капіталізації (відсоткової ставки) використовується також метод кумулятивної побудови, за яким відсоткова ставка обчислюється додаванням кількох величин. За основу беруть так звану безризикову ставку, тобто ставку, яка показує дохідність найбільш надійних цінних паперів. Як правило, це державні цінні папери. До такої безризикової ставки додаються поправки на ризик, пов'язаний з особливостями виду нерухомості, що оцінюється. До цих поправок відносять: ризик за об'єктами, які здано в оренду малонадійним орендарам; ризик на недостатню ліквідність активів, що оцінюються; ризик, який частково страхує від політичної нестабільності, тощо. Усі поправки враховуються у відсотках. Сума безризикової ставки та внесених поправок є відсотковою ставкою, за якою визначається коефіцієнт капіталізації. Базою для внесення поправок є не лише загальновизнані дані, а й суб'єктивна думка експерта-оцінювача.

Коефіцієнт капіталізації не завжди використовується для оцінки об'єкта нерухомості. Так, наприклад, потоки доходів, надходження яких прогнозується рівними сумами протягом необмеженого часу, капіталізуються за ставкою відсотка (дисконту). Визначення вартості об'єкта власності здійснюється за ставкою відсотка (дисконту), якщо не передбачається зміна його вартості. У цьому випадку відшкодування інвестиційних витрат здійснюється в момент перепродажу даного об'єкта. Таким чином, усю суму

одержаних доходів можна розглядати як дохід на інвестиції (відшкодування інвестицій).

Метод відшкодування інвестованого капіталу. Існує три способи відшкодування інвестованого капіталу:

- прямолінійне відшкодування капіталу;
- повернення капіталу по фонду відшкодування за ставкою доходу на інвестиції;
- повернення капіталу по фонду відшкодування за безризиковою відсотковою ставкою.

Прямолінійне повернення капіталу (метод Ринга) передбачає, що відшкодування основної суми інвестованого капіталу здійснюється рівними частинами. У цьому випадку розміри платежів по основній сумі інвестицій становитимуть:

$$D/n = R_1 = R_2 = \dots = R_k = R_n. \quad (1.3)$$

Залишок невідшкодованих інвестицій на початок кожного періоду обчислюється за формулою:

$$D_k = D - R(k - 1), \quad (1.4)$$

де D - загальна сума інвестицій;

k - номер розрахункового періоду;

D_k - залишок невідшкодованих інвестицій у періоді k ;

R - сума, яка йде на погашення інвестицій.

Величина строкової виплати U_k у кожному періоді становить:

$$U_k = D_k \cdot i + R, \quad (1.5)$$

де i — відсоткова ставка.

Важливою особливістю даного методу є щорічне зниження величини грошового потоку, який використовується для погашення боргу. Тому даний метод прямолінійної капіталізації не може застосовуватися для потоків з рівними доходами.

У методі витрат врахування вартості земельної складової повинно здійснюватися шляхом аналізу можливих варіантів отримання ділянки під забудову і розрахунку поточної вартості витрат, пов'язаних з ним. Ці

витрати, як правило, дорівнюють ринковій вартості вільної земельної ділянки.

Основними методами витратного підходу є: метод відтворення і метод заміщення функціональним аналогом. Практично обидва методи цього підходу ідентичні і розрізняються лише процедурою визначення або валової вартості відтворення, або валової вартості заміщення об'єктом аналогом. Витратний підхід рекомендується застосовувати, коли заміщення об'єкта оцінки шляхом його відтворення фізично можливо й економічно доцільно, а також для оцінки спеціалізованих об'єктів, ринок купівлі-продажу яких відсутній.

Метод витрат доцільно застосовувати для оцінки нових (порівняно нових) об'єктів з неактивним ринком або при оцінці спеціалізованої нерухомості. Іпотечне кредитування передбачає існування активного ринку об'єктів нерухомості, які приймаються як забезпечення, тому метод витрат при іпотечному кредитуванні є найменш прийнятним. З іншого боку, найбільш прийнятним є метод порівняльного аналізу продаж.

Перед вибором методу оцінки нерухомості необхідно визначитися з видом нерухомого майна, щоб найбільш доцільно визначити його вартість. Існують наступні види нерухомості:

- 1) об'єкти незавершеного будівництва;
- 2) земельні ділянки;
- 3) цілісний майновий комплекс;
- 4) будинки, споруди;
- 5) житлові будинки, котеджі, квартири, гаражі.

Детально розглянемо методичні підходи для різних видів об'єктів оцінки (табл.1.1): У світовій практиці оцінки майна підприємств використовують два основних підходи: оцінка активів та оцінка бізнесу. Перший підхід полягає в підсумовуванні вартості активів, що використовуються підприємством у власній діяльності. Другий підхід передбачає оцінку підприємства з погляду його прибутковості. У разі наявності достовірної інформації щодо об'єктів порівняння застосовують порівняльний підхід.

Таблиця 1.1

Методичні підходи до оцінювання нерухомості для різних видів об'єктів оцінки [7]

№п/п	Вид об'єкту оцінки	Методичний підхід оцінювання
1	Цілісний майновий комплекс	Порівняльний
2	Будинки та споруди	Порівняльний, дохідний, витратний
3	Житлові будинки, котеджі, квартири і гаражі	Порівняльний
4	Земельні ділянки	Дохідний
5	Об'єкти незавершеного будівництва	Витратний

Для оцінки будинків та споруд, як бачимо з таблиці, використовують всі три підходи – порівняльний, дохідний і витратний. При цьому в залежності від конкретної ситуації (специфіки об'єкта оцінки, наявності ринку нерухомості і достовірної інформації про ринок) перевагу віддають тому або іншому підходу.

При оцінці відкритих складів або комплексів нерухомості із великою земельною ділянкою пропонується оцінювати:

- 1) як вартість земельної ділянки плюс вартість поліпшень;
- 2) розділяти земельну ділянку на дві частини – необхідну для обслуговування об'єктів нерухомості та надлишкову, та оцінювати порівняльним підходом, порівнюючи подібні комплекси будівель і споруд плюс вартість надлишкової земельної ділянки.

Для оцінки житлових будинків, котеджів, квартир і гаражів переважним методом є порівняльний підхід, що пов'язано з тим, що ринок досить розвинутий і існує достатня і достовірна інформація щодо пропозиції подібних об'єктів. Пропонується застосовувати поправки виходячи із аналізу існуючих тенденцій на ринку нерухомості населеного пункту: наскільки міняється ціна продажу в залежності від площі, розташування, стану та інших ціноутворюючих факторів. При цьому можна використовувати й інші підходи.

Для визначення вартості земельної ділянки найбільш доцільним є дохідний підхід. При наявності досить розвинутого ринку і достовірної інформації щодо пропозиції подібних об'єктів переважним є порівняльний

підхід. Ставка дохідності інвестицій у земельну ділянку об'єкту кількісно відповідає ставці дохідності інвестицій у поліпшення на ній, тому при розрахунку ставки капіталізації методом кумулятивної побудови її слід визначати як суму ставки дохідності інвестицій і норми повернення капіталу, помножену на частку вартості поліпшень у загальній вартості об'єкта нерухомості. Для полегшення розрахунків можуть бути використані дані про термін економічного життя і дійсний вік будівлі, тоді формула розрахунку ставки капіталізації буде мати вигляд:

$$C_k = C_d + FFB(i, TEJ-DV) \times (1 - \chi_z), \quad (1.6)$$

де C_k – ставка капіталізації;

C_d – ставка дохідності інвестицій у нерухомість;

$FFB(i, TEJ-DV)$ – коефіцієнт фонду відшкодування, розрахований за період рівний різниці між терміном економічного життя і дійсним віком будівлі, за річною відсотковою ставкою i , що відповідає ризику інвестицій у будівлю;

χ_z – частка вартості землі у вартості об'єкта нерухомості.

Ця ж формула (якщо є достатньо даних для розрахунку ставки капіталізації методом ринкових аналогів) може бути використана для розрахунку ставки дисконтування.

Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва використовують витратний підхід. Однак можна використовувати й інші підходи для визначення вартості аналогічного об'єкту, введеного в експлуатацію, з наступним її коригуванням на ступінь готовності об'єкту на основі опитувань будівельної організації населеного пункту чи регіону, на відсутність оздоблень, комунікацій чи конструктивних елементів.

Оцінка вартості забезпечення в механізмі банківського іпотечного кредитування — складний трудомісткий творчий процес, що складається з декількох стадій і етапів (дод. Е).

Отже, оцінка нерухомого майна, як забезпечення за іпотечним кредитом банку є досить трудомістким процесом та відіграє значну роль в механізмі іпотечного кредитування.

РОЗДІЛ 2

ДОСЛІДЖЕННЯ ПРАКТИЧНИХ АСПЕКТІВ ОЦІНЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ БАНКУ

2.1. Аналіз іпотечного кредитування та методичних підходів оцінювання забезпечення за іпотечними кредитами АТ КБ «Приватбанк»

АТ КБ «Приватбанк» заснований у 1992 році і є лідером банківського ринку країни. За даними дослідження GFK Ukraine у II кварталі 2019 року з банком співпрацюють 55,3% українців – фізичних осіб старше 16 років. Його вважають основним банком 46,9% користувачів банківських послуг – фізичних осіб, що більше, ніж у наступних за ним двадцяти банках разом взятих. Серед корпоративних клієнтів у 2019 році цей показник для ПриватБанку становить:

- юридичні особи: 63,7% співпрацюють, а 42,2% вважають своїм основним банком;
- суб'єкти підприємницької діяльності – фізичні особи (СПД ФО): 73,8% співпрацюють, 65,9% вважають своїм основним банком.

ПриватБанк є одним з найбільш інноваційних банків світу. Наприклад, понад десять років назад банк став одним із перших у світі, що почав використовувати одноразові SMS-паролі. До останніх інновацій, які отримали визнання по всьому світі, належать такі продукти, як платіжний міні-термінал, вхід в Інтернет-банкінг через QR-код, онлайн-інкасація, а також десятки різноманітних мобільних додатків.

В корпоративному сегменті банк кредитує: комерційну нерухомість (наприклад: магазини, будівлі під склади та бази) та житлову нерухомість (з метою використання у комерційних цілях). Умови надання іпотечних кредитів для юридичних осіб наведено в дод. Ж (табл. Ж.1). Фізичним особам ПриватБанк пропонує іпотечні кредити за програмою «Житло в кредит», умови якої наведено в дод. Ж (табл. Ж.2).

Динаміка та структура кредитного портфеля АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014-2018 рр. наведена в дод. К, з якого видно, що обсяг іпотечних

кредиті в кредитному портфелі протягом останніх п'яти років постійно зростає, але при цьому їх частка знижується (рис. 2.1).

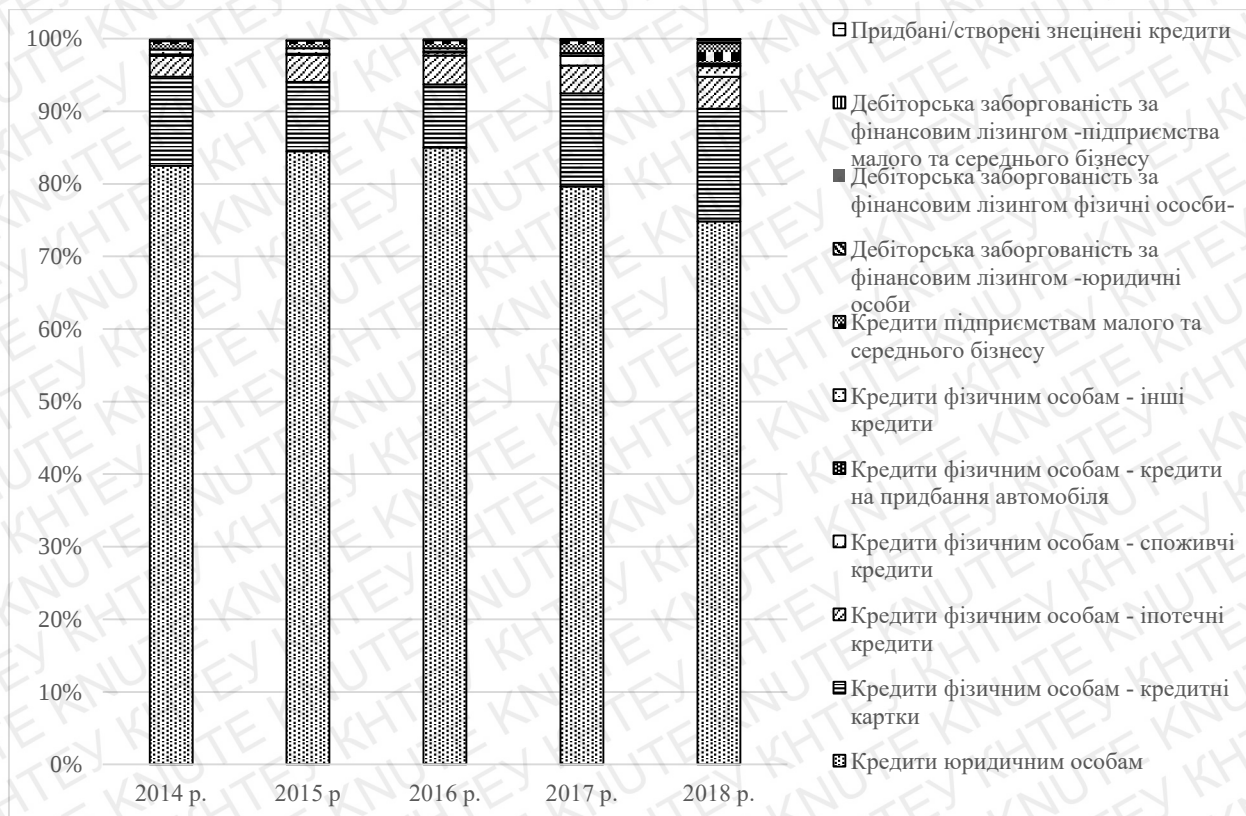


Рис. 2.1 Динаміка структури кредитного портфеля АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014 – 2018 рр.

* Складено автором за [25-29]

Графічно динаміка структури кредитів, наданих фізичним особам АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014-2018 рр., наведена на рис. 2.2.

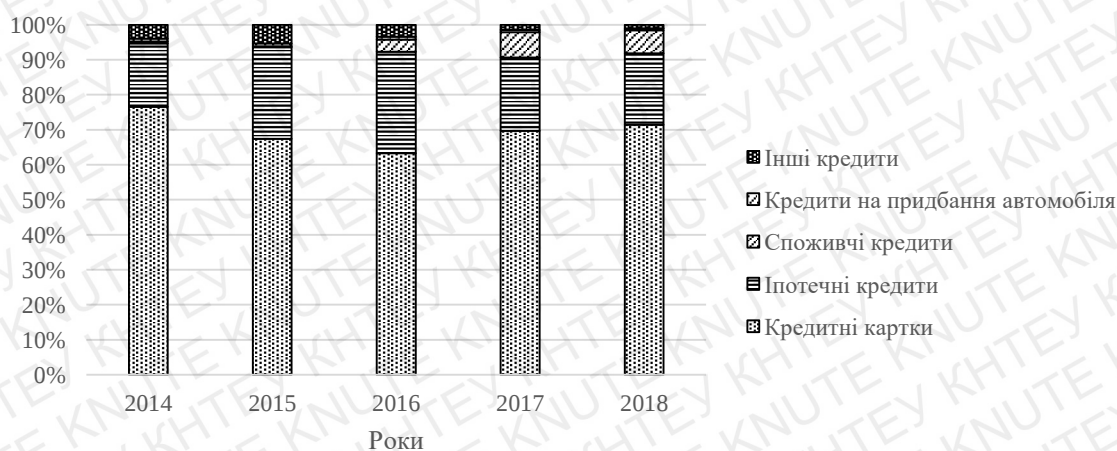


Рис. 2.2 Динаміка структури кредитів, наданих фізичним особам АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014 – 2018 рр.

* Складено автором за [25-29]

Динаміка та структура іпотечних кредитів, наданих фізичним особам АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014-2018 рр. у розрізі ступеня забезпеченості наведена в дод. Л. Графічно динаміка структури іпотечних кредитів, наданих фізичним особам АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014-2018 рр. у розрізі ступеня забезпеченості, наведена на рис. 2.3.

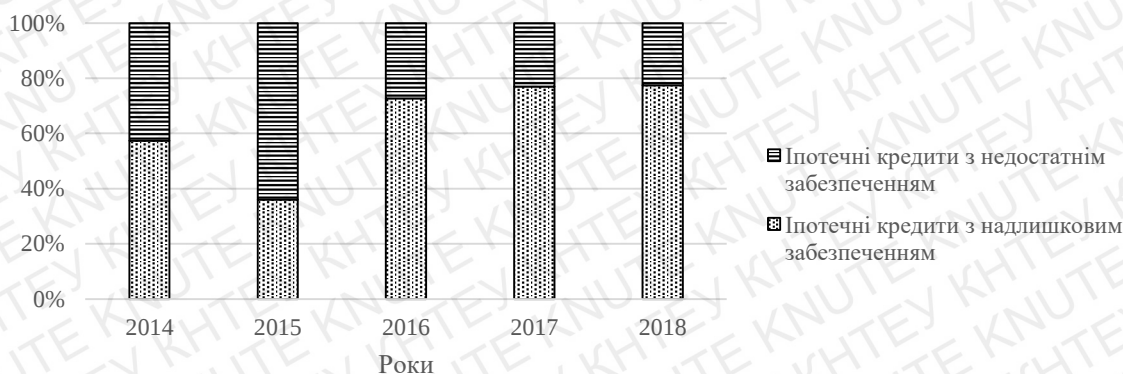


Рис. 2.3 Динаміка структури іпотечних кредитів, наданих фізичним особам АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014-2018 рр. у розрізі ступеня забезпеченості

* Складено автором за [25-29]

Динаміка коефіцієнта забезпеченості іпотечних кредитів, наданих фізичним особам АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014-2018 рр. наведена в дод. М. Графічно динаміка коефіцієнта забезпеченості іпотечних кредитів, наданих фізичним особам АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014-2018 рр., наведена на рис. 2.4.

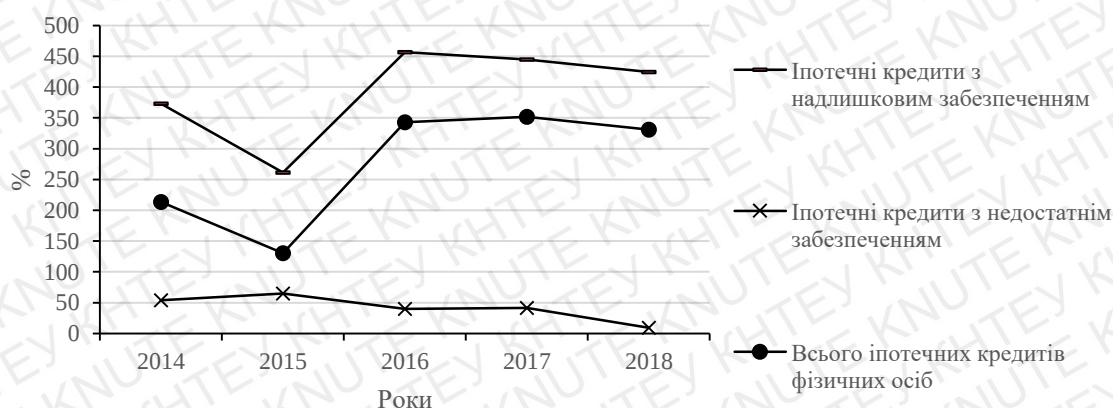


Рис. 2.4 Динаміка коефіцієнта забезпеченості іпотечних кредитів, наданих фізичним особам АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014-2018 рр.

* Складено автором за [25-29]

Загальні положення по роботі з заставою в АТ КБ «Приватбанк» розписано в Інструкції про порядок роботи із заставним майном, метою якої є – визначення формальних і процедурних питань в організації проведення операцій із заставним майном АТ КБ «Приватбанк» та предметами лізингу, а саме:

- критеріїв прийнятності та перелік видів застави;
- порядку визначення ринкової вартості та ліквідності предметів застави та її моніторинг протягом дії договору про надання кредиту;
- порядку здійснення переоцінки застави;
- порядку здійснення правового аналізу документів під час укладення договору застави за кредитом;
- процедур і методів перевірки наявності та якості предметів застави, залежно від їх виду;
- процедур реалізації предмета застави тощо.

Критерії прийнятності предмета застави поділяються на загальні, в залежності від виду предмета застави та інші критерії.

Загальні критерії:

- ✓ застава має бути оцінена не вище її ринкової (справедливої) вартості, яка має забезпечувати можливість продажу застави сторонньому покупцеві. предмет застави повинен мати достатню ліквідність. Вартість реалізації предмета застави повинна бути достатньою для погашення заборгованості боржника за кредитною операцією в повному обсязі, включаючи заборгованість за відсотками (не менше ніж за 4 місяці), неустойкою, витратами банку по зверненню стягнення та реалізації предмета застави тощо та іншими платежами передбаченими кредитним договором та відповідними договорами застави/іпотеки;
- ✓ предмет застави має бути доступний для контролю його відповідності внутрішнім документам банку, нормативним актам України та договору застави протягом всього періоду дії кредитної операції;
- ✓ договором застави має бути визначено право банку здійснити реалізацію застави або взяти її у власність у разі невиконання або порушення

виконання боржником зобов'язань (або умов) за договором про надання кредиту та/або порушення справи про банкрутство заставодавця;

✓ перегляд банком вартості предмета застави з урахуванням зміни кон'юнктури ринку та стану їх збереження має здійснюватись не рідше одного разу на 12 місяців для нерухомості;

✓ наявність у банку документів, що свідчать про обтяження предмета застави на користь банку у відповідному реєстрі згідно з вимогами законодавства України;

✓ предмет застави наданий на строк не менший, ніж строк користування кредитом;

✓ предмет застави має бути оформлений договором застави відповідно до вимог чинного законодавства України.

Критерії прийнятності предметів іпотеки наступні [11]:

✓ якщо предметом застави є цілісний майновий комплекс, устаткування або майнові права на нерухоме майно, що належатиме до житлового/нежитлового фонду, предмет застави є прийнятним за умови, що воно розташоване/буде розташоване на території України;

✓ якщо предметом застави є нерухоме майно або транспортні засоби/спецтехніка, предмет застави є прийнятний за умови, що він зареєстрований на території України. Тимчасове перебування предмета застави за межами України можливе за згодою банку (письмовою або оформленою протоколом Кредитного комітету);

✓ якщо предметом застави є майнові права на нерухоме майно, що належатиме до житлового фонду, яке стане власністю боржника після укладення договору іпотеки предмет застави є прийнятним за умови, що кредитний договір укладається на строк не більше, ніж три роки;

Під час проведення експертизи документів по предмету застави, з метою визначення можливості його оформлення в заставу (іпотеку) банку, визначається:

- відповідність наданих документів законодавству України, в тому числі внутрішнім документам Банку;
- проводиться оцінка юридичних ризиків;

- можливість прийняття запропонованого забезпечення в заставу/іпотеку Банку.

Результати проведеного правового аналізу документів, які надаються для укладення договору застави, відображаються у висновку Служби правового забезпечення банківських операцій Банку, що складається у порядку, встановленому внутрішніми документами Банку. При проведенні юридичного аналізу документів, необхідних для визначення можливості укладення договору застави (іпотеки) особлива увага приділяється чинній судовій практиці, з метою запобігання виникнення можливих ризиків для Банку у майбутньому.

Розглянемо порядок визначення ліквідності предмета застави. Взагалі банк визначає ступінь ліквідності предмета застави в залежності від його виду та поділяє на наступні групи [11]:

- I група (найбільш ліквідні);
- II група;
- III група;
- IV група;
- V група (найменш ліквідні).

До I групи (найбільш ліквідні) належать:

- майнові права на грошові кошти, розміщені на вкладному (депозитному) рахунку в банку, кредитний рейтинг якого не нижчий, ніж “А-” згідно з міжнародною шкалою, підтверджений у бюлетені агентства (компанії) Standard & Poor's, або аналогічний рейтинг інших провідних світових рейтингових агентств (компаній), за умови, що строк розміщення коштів не менший, ніж строк користування активом;
- майнові права на грошові кошти боржника чи заставодавця, що розміщені на вкладному (депозитному) рахунку в банку на строк, не менший, ніж строк користування активом, за умови безперечного контролю та доступу банку до цих коштів у разі невиконання боржником зобов'язань за кредитною операцією, що обумовлено кредитним договором;
- банківські метали, що перебувають на зберіганні в банку, чи майнові права на банківські метали, які розміщені на вкладному

(депозитному) рахунку в Банку на строк, не менший, ніж строк користування активом, за умови безперешкодного доступу банку до зазначеного предмета застави в разі невиконання боржником зобов'язань за кредитною операцією, що обумовлено кредитним договором;

- облігації Державної іпотечної установи, розміщення яких здійснено під гарантію Кабінету Міністрів України, надану відповідно до Закону України про Державний бюджет України на відповідний рік.

До II групи належать: майнові права на грошові кошти Боржника чи майнового поручителя, розміщені на вкладному (депозитному) рахунку в банку, який згідно з міжнародною шкалою має кредитний рейтинг, не нижчий, ніж “інвестиційний клас”, підтверджений у бюлетені провідних світових рейтингових агентств (компаній), та за умови, що строк розміщення коштів не менший, ніж строк користування активом.

До III групи належить нерухоме майно, що належить до житлового фонду;

До IV групи належать:

- нерухоме майно, що належить до нежитлового фонду;
- об'єкти у формі цілісного майнового комплексу;
- устаткування.

До V групи належать:

- іпотечні облігації, якість іпотечного покриття за якими відповідає вимогам законодавства України;
- інвестиційні сертифікати;
- біологічні активи;
- майнові права на нерухоме майно, що належатиме до житлового фонду, – майнові права на об'єкт незавершеного будівництва або інше нерухоме майно, що належатиме до житлового фонду, за умови документального підтвердження боржником своїх прав щодо набуття ним у власність відповідного нерухомого майна в майбутньому;
- майнові права на нерухоме майно, що належатиме до нежитлового фонду, – майнові права на об'єкт незавершеного будівництва

або інше нерухоме майно, що належатиме до нежитлового фонду, за умови, що графік будівельних робіт виконується в строк, а також документального підтвердження Заставодавцем своїх прав щодо набуття ним у власність відповідного нерухомого майна в майбутньому;

- майнові права на інше майно, яке стане власністю заставодавця після укладення договору застави, крім майнових прав на послуги, процеси, роботи, інтелектуальну власність, корпоративні права, корисні копалини, видобуток яких не здійснено, опціони.

Банк з метою розрахунку резерву за кредитними операціями визначає коефіцієнти ліквідності предмета застави в залежності від групи активів за ліквідністю згідно таблиці 2.1

Таблиця 2.1

Коефіцієнти ліквідності предметів застави в залежності від групи забезпечення за ліквідністю [11]

Група забезпечення	Коефіцієнт ліквідності
I група	1
II група	0,8
III група	0,7
IV група	0,6
V група	0,4

Також розписано порядок здійснення переоцінки предмета застави в банку.

Перегляд Банком ринкової вартості Предмета застави з урахування зміни кон'юнктури ринку та стану їх збереження здійснюється:

1) планово (крім Предметів лізингу): з періодичністю не рідше одного разу на дванадцять місяців для нерухомості, транспортних засобів та виробничого обладнання (устаткування), одного разу на шість місяців - для іншого майна.

2) позапланово (одноразово) протягом 5 робочих днів з моменту настання наступних випадків:

- прострочена заборгованість за Кредитною операцією (тіло або проценти, або лізинговий платіж) понад 60 календарних днів;

- прийняття рішення Кредитним комітетом щодо вилучення у Заставаодавця Предмета застави, відповідно до умов договору застави або у Лізингоодержувача Предмета лізингу, відповідно до умов договору фінансового лізингу;
- отримання інформації щодо настання страхового випадку та інформації щодо попередньої (або остаточної) суми страхового відшкодування по Предмету застави/ Предмету лізингу (якщо попередня або остаточної сума страхового відшкодування становить більше 20% від останньої діючої ринкової вартості Предмета застави/ Предмета лізингу)
- якщо від дати останньої оцінки відбулися істотні зміни в умовах функціонування та фізичному стані майна, що є Предметом застави, та/або стані ринку подібного майна. Під істотними змінами у фізичному стані майна слід розуміти неможливість з технічних причин використовувати Предмет застави за його призначенням, що була виявлена під час моніторингу Предмета застави.

- в інших випадках за рішенням Кредитного комітету Банку.

Позапланова переоцінка вартості предмета може не здійснюватися, якщо дата останньої оцінки вартості предмета застави не перевищує 30 календарних днів з моменту настання випадку для позапланової перевірки. Дата здійснення позапланової переоцінки вартості предмета застави є точкою відліку для визначення наступної дати планової переоцінки їх, якщо не буде необхідності здійснити нову позапланову переоцінку вартості предмета застави.

Перегляд банком ліквідаційної вартості предмета застави може здійснюватись одночасно з оцінкою/переоцінкою ринкової вартості предмета застави або за рішенням кредитного комітету.

У разі зменшення ринкової вартості предмета застави більше ніж на 20% від первісної ринкової вартості, яка діяла на момент укладення договору застави, факт даної зміни оформлюється відповідним рішенням кредитного комітету (крім майнових прав на грошову виручку). За даним фактом кредитним комітетом також приймається рішення про необхідність (або її

відсутність) у прийнятті в заставу додаткові предмети застави за діючим кредитним договором, або про зменшення суми (ліміту) кредитування.

Передача акту оцінки/переоцінки, виконаного оцінювачем банку, до структурного підрозділу банку, в якому зберігається кредитна справа відповідного боржника, або особі, яка ініціювала дану оцінку/переоцінку здійснюється не пізніше 7 робочих днів з моменту здійснення такої оцінки/переоцінки з відповідною фіксацією факту передачі у журналі реєстрації, який зберігається у оцінювача банку.

Відповідальність за організацію своєчасного здійснення оцінки/переоцінки вартості предмета застави і належне сприяння її виконанню покладається на керівників відокремлених підрозділів банку.

Контроль за своєчасністю здійснення оцінки/переоцінки вартості предмета застави здійснюється керівниками центра кредитування бізнесу «Корпоративні фінанси» та Центра кредитування бізнесу «Персональні фінанси», або у разі їх тимчасової відсутності особами, на яких покладено виконання їх обов'язків.

Розписані базові дисконти для визначення ліквідаційної вартості предмету застави (табл. 2.2)

Таблиця 2.2

**Базові дисконти для визначення
ліквідаційної вартості предмету застави [11]**

Предмет застави	Базовий дисконт для визначення ліквідаційної вартості, %	Примітка
III група ліквідності		
нерухоме майно, що належить до житлового фонду		
1. в межах міста	30	Перевага віддається новозбудованим об'єктам
2 за межами міста	50	Перевага віддається новозбудованим котеджам у престижних районах
IV група ліквідності		
нерухоме майно, що належить до нежитлового фонду		
1. торгівельні, офісні приміщення		
- в межах міста	30	
- за межами міста	40	
2. промислова нерухомість (цехи, бокси, особисті виробничі приміщення, АЗС) і складські приміщення		

Закінчення табл. 2.2

- в межах міста	40	
- за межами міста	від 55%	Доцільність прийняття в заставу та розмір дисконту визначається індивідуально. Непривабливі об'єкти з економічної точки зору приймати в заставу не рекомендується
3. цілісний майновий комплекс	від 40	Розмір дисконту визначається індивідуально в залежності від ліквідності нерухомості та привабливості (прибутковості) бізнесу.

Також представлена таблиця моніторингу предмета застави в залежності від його виду. Вони поділяються на 2 клієнтські групи перевірок, у кожного з яких є свій підхід (дод. Н)

Враховуючи підвищений ризик, який виникає у зв'язку з прийняттям у заставу товарів на складі/обороті, Відповідальний виконавець Фронт-офісу Банку (Дирекції) зобов'язаний забезпечити додатковий контроль за належним дотриманням з боку Заставаодавця зобов'язання щодо постійного зберігання на складі визначеного Договором застави обсягу товарів (у випадку їх відчуження – моніторинг дисципліни своєчасного поповнення таких товарів в обороті).

2.2. Особливості оцінювання окремих видів забезпечення за іпотечними кредитами АТ КБ «Приватбанк»

Оцінювання нерухомості є досить трудомістким та тривалим процесом, що унеможливорює розкрити особливості оцінювання всіх видів нерухомого майна в рамках кваліфікаційного дослідження. Зважаючи на те, що найбільш масовим іпотечне кредитування банків є в секторі житлової нерухомості, зупинимося на особливостях її оцінки.

Методика, що розглядається, передбачає порівняння оцінюваної квартири з подібними їй, розташованими в тому ж районі міста, на які є достовірні ціни продажу. Продемонструємо дану методику на прикладі оцінки двокімнатної квартири, розміщеної в багатоквартирному дев'ятиповерховому будинку на Лісовому масиві Деснянського району м. Києва по вул. Шолом-Алейхема.

Оскільки повної аналогії між порівнюваними квартирами, як правило, немає, необхідно вносити відповідні корективи з урахуванням відмінностей в якості квартир. Тому грошовій оцінці квартири передують оцінка її якості, виражена в балах. При оцінці якості квартири враховуються найсуттєвіші фактори (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Ціноутворюючі фактори для оцінки квартир у багатоквартирних будинках [15]

Код	Фактор	Значимість фактора в групі, коефіцієнт
А	Б	1
1	Місце розташування будинку (під'їзду):	
1.1	Навколишнє середовище:	1,00
1.1.1	• шум	0,20
1.1.2	• загазованість	0,25
1.1.3	• радіаційне та хімічне забруднення	0,55
1.2	Транспортна мережа:	1,00
1.2.1	• пішохідна доступність швидкісного громадського транспорту	0,30
1.2.2	• відстань до зупинок трамвая, тролейбуса, автобуса	0,35
1.2.3	• інтервал руху трамвая, тролейбуса, автобуса	0,35
1.3	Особливості розташування будинку (під'їзду):	1,00
1.3.1	• геологічні особливості земельної ділянки	0,40
1.3.2	• рельєф прилеглої території	0,10
1.3.3	• відстань до проїжджої та пішохідної частин вулиці	0,20
1.3.4	• пішохідна доступність автостоянки/гаража	0,20
1.3.5	• пішохідна доступність місць масового відпочинку	0,10
2	Характеристика будинку:	
2.1	Характеристика будинку:	1,00
2.1.1	• можливий термін майбутнього використання	0,55
2.1.2	• стіновий матеріал	0,25
2.1.3	• потреба в ремонті	0,20
3	Споживчі якості квартири:	
3.1	Розташування і проект квартири:	1,00
3.1.1	• поверх	0,15
3.1.2	• природне освітлення	0,05
3.1.3	• планування кімнат	0,15
3.1.4	• висота стін	0,15
3.1.5	• кухня	0,10
3.1.6	• ванна кімната і санвузол	0,10
3.1.7	• балкони / лоджії	0,10
3.1.8	• коридор / хол	0,10
3.1.9	• комора	0,10

Закінчення табл. 2.3

3.2	Облаштування квартири:	1,00
3.2.1	• підлога	0,25
3.2.2	• вхідні двері	0,05
3.2.3	• облицювання кухні та санвузла	0,15
3.2.4	• телефон	0,10
3.2.5	• облаштування балконів / лоджій	0,10
3.2.6	• сантехніка	0,15
3.2.7	• двері (крім вхідних)	0,20

Слід зазначити, що всі фактори поділені на три найсуттєвіші групи: місце розташування будинку, характеристика будинку та споживчі якості квартири. Перша група факторів поділяється ще на три підгрупи: навколишнє середовище, транспортна мережа та особливості розташування будинку (під'їзду); друга – включає одну підгрупу факторів – характеристика будинку; третя – дві підгрупи: розташування і проект квартири та облаштування квартири. Таким чином всього налічується шість підгруп факторів, які справляють найсуттєвіший вплив на якість квартири. Всім факторам присвоєно значення питомих ваг в підгрупі, сума яких за підгрупою дорівнює одиниці.

Кожний з наведених факторів може набувати значення від найнижчого до найвищого (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Шкала оцінок ціноутворюючих факторів об'єктів нерухомості [15]

Експертна оцінка фактора	Бал
1. найвища	5
2. дуже висока	4,5
3. висока	4
4. вище середньої	3,5
5. середня	3
6. нижче середньої	2,5
7. низька	2
8. дуже низька	1,5
9. найнижча	1

Фактори 1.2.1, 1.3.4, 1.3.5, 3.1.7, 3.1.9, 3.2.3, 3.2.5, крім оцінок, показаних в таблиці 2.4, можуть мати також оцінку “0”. Фактор 3.2.4 оцінюється так: відсутній – 0; наявний – 3,5. Якщо будь-який із факторів

1.1.3, 1.3.1, 2.1.1 оцінений в 2 або менше балів, оцінка квартири не проводиться. При потребі перелік факторів, які входять до будь-якої з вищенаведених шести підгруп може змінюватися і доповнюватися. Може уточнюватися також значимість того чи іншого фактора у кожній підгрупі за умови, що підсумок коефіцієнтів значимості по окремій підгрупі становитиме 1. Роль кожної підгрупи факторів визначається в процесі обробки статистичної інформації про трансакції квартир. Порядок оцінки факторів ілюструє наступний приклад (табл. 2.5).

Таблиця 2.5

**Оцінка навколишнього середовища і транспортної мережі
квартир***

Фактор	Значимість фактора, коефіцієнт	МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ					
		вулиця Жукова		Вулиця Шолом-Алейхема		вулиця Мілютенко	
		оцінка, бал	розрахунок	оцінка, бал	розрахунок	оцінка, бал	розрахунок
А	1	2	3(гр.1×гр.2)	4	5(гр.1×гр.4)	6	7(гр.1×гр.6)
Навколишнє середовище:							
1.1.1	0,20	2	0,40	3	0,60	2	0,40
1.1.2	0,25	2	0,50	3	0,75	3	0,75
1.1.3	0,55	3	1,65	4	2,20	2,5	1,38
Σ	1,00	×	2,55	×	3,55	×	2,53
Транспортна мережа:							
1.2.1	0,30	4	1,20	3	0,90	4	1,20
1.2.2	0,35	5	1,75	4	1,40	4	1,40
1.2.3	0,35	4	1,40	3	1,05	3	1,05
Σ	1,00	×	4,35	×	3,35	×	3,65

* Складено автором

Вплив i -ї групи факторів на оцінку якості квартири визначається рівнянням:

$$i_i = f(O_{Ci}), \quad (2.1)$$

де i_i – індекс впливу i -ї підгрупи факторів на оцінку якості квартири;

O_{Ci} – експертна оцінка i -ї підгрупи факторів за шкалою, наведеною в таблиці 2.8.

Рівень впливу факторів на оцінку якості квартири наведено в таблиці 2.10.

Таблиця 2.6

Рівняння впливу оцінки i -ї групи факторів на оцінку якості квартири [15.]

Код	Група факторів	Рівняння*
1.1	Навколишнє середовище	$i_{1.1} = 0,050 \cdot O_{1.1} + 0,850$
1.2	Транспортна мережа	$i_{1.2} = 0,047 \cdot O_{1.2} + 0,859$
1.3	Особливості розташування будинку (під'їзду)	$i_{1.3} = 0,043 \cdot O_{1.3} + 0,871$
2.1	Характеристика будинку	$i_{2.1} = 0,083 \cdot O_{2.1} + 0,751$
3.1	Розташування і проект квартири	$i_{3.1} = 0,063 \cdot O_{3.1} + 0,811$
3.2	Облаштування квартири	$i_{3.2} = 0,047 \cdot O_{3.2} + 0,859$

* Визначені в результаті обробки шестифакторного статистичного комплексу

Оцінка якості квартири в балах визначається за формулою:

$$B = 100 \cdot \prod_{i=1}^6 i_i, \quad (2.2)$$

де B – оцінка якості квартири, бали.

Розрахунок якості квартири, яку ми оцінюємо, наведений в табл. 2.7. Нагадаємо, що оцінюється двокімнатна квартира з загальною площею 50 кв.м, житловою площею 31 кв.м, площею кухні 7 кв. м, розташована по вул. Шолом-Алейхема. Розрахунок оцінки якості квартири за формулами, наведеними в табл. 2.6, здійснено в табл. 2.7

Таблиця 2.7

Розрахунок ціноутворюючих факторів для двокімнатної квартири по вул. Шолом-Алейхема

Код	Фактор	Значимість фактора в групі, коефіцієнт	Оцінка, бал	Розрахунок
А	Б	В	Г	Д
1	Місце розташування будинку (під'їзду):			
1.1	Навколишнє середовище:	1,00	×	3,55
1.1.1	• шум	0,20	3	0,60
1.1.2	• загазованість	0,25	3	0,75
1.1.3	• радіаційне та хімічне забруднення	0,55	4	2,20
1.2	Транспортна мережа:	1,00	×	3,35

Закінчення табл. 2.7

1.2.1	• пішохідна доступність швидкісного громадського транспорту	0,30	3	0,90
1.2.2	• відстань до зупинок трамвая, тролейбуса, автобуса	0,35	4	1,4
1.2.3	• інтервал руху трамвая, тролейбуса, автобуса	0,35	3	1,05
1.3	Особливості розташування будинку (під'їзду):	1,00	×	4,3
1.3.1	• геологічні особливості земельної ділянки	0,40	4	1,60
1.3.2	• рельєф прилеглої території	0,10	5	0,50
1.3.3	• відстань до проїжджої та пішохідної частин вулиці	0,20	5	1,00
1.3.4	• пішохідна доступність автостоянки/гаража	0,20	5	1,00
1.3.5	• пішохідна доступність місць масового відпочинку	0,10	2	0,20
2	Характеристика будинку:			
2.1	Характеристика будинку:	1,00	×	3,80
2.1.1	• можливий термін майбутнього використання	0,55	4	2,20
2.1.2	• стіновий матеріал	0,25	4	1,00
2.1.3	• потреба в ремонті	0,20	3	0,60
3	Споживчі якості квартири:			
3.1	Розташування і проект квартири:	1,00	×	3,60
3.1.1	• поверх	0,15	5	0,75
3.1.2	• природне освітлення	0,05	4	0,20
3.1.3	• планування кімнат	0,15	4	0,60
3.1.4	• висота стін	0,15	5	0,75
3.1.5	• кухня	0,10	3	0,30
3.1.6	• ванна кімната і санвузол	0,10	4	0,40
3.1.7	• балкони / лоджії	0,10	3	0,30
3.1.8	• коридор / хол	0,10	3	0,30
3.1.9	• комора	0,10	0	0
3.2	Облаштування квартири:	1,00	×	3,70
3.2.1	• підлога	0,25	4	1,00
3.2.2	• входні двері	0,05	4	0,20
3.2.3	• облицювання кухні та санвузла	0,15	5	0,75
3.2.4	• телефон	0,10	3,5	0,35
3.2.5	• облаштування балконів / лоджій	0,10	3	0,30
3.2.6	• сантехніка	0,15	4	0,60
3.2.7	• двері (крім входних)	0,20	2,5	0,50

* Складено автором

Розрахунок оцінки якості квартири наведено в табл. 2.8

Таблиця 2.8

Розрахунок оцінки якості квартири

Код	Група факторів	Експертна оцінка, бали O_{Ci}	Індекс впливу i_i
1.1	Навколишнє середовище	3,55	1,028
1.2	Транспортна мережа	3,35	1,016
1.3	Особливості розташування будинку (під'їзду)	4,30	1,056
2.1	Характеристика будинку	3,80	1,066
3.1	Розташування і проект квартири	3,60	1,038
3.2	Облаштування квартири	3,70	1,033

* Складено автором

Добуток шести індексів становить 1,261. Отже оцінка якості квартири в балах такою:

$$B = 100 \cdot 1,261 = 126,1 \approx 126 \text{ (балів)}.$$

Інформація про трансакції подібних двокімнатних квартир, розміщених у тому ж районі міста, наведена в таблиці 2.13.

Таблиця 2.9

Інформація про трансакції двокімнатних квартир

№ з/п	Вулиця (проспект, площа, провулок)	Загальна площа, м ²	Ціна продажу, ум.од.	Оцінка якості, бали	Ціна за 1 м ² , ум.од.	Ціна за 1 м ² з розрахунку на 1 бал, ум.од.
1	Братиславська	46	26000	127	565,21	4,450
2	Курчатова	52	28000	128	538,46	4,207
3	Лісовий пр.	50	26500	119	530,00	4,454
4	Шолом – Алейхема	50	27500	125	550,00	4,400
5	Мілютенко	47	27000	123	574,47	4,670
6	Жукова	48	25500	118	531,25	4,502
7	Курчатова	51	28000	130	549,02	4,223
В середньому		49,14	26928	124,29	548,34	4,415

* Складено автором

Середня оцінка якості квартир у балах становить 124,29 бала. Середня трансакційна ціна дорівнює 548,34 ум.од./м² при середньоквадратичному відхиленні, рівному 2,84%.

Визначення трансакційних цін з розрахунку на один бал якості дало такі результати (графа 5 табл. 2.13). Середня трансакційна ціна 1м² становить 4,415 ум.од./бал при середньоквадратичному відхиленні, рівному 3,38%.

Таким чином, ми бачимо, що варіація цін на квартири практично однаково пов'язана як з їх площею, так і з якістю.

Медіанне значення ціни з розрахунку на один бал таке:

$$C_{Me} = \frac{4,450 + 4,454 + 4,400}{3} = 4,437 \text{ (ум.од./бал)}.$$

Середньоквадратичне відхилення по сукупності, відібраний для визначення медіанного значення, становить лише 1,05%.

Вартість оцінюваної квартири буде такою:

за 1 м² загальної площі: 126 балів/м² × 4,437 ум.од./бал = 559,062 ум.од./м²;

всієї квартири: 559,062 ум.од./м² × 50 м² = 21 075,6 ум.од. ≈ 27953 ум.од.

Таким чином, проведена оцінка квартири за методом порівняльної вартості враховує ціни на аналогічні об'єкти, розташовані в тому ж районі, що й оцінюваний об'єкт, а також, особливості останнього, що є визначальними в застосовуваному підході.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ОЦІНЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТИВ БАНКУ

3.1. Шляхи удосконалення методів оцінювання забезпечення за іпотечними кредитами банку

Поняття заставної вартості в практиці іпотечного кредитування комерційної нерухомості в Україні сьогодні немає чіткого однозначного визначення та єдиної методики розрахунку. Зазвичай банки зараховують вартість, близьку до ринкової. Вітчизняна банківська система, однак, не враховує міжнародних стандартів оцінювання об'єктів нерухомості як забезпечення застави. Крім того, певні банки при оцінці майна використовують нормативні документи, які встановлюють процедури оцінки землі та інших об'єктів нерухомості при оподаткуванні чи приватизації, що для оцінювання забезпечення застави взагалі неприйнятні [2].

Заставна вартість майна як предмета іпотечного кредитування розглядається як сума, отримана з продажу предмета застави, однак за вирахуванням витрат, пов'язаних із зверненням стягнення на предмет іпотеки та його реалізацією. При цьому зазначена сума прогнозується з визначеною часткою ймовірності, в залежності як від терміну дії кредитного договору, так і від властивостей нерухомого майна [2].

Заставну вартість варто відносити до неринкових видів вартості. Нагадаємо, що правильна оцінка об'єкта нерухомості як предмета кредитування дає банку можливість раціоналізувати умови кредитних договорів, знизити усі ризики.

Серед всіх видів ринків фінансовий є найбільш чутливим. Ця думка цілком підтверджується сучасним станом економіки багатьох країн. Адже іпотечна криза в США дуже серйозно вдарила по житловому будівництву, а також по банківській системі, фінансовому та фондовому ринках.

В цілому можна виокремити три головні причини, що призвели до іпотечної кризи в США:

- Надмірне будівництво та пропозиція житла на ринку.

- Надмірне та неякісне іпотечне кредитування населення.
- Непрозоре і неконтрольоване переплетення іпотечного ринку з фондовим [17].

Упродовж останніх 15 років обсяги будівництва в США безперервно зростали. У 2005—2006 роках вони були найбільшими за останні 23 роки — майже по 2 млн. одиниць щороку. Таким чином, на ринку США утворився великий надлишок пропозиції житла.

Також на іпотечному ринку була криза, яка призвела до зниження темпів розвитку іпотечного кредитування.

Основними наслідками іпотечної кризи в США стали:

- значний відтік інвестицій з фінансового та банківського секторів, що став основною причиною занепаду будівельної галузі в США;
- розвиток бартерних відносин в галузі будівництва, як результат пошуку альтернативних ресурсів фінансування проектів. Однак такі операції лише частково можуть покрити проблему завершення будівництва окремих об'єктів, але не вирішують проблему наявності платоспроможного попиту;
- погіршення фінансового стану та платоспроможності корпоративного сектору. Незважаючи на незначні обсяги "чистої" іпотеки житлового будівництва, ці показники не відображають реальної картини, оскільки більшість корпоративних кредитів також забезпечені іпотекою: як комерційною, так і виробничою. А це означає, що у випадку банкрутства таких компаній, результатом може бути загальнонаціональна рецесія і додатковий обвал ринку нерухомості;

Різке зростання житлового будівництва стимулювалося не стільки житловими потребами, скільки бізнесовими мотивами. Свого часу Федеральна резервна система (ФРС) з метою недопущення кризи, загроза якої виникла після 11 вересня 2001 року, значно знизила відсоткову ставку, зокрема до 1% у 2003 році. Банки, «накачуючи» економіку грошима, значно спростили умови видачі кредитів під будівництво житла. Попит на житло різко зріс, і ціни, в свою чергу, пішли вгору. Це ще більше заохотило банки до кредитування житлового будівництва як сфери відносно простого та

масштабного вкладення коштів. Як наслідок, обсяги іпотечного ринку в США сягнули 75% ВВП.

З метою подолання впливу світової фінансової кризи на економіку США та галузь будівництва зокрема, Федеральною Резервною Системою було прийнято низка законодавчих актів, серед яких основним став Закон "Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва" від 25.12.2008. Цим законодавчим актом встановлюються правовідносини щодо оренди житла з правом викупу, завдяки чому забудовники матимуть можливість продавати нерухомість з відстрочкою платежу. Однак, на жаль, ця норма носить більш популістський характер, оскільки такі правовідносини не є новими в американському правовому полі, а основні проблеми, що виникали в сфері оподаткування операцій з лізингу нерухомості, так і не вирішені.

Цим же законом передбачено фінансування об'єктів нерухомості з готовністю більше 70%, однак основним обмеженням для таких проектів є граничний розмір вартості 1 кв. м, що є нижчим реальної собівартості цих об'єктів. А це ставить під сумнів зацікавленість девелоперів та інвесторів у використанні такої програми. Варто зазначити, що список таких об'єктів досі не визначений урядом, а затверджений дефіцит бюджету країни робить неможливим реалізацію зазначеної програми в цілому.

Також створений законопроект № 3459-1 "Про захист майнових прав громадян у період виходу економіки США зі стану фінансової кризи", згідно з яким вводиться мораторій на набуття заставодержателем чи іпотекодержателем права звернення стягнення на предмет застави чи іпотеки в разі, якщо предметом застави чи іпотеки є житлова нерухомість, у якій постійно проживають громадяни. Важливо зазначити, що основою цього законопроекту є не лише соціальні завдання, що реалізуються владою, а насамперед, страхування ризику подальшого розгортання кризи іпотеки в США та її запобігання. Однак такий закон у будь-якому випадку ставить під загрозу діяльність банківської системи та може призвести до поглиблення кризових явищ в економіці в цілому. Крім цього, мораторій на відчуження не передбачає джерел коштів, за рахунок яких будуть задовольнятися законні

вимоги кредиторів щодо забезпечення повернення депозитів, розміщених іншими громадянами в банківській системі

При цьому було переглянуто та фактично відкинуто класичну кредитну політику банків, яка завжди вимагала ретельної перевірки платоспроможності позичальників при видачі іпотечних позик. Ставку було зроблено на максимальну доступність і дешевизну іпотеки для населення (без довідки про доходи, виписки з бюро кредитних історій, нерідко — без застави чи під заставу спеціально оформлених брокерами короткострокових депозитів).

Фактично іпотекою змогли скористатися понад 90% працездатних громадян. Це призвело до втягування до неї некредитоспроможних категорій населення і до зниження кредитної дисципліни. Кошти іпотечних кредитів стали масово використовуватися на споживчі потреби. За експертними оцінками, обсяг таких ризикованих кредитів перевищував 1 трлн. дол. США.

Коли в США розгортався іпотечний бум, банки для підстраховки продавали пакети однорідних іпотечних кредитів іншим фінансовим установам. Ті, в свою чергу, під куплені облігації випускали інші цінні папери і так далі. Таким чином, багато фінансових інструментів виявилися прив'язаними до нерухомості. Вартість цінних паперів у кілька разів перевищувала обсяги іпотечного кредитування і вартість житлового будівництва. Вийшла така собі фінансова піраміда з непрозорою системою зв'язків фінансових фірм, що похитнуло фондовий ринок США, а через нього — всього світу [19].

Загалом, при проведенні оцінки майна в ринкових умовах, коли спостерігається великий дисбаланс між попитом та пропозицією, міжнародні стандарти оцінки вимагають від оцінювача великої уважності при проведенні розрахунків [12].

Існують певні базові правила, що можуть допомогти оцінювачу визначити вартість нерухомості навіть у сьогоdnішніх складних умовах:

1. Стеж за ринком;
2. Один день;
3. Спіратися на дані бажано, але необов'язково;

4. Вартість довгострокових активів не залежить від короткострокових факторів [12.

Тож розглянемо кожне з них окремо.

Правило 1. Стеж за ринком. Це правило застерігає нас від скороспішних висновків про те, куди піде ринок. Лише дії покупців і продавців визначають ринок; оцінювачу необхідно лише оцінити, як вони поведуться в даний конкретний день і про яку найбільш вірогідну ціну, відносно об'єкту оцінки, вони домовляться.

Аби зрозуміти, про що думають покупці та продавці, потрібно дізнатися про їх подальші плани (описова інформація) або спостерігати за їх фактичними діями (дані про операції в даний момент або в період часу з аналогічними умовами). Криза часто призводить до призупинення операцій або до зростання обсягів неринкових операцій (таких, де одна зі сторін знаходиться в стресових умовах). У цих обставинах дані про поточні угоди стають менш корисними, ніж зазвичай, і виникає необхідність приділити більшу увагу описовій інформації, зібраній від учасників ринку нерухомості.

Правило 2. Один день. В період кризи умови зазвичай змінюються дуже швидко, і неможливо передбачити, що може статися завтра. Відповідно, оцінка вартості дається на один конкретний день за всіх тих умов, що існують на той самий момент. Основне, що варто запам'ятати в даному випадку, - думки покупців і продавців про вартість мінятимуться щодня залежно від зміни умов на ринку. Для деяких об'єктів оцінка вартості на один день кризи може сильно відрізнятись від оцінки наступного дня.

Правило 3. Спиратися на дані бажано, але не обов'язково. Деякі оцінювачі побоюються робити висновки про вартість, якщо вони не спираються на усереднені чисельні показники по певних операціях. В умовах кризи кількість операцій часто скорочується, так що розрахунки на підставі усереднення невеликої кількості операцій стають ненадійними.

У цих умовах необхідно оцінювати вартості, ретельно аналізуючи всі наявні дані, зважаючи на специфіку кожної угоди та логіку учасників. Для оцінювачів, які звикли працювати з цифровими даними, це виявиться нелегким завданням, але саме такий підхід буде більш адекватним реальній

поведінці учасників ринку. В цьому випадку використання суб'єктивної логіки учасників, ймовірно, є найбільш прийнятною технікою оцінки.

Правило 4. Вартість довгострокових активів не залежить від короткострокових факторів. Це правило повинне захистити вас від паніки. Нерухомість - довгостроковий актив, і на відміну від ринку цінних паперів, де операції здійснюються за хвилини, операції з нерухомістю вимагають декількох місяців або років. В результаті ринки об'єктів нерухомості вважаються відносно довгостроковими, тому короткострокові чинники не впливають на їх вартість.

Існує загальне правило - як поводить ся бізнес, так поводить ся і комерційна нерухомість (добре або погано). Окремі симптоми кризи розпізнаються відразу ж, як що вони мають довгостроковий ефект для бізнесу, відповідно, вплив чинників зміни вартості нерухомості також може бути оцінений негайно. Це спостерігалось, наприклад, в ході фінансової кризи 1998 року, коли всього за декілька днів вартість комерційної нерухомості впала на 40% і більше.

Поза сумнівом, в період невизначеності та з розвитком кризи зростає тривалість маркетингового періоду для об'єктів нерухомості, але, можливо, це виявиться єдиним її наслідком. Будь яку кризу слід оцінювати по тому, які її наслідки - лише короткострокові або ж вона змінить поведінку інвесторів в довгостроковій перспективі. У першому випадку в період кризи для оцінювача, можливо, зміняться лише оцінки маркетингового часу [18].

В умовах падіння попиту, а також непрозорості угод на українському ринку нерухомості, визначення вартості нерухомості, базується лише на ціні пропозиції, а у зв'язку з цим є досить суперечливим, що пов'язано зі зростаючим рівнем торгу на об'єкти нерухомості. Якщо до осені 2008 р. при нормальному періоді експозиції на ринку об'єкт можна було продати з торгом 3-10%, то до кінця 2008 - початку 2009 величина торгу відносно заявленої вартості, за даними опитування власників, могла скласти 20-40% [15].

Це пов'язано з падінням курсу гривні по відношенню до іноземних валют, у зв'язку з тим, що велика кількість позичальників придбала

нерухомість із залученням кредитних коштів в іноземній валюті, а також з песимістичними настроями та прогнозами щодо економічної ситуації та вартості нерухомості в майбутньому. Ті угоди з об'єктами нерухомості, які здійснюються на ринку сьогодні, можна віднести до категорії «вимушених» продажів.

Таким чином, в умовах обмеженої кількості угод оцінювачі вимушені використовувати всі можливі методичні підходи, у тому числі доходний та витратний.

Одним з основних принципів при визначенні вартості нерухомості є принцип корисності. Нерухомість матиме певну вартість тільки за умови її корисності (необхідності). Використання доходного підходу дає можливість кількісного виміру доходу що може генерувати об'єкт нерухомості, а також визначення рівень ризику який на сьогодні притаманний об'єкту з точки зору інвесторів. На даному етапі кризи доходність об'єктів нерухомості змінилась не суттєво, в той час як ризики пов'язані з отриманням доходу істотно зросли.

Проведення ґрунтового аналізу доходності нерухомого майна, стану заповнюваності орендованих площ, витрат на обслуговування, а також ринкового рівня ризиків є необхідною умовою проведення якісної оцінки майна.

Витратний підхід заснований на принципі заміщення, стверджує, що інвестор не заплатить за об'єкт суму, більшу ніж витрати на відтворення подібного об'єкту з врахуванням використаних фінансових ресурсів і прибутку забудовника. На сьогоднішній день показник прибутку забудовника в окремих (регіональних) сегментах нерухомості досягає негативних значень. Це пов'язано з тим, що земельна власність не може мати від'ємної вартості, а зі зростанням вартості позикових ресурсів і очікуваним падінням вартості, інвестор в кінці проекту, отримує чистий збиток. Тому будівництво багатьох об'єктів на сьогоднішній день є економічно недоцільним.

Недоліком витратного підходу є те, що він не враховує принцип попиту і пропозиції, тому він використовується в основному для оцінки об'єктів, які

практично не продаються на ринку (наприклад, колектор або лінія електропередач), але навіть для об'єктів які сьогодні пропонуються на ринку, витратний підхід в умовах кризи необхідно використовувати для визначення вартості об'єкту з точки зору принципу заміщення. Сьогодні власники, що вимушені продавати своє майно, при нормалізації економічної ситуації можуть не встигнути відтворити дані об'єкти нижче за собівартість будівництва. Продаж об'єктів нерухомості за ціною нижче поточної собівартості будівництва свідчатиме про високу міру економічного зносу, який зараз є усувним, хоча, на його усунення, за заявами експертів, може знадобитися більше року.

Варто відмітити, що Європейська група оціночних асоціацій (TEGoVA) шляхом застосування Європейських стандартів оцінювання майна рекомендує кредитним установам брати за основу ринкову вартість, а кредитор має здійснити правильну банківську політику щодо оцінки частки кредиту у вартості нерухомості. Тому більшість установ-оцінювачів в Україні також вважають, що єдиною правильною базою для оцінювання предметів застави є ринкова вартість [2]. Визначення такої вартості об'єктів нерухомості обраним незалежним експертом дає змогу отримати раціональне співвідношення між ціною заставного майна і величиною банківського кредиту з метою уникнення незгод між сторонами угоди. Важливим фактором при оцінюванні будь-якого майна є аналіз найбільш ефективного його застосування. Варто відзначити, що при оцінці нерухомого майна оцінюється лише поточна вартість об'єкта застави. Банку ж потрібно отримати майбутню вартість, яку можна отримати в майбутньому після проведення відповідної правової процедури. Іноді при такій оцінці виникають помилки, які дорого обходяться. Зокрема переоцінка майна містить ризик втрат при дефолті, у той час як недооцінка веде до недоотримання прибутку. Саме тому механізми оцінювання застави об'єктів комерційної нерухомості мають прив'язуватись до ринкової ситуації з мінімумом припущень і максимумом реалістичного погляду на ситуацію [2].

Для результативного розвитку ринку іпотечного кредитування і забезпечення фінансової безпеки в процесі комерційної оцінки об'єктів нерухомості в рамках іпотечного кредитування автором пропонується:

- 1) створити й ввести однакові механізми оподаткування коштів, які вкладаються як у цінні папери, так і на банківські депозити;
- 2) спростити процедури і знизити жорсткі умови видачі кредитів;
- 3) налагодити процедури надання кредитів у іноземній валюті;
- 4) створити ефективну систему мобілізації наявних вільних коштів з одночасним пошуком інвесторів;
- 5) направити банківську діяльність на створення додаткових резервів;
- 6) провести ряд заходів щодо підвищення довіри українців до банків;
- 7) здійснити заходи щодо подальшого розвитку іпотечного кредитування;
- 8) удосконалити систему іпотечного страхування [2].

Таким чином, для адекватного визначення вартості нерухомого майна, необхідна вища кваліфікація оцінювача, що вимагає використання всього арсеналу доступних підходів і методів, у тому числі ретельного дослідження прибутковості, а також ринкової вартості витрат на будівництво нерухомості. Крім того, необхідно мати великий масив ринкових даних, які відображають не лише рівень пропозиції, але і рівень попиту в даному сегменті, а також ціни реальних угод .

3.2. Напрями розвитку організаційно-інформаційного супроводу оцінки забезпечення за іпотечними кредитами банку

Сучасні вимоги до ведення банківських операцій передбачають використання нових ефективних підходів до побудови та управління бізнес-процесами менеджерами банків. Впровадження адекватних інформаційних технологій та моделей управління банківськими ризиками – необхідний крок для прибуткового функціонування банків у висококонкурентному середовищі в умовах економічної невизначеності.

В системі комплексного економічного аналізу важливе місце займає оцінка та управління діяльністю на основі рейтингу як системного

економічного показника, що враховує сукупність різних параметрів. Наявність адекватної системи рейтингової оцінки забезпечення кредитних зобов'язань позичальників як відображення загального менеджменту кредитного ризику набуває великого значення у посткризовий час, в умовах економічної невизначеності і стагнації економіки з урахуванням очікуваного посилення норм світового банківського регулювання та глобального перегляду підходів до ризик-менеджменту.

Слід відмітити, що рейтинги є загальноприйнятим в усьому світі інструментом для комплексної оцінки банківських структур. У сучасних умовах розвитку управлінських структур банківського бізнесу рейтинги виступають найбільш розвиненим сегментом рейтингових продуктів. Зазначене викликане тим, що з боку суспільства присутня зацікавленість відносно стабільності та надійності функціонування банків, а також потребою у транспарентній та прозорій інформації про їх діяльність.

При цьому результати рейтингування вітчизняних банків практично є закритою інформацією, і недостатньо використовуються в процесі управління. Це стосується особливо управління забезпеченням банківських позичок. Як зазначає Ю. Богатов, зазначене пов'язано з відірваністю існуючих методик рейтингової оцінки банків від реальних схем управління [31].

Якщо розглядати рейтингові системи, які застосовуються для оцінювання банківського бізнесу, то в основному вони націлені на визначення рівня фінансової стійкості та кредитного рейтингу. Щодо визначення рейтингу застави, наукові напрацювання представлені в роботі [27]. Запропоновано підхід до визначення рейтингової моделі оцінки якості застави. Рейтинг застави відображає ступінь імовірності задоволення банком вимог за кредитом за рахунок реалізації заставного майна і характеризує ризик забезпечення у вигляді застави. Оцінка рейтингу якості забезпечення за окремою угодою проводиться за наступною формулою:

$$Q = N \times K_{\text{покp}} \times K_{\text{зп}} \quad (3.9)$$

де N – нормуючий коефіцієнт;

Кпокр – коефіцієнт покриття, що визначає частку зобов'язань, забезпечених заставою;

Кз – коефіцієнт заставної привабливості.

У представлений методиці основний акцент зроблено на способах розрахунків коефіцієнтів для визначення рейтингу якості за індивідуальною позичкою, однак дослідження не систематизовані в цілісну модель рейтингової оцінки забезпечення, застосування якої можливо як при визначенні рейтингу індивідуальної застави, так і для комплексного аналізу портфеля заставного майна. Таким чином, недослідженою залишається низка питань щодо побудови моделі рейтингової оцінки забезпечення банківських позичок.

Розробка рейтингової системи оцінки забезпечення банківських позичок є логічним продовженням розробленої методики комплексної оцінки ризиків забезпечення і завершальним етапом із трансформації стандартів до управління ризиками забезпечення.

Беручи до уваги загальну ідеологію Базеля III щодо застосування внутрішніх рейтингів, виділимо і екстраполюємо основні вимоги та критерії, що мають безпосереднє відношення до розробки системи. Рейтингова система оцінки забезпечення може бути частиною більш широкої моделі оцінки кредитних ризиків та рейтингування позичальників.

Термін «рейтингова система» включає в себе всі методи, процедури, системи контролю та збору даних, а також інформаційні системи, які сприяють оцінці ризику, присвоєнню внутрішніх рейтингів і кількісних оцінок імовірності дефолту і розмірів збитку [7].

Рекомендації Базельського комітету не містять завершеної, універсальної моделі, яку потрібно використовувати в системі кредитного ризик-менеджменту. Базель III – це методологія, яка пропонує підхід, який гарантує в підсумку побудову ефективної системи управління кредитними ризиками. Методологічно обґрунтовуючи і виробляючи способи оцінки ринкової та заставної вартості, доходимо висновку про необхідність інтерпретації методології оцінки LGD в умовах реалій української економіки [9].

При розробці моделі доцільно адаптувати вимоги Базеля III до рейтингів і стандартів управління ризиками Федерації європейських асоціацій ризикменеджерів FERMA.

Простий підхід передбачає, що у разі настання кредитного ризику банку доведеться мати справу не з контрагентом, а з об'єктом забезпечення, тому величина потенційного кінцевого збитку залежить не так від суб'єкта господарювання чи фізичної особи, як від ліквідності застави.

У межах комплексного підходу банк повинен скоригувати величину кредитної експозиції на певну частку ринкової вартості застави. Перед зважуванням на ризик банк повинен із загальної суми заборгованості відняти деяку частку вартості об'єкта забезпечення, яка визначається як добуток ринкової вартості застави на спеціальний понижуючий коефіцієнт, встановлюваний органом нагляду.

Необхідність нового підходу до врахування застави викликана зміною підходів до оцінки резервів під кредитні збитки – згідно з МСФЗ 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» резерв формується на різницю між балансовою вартістю та сумою очікуваного відшкодування, до розрахунку якої забезпечення включається не безпосередньо, а через трансформацію в потоки коштів. Тому з огляду на поширеність практики використання застави для зменшення кредитного ризику Базельський комітет прийняв рішення щодо врахування застави при оцінці капіталу.

При розробці рейтингової системи необхідно враховувати можливості її інтеграції до вимог Базеля II, які припускають її застосування для відображення виключно LGD. Даний рейтинг сприяє відображенню як окремих, так і всіх факторів, що впливають на LGD, включаючи тип забезпечення, продукт, сектор економіки і мету. Оцінка якості обслуговування боргу позичальником повинна бути включена як критерій оцінки забезпеченості, а в подальшому – для рейтингу, в тій мірі, в якій вона прогнозує LGD.

Слід зазначити, що рейтингова система повинна ґрунтуватися на таких основних принципах: комплексність, системність, якість і адекватність. Для оцінки та присвоєння рейтингу вважаємо за доцільне використовувати

методологію та підходи в оцінці ризиків, що відповідають стандартам провідних рейтингових агентств. Також використання спеціальних методик оцінки ризику для різних ризикоутворюючих факторів.

Виходячи із вищезазначеного, критерії та процедури присвоєння рейтингу для різних типів позичальників або інструментів набувають специфіки різноплановості. Банк повинен відслідковувати виникаючі невідповідності і змінювати рейтингові критерії для забезпечення узгодженості, якщо це необхідно.

Критерії також повинні відповідати внутрішнім банківським стандартам кредитування, стратегії роботи з проблемними позичальниками та інструментами. На первинному етапі формування методики внутрішніх рейтингів використані дані, що містяться у відкритих джерелах та експертних судженнях фахівців. Це дозволило, з одного боку, зробити перший крок на шляху розвитку власних методик, а з іншого боку – зрозуміти, які дані додатково необхідні для вдосконалення та уточнення моделей, створених у першому наближенні. Під час оцінки забезпечення для банку найактуальнішим питанням є імовірність вартісного і фізичного збереження, а також юридичної можливості використовувати стягнення. Рейтинг заставного забезпечення покликаний розкрити надійність заставного майна як забезпечення кредитних зобов'язань.

Рейтинг забезпечення та його врахування при визначенні імовірності дефолту є одним із найбільш важливих компонентів системи управління кредитними ризиками. Виступаючи в ролі комплексної оцінки позичкового забезпечення кредитної операції і портфеля в цілому, він повинен адекватно враховувати всі найважливіші ризикоутворюючі фактори. При цьому великого впливу на підсумковий результат ранжування завдає методика, на основі якої даний рейтинг будується, тому побудова коректної оціночної системи є першочерговим завданням при формуванні та використанні методики розрахунку рейтингу.

Рейтинг відображає інтегральну оцінку забезпечення позички, імовірність настання збитків за кредитною операцією, пов'язаних з кількісною оцінкою і якістю застави, у разі дефолту позичальника. Він

дозволяє розділити позички та їх забезпечення на кластери – достатньо і недостатньо забезпечені.

Високий рейтинг відображає достатню забезпеченість кредитної операції. Середній рівень – прийнятну достатність. Низький рейтинг для банку – це зона ризику з низькою забезпеченістю, низькою якістю і кількістю забезпечення.

Кількісному показнику рейтингу відповідає підсумкова оцінка балів, набраних в результаті оцінки підпараметрів. Чим більше балів набрало забезпечення, тим, відповідно, вищим є рейтинг. Рейтингу присвоюється також літерне відображення, що покликане відобразити якісний підхід до оцінки і оптимізувати його використання в роботі банку.

Слід відмітити, що метод експертних оцінок для низки показників найбільш прийнятний, тому що відповідає реальному стану справ у даному питанні. На практиці банківські фахівці (експерти) здійснюють більшість передбачених процедур з адміністрування ризику забезпечення. До них належить: верифікація даних, огляд, оцінка та моніторинг майна, що пропонується в забезпечення. У разі передачі даних функцій на аутсорсинг процес адміністрування зберігається, але проводиться зовнішньою (стосовно банку) компанією. Експертна оцінка дається фахівцями на основі формалізованих банківських процедур, їхнього досвіду та кваліфікації шляхом аналізу кількісної та якісної інформації. Таким чином, використання експертного підходу до побудови рейтингів дозволяє за певних умов виявити основні нюанси і врахувати не кількісну інформацію, що в кінцевому підсумку дозволить побудувати адекватну оцінку ситуації, що склалася.

При цьому слід відмітити і негативний бік методу експертних оцінок, який полягає у присутності суб'єктивного елемента і можливості помилкового судження. Адекватність даного методу безпосередньо залежить від якості та повноти самих процедур, кваліфікації експертів, системи моніторингу та контролю. Дефіцит інформації, проблема компетентності та узгодженості експертів, вплив суб'єктивних факторів на оцінку фахівця, складність організації роботи групи експертів, часом брак якості оціночних систем, недосконалість технологій проведення експертиз та методів обробки

інформації, а також відносна складність адміністрування самих процедур вимагає від банків наявності відповідних ресурсів. Однак внаслідок акумуляції статистичної інформації по банківській системі в цілому з'явиться можливість використання різних статистичних і математичних методів оцінки та аналізу, що суттєво поліпшить якість самих рейтингових моделей.

Після проведення комплексного аналізу наданого забезпечення за кредитною операцією на основі оціночних параметрів і підпараметрів можливо визначити загальний рівень ризику шляхом віднесення його до певної групи ризику, тобто присвоїти йому певний рейтинг. Тому методика комплексної оцінки ризиків забезпечення викладена в другому розділі дослідження і є невід'ємною частиною рейтингової системи. Сама ж рейтингова система – це завершальний етап дослідження за методами і стандартами управління і адміністрування заставних механізмів банку, оцінки та управління ризиками забезпечення.

Таким чином, розробка і впровадження рейтингової системи оцінки забезпечення є кроками щодо вирішення відразу кількох завдань, що стоять перед комерційними банками:

- оптимізація кредитної діяльності банку за рахунок використання більш якісного та адекватного інструмента оцінки забезпечення банківських позичок;
- підвищення прозорості та об'єктивності інформації про стан заставного портфеля і його якості;
- початок поступового впровадження вимог Базеля II в частині роботи з забезпеченням;
- адаптація внутрішніх банківських методик і процедур роботи із забезпеченням банківських позичок до міжнародних вимог;
- вирішення низки питань, що стосуються побудови внутрішніх рейтингів, тобто прискорення переходу банку до вдосконаленого підходу.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Іпотечне кредитування досягло свого стабільного розвитку в Україні лише тільки після світової економічної кризи у 2008 році, але загальна нестабільна ситуація в країні в 2012 році, викликана світовою фінансовою кризою в 2011 році та європейською борговою кризою, негативно вплинула на фінансове становище в Україні. Внаслідок цього попит на іпотечні кредити різко впав через зниження купівельної спроможності, однак сьогодні потреба в нерухомості зростає, країна виходить з економічної кризи минулих років. Таким чином, забезпечення населення житлом становиться однією з найгостріших соціальних проблем сьогодення.

Оцінка ринкової вартості нерухомості може базуватися на трьох підходах: порівняльному; дохідному; витратному. У порівняльному підході при оцінці ринкової вартості як орієнтир беруть ціни угод (або пропозицій) на ринку у зв'язку з тим, що ці ціни враховують як дохідні, так і витратні характеристики об'єктів. У дохідному підході як основний чинник, що визначає величину ринкової вартості, розглядають дохід, який генерує оцінюваний об'єкт, і рівень ризику, пов'язаний з отриманням цього доходу. У витратному підході за основу ринкової вартості беруть витрати, пов'язані зі створенням об'єкта. Перед вибором методу оцінки нерухомості необхідно визначитися з видом нерухомого майна, щоб найбільш доцільно визначити його вартість.

ПриватБанк є одним з найбільш інноваційних банків світу. В корпоративному сегменті банк кредитує: комерційну нерухомість (наприклад: магазини, будівлі під склади та бази) та житлову нерухомість (з метою використання у комерційних цілях). Фізичним особам ПриватБанк пропонує іпотечні кредити за програмою «Житло в кредит». Обсяг іпотечних кредитів в кредитному портфелі протягом останніх п'яти років постійно зростає, але при цьому їх частка знижується.

Загальні положення по роботі з заставою в АТ КБ «Приватбанк» розписано в Інструкції про порядок роботи із заставним майном. Критерії прийнятності предмета застави поділяються на загальні, в залежності від

виду предмета застави та інші критерії. Результати проведеного правового аналізу документів, які надаються для укладення договору застави, відображаються у висновку Служби правового забезпечення банківських операцій Банку, що складається у порядку, встановленому внутрішніми документами Банку. При проведенні юридичного аналізу документів, необхідних для визначення можливості укладення договору застави (іпотеки) особлива увага приділяється чинній судовій практиці, з метою запобігання виникнення можливих ризиків для Банку у майбутньому.

Банк з метою розрахунку резерву за кредитними операціями визначає коефіцієнти ліквідності предмета застави в залежності від групи активів за ліквідністю. Також розписано порядок здійснення переоцінки предмета застави в банку. Перегляд банком ліквідаційної вартості предмета застави може здійснюватись одночасно з оцінкою/переоцінкою ринкової вартості предмета застави або за рішенням кредитного комітету.

Відповідальність за організацію своєчасного здійснення оцінки/переоцінки вартості предмета застави і належне сприяння її виконанню покладається на керівників відокремлених підрозділів банку.

Зважаючи на те, що найбільш масовим іпотечне кредитування банків є в секторі житлової нерухомості, зупинимося на особливостях її оцінки. Методика, що розглянута в роботі, передбачає порівняння оцінюваної квартири з подібними їй, розташованими в тому ж районі міста, на які є достовірні ціни продажу.

Для результативного розвитку ринку іпотечного кредитування і забезпечення фінансової безпеки в процесі комерційної оцінки об'єктів нерухомості в рамках іпотечного кредитування автором пропонується:

- 1) створити й ввести однакові механізми оподаткування коштів, які вкладаються як у цінні папери, так і на банківські депозити;
- 2) спростити процедури і знизити жорсткі умови видачі кредитів;
- 3) налагодити процедури надання кредитів у іноземній валюті;
- 4) створити ефективну систему мобілізації наявних вільних коштів з одночасним пошуком інвесторів;
- 5) направити банківську діяльність на створення додаткових резервів;

- 6) провести ряд заходів щодо підвищення довіри українців до банків;
- 7) здійснити заходи щодо подальшого розвитку іпотечного кредитування;
- 8) удосконалити систему іпотечного страхування [2].

Розробка і впровадження рейтингової системи оцінки забезпечення є кроками щодо вирішення відразу кількох завдань, що стоять перед комерційними банками:

- оптимізація кредитної діяльності банку за рахунок використання більш якісного та адекватного інструмента оцінки забезпечення банківських позичок;
- підвищення прозорості та об'єктивності інформації про стан заставного портфеля і його якості;
- початок поступового впровадження вимог Базеля II в частині роботи з забезпеченням;
- адаптація внутрішніх банківських методик і процедур роботи із забезпеченням банківських позичок до міжнародних вимог;
- вирішення низки питань, що стосуються побудови внутрішніх рейтингів, тобто прискорення переходу банку до вдосконаленого підходу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

- 1 Бізнес-Іпотека АТ КБ «Приватбанк» // Офіційний сайт АТ КБ «ПРИВАТБАНК» - Режим доступу: [https:// privatbank.ua](https://privatbank.ua)
- 2 Гончар В. Г. Первинність забезпечення фінансової безпеки в процесі комерційної оцінки об'єктів нерухомості в рамках іпотечного кредитування [Електронний ресурс] / В. Г. Гончар // Економіка та держава. - 2015. - № 8. - С. 104-107. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecde_2015_8_25
- 3 Губа М. О. Сучасний стан іпотечного кредитування в Україні / М. О. Губа, О. І. Губа // Modern economics. - 2018. - № 8. - С. 55-62. - Режим доступу: <http://nbuv.gov.ua/UJRN>
- 4 Гудзинська Л. Перспективи іпотеки в контексті реформування оподаткування нерухомості в Україні: оцінка ризиків [Електронний ресурс] / Л. Гудзинська // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Економіка. - 2014. - Вип. 11. - С. 22-37. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKNU_Ekon_2014_11_6
- 5 Давидюк О. О. Державне регулювання ринку іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / О. О. Давидюк. // Фінансові дослідження. - 2018. - № 2. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/find_2018_2_11
- 6 Дубина М. В. Особливості розвитку системи банківського іпотечного кредитування фізичних осіб в Україні [Електронний ресурс] / М. В. Дубина, Н. О. Разгуліна, О. М. Маруга. // Фінансові дослідження. - 2018. - № 2. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/find_2018_2_12
- 7 Жарікова О. Б. Оцінка об'єктів нерухомості як предметів іпотеки в аграрному секторі економіки [Електронний ресурс] / О. Б. Жарікова, О. В. Пащенко // Облік і фінанси. - 2016. - № 1. - С. 100-109. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Oif_apk_2016_1_15

- 8 Житло в кредит АТ КБ «Приватбанк» // Офіційний сайт АТ КБ «ПРИВАТБАНК» - Режим доступу: [https:// privatbank.ua](https://privatbank.ua)
- 9 Завидівська О. І. Оцінка банківського житлового іпотечного кредитування в Україні з позицій інтересів споживачів [Електронний ресурс] / О. І. Завидівська // Вісник соціально-економічних досліджень. - 2012. - Вип. 3(2). - С. 159-165. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsed_2012_3\(2\)_26](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsed_2012_3(2)_26)
- 10 Запорожець Р. А. Загальносоціальні заходи запобігання вчиненню шахрайств у сфері іпотечного кредитування [Електронний ресурс] / Р. А. Запорожець // Часопис Київського університету права. - 2017. - № 1. - С. 321-325. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkur_2017_1_72
- 11 Інструкція про порядок роботи із заставним майном АТ КБ «Приватбанк» в процесі кредитування фізичних осіб
- 12 Карпа І. С. Діагностування іпотечного житлового кредитування у контексті розширення доступу до кредиту з боку економічних агентів [Електронний ресурс] / І. С. Карпа // Економічний аналіз. - 2017. - Т. 27(2). - С. 98-104. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecan_2017_27\(2\)_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecan_2017_27(2)_14)
- 13 Карпа І. С. Методологія іпотечного житлового кредитування у контексті національних вимірів [Електронний ресурс] / І. С. Карпа // Економічний аналіз. - 2016. - Т. 24(1). - С. 139-144. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecan_2016_24\(1\)_20](http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecan_2016_24(1)_20)
- 14 Кізлова О. С. Іпотечне кредитування як складова економічної стабільності [Електронний ресурс] / О. С. Кізлова // Актуальні проблеми держави і права. - 2012. - Вип. 65. - С. 341-348. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2012_65_46
- 15 Кручок С. І. Іпотечне кредитування: Навч. посібник. — К.: Мета, 2002. — 208 с.
- 16 Лисяк Г. С. Проблеми та перспективи розвитку банківського іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення [Електронний

ресурс] / Г. С. Лисяк // Управління розвитком. - 2013. - № 13. - С. 84-86. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Uproz_2013_13_37

17 Марченко, Г. Ю. Страхування ризиків іпотечного кредитування в Україні [Текст] : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08 / Марченко Ганна Юріївна; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. - К., 2009. – 21с, [

18 Мельник Л. В. Інституційний та регуляторний потенціал іпотечного кредитування аграрної сфери [Електронний ресурс] / Л. В. Мельник // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Міжнародні економічні відносини та світове господарство. - 2019. - Вип. 27(1). - С. 116-121. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuumevcg_2019_27\(1\)_24](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuumevcg_2019_27(1)_24)

19 Мельник Л. В. Методологічні основи оцінки об'єктів нерухомості за іпотечного кредитування аграрної сфери [Електронний ресурс] / Л. В. Мельник // Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії. - 2018. - Вип. 5. - С. 188-191. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/evzdia_2018_5_40

20 Методика по расчету средних цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения и индексов цен на рынке жилья [Электронный ресурс]: утверждено Постановлением Национального статистического комитета Республики Беларусь 27.04.2012 № 44. //Официальный сайт Национального статистического комитета Республики Беларусь. – Режим доступа: belstat.gov.by/homep/ru/statinstrum/methodiki/m16_prices.doc.

21 Методологические рекомендации по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья [Электронный ресурс]: утверждено приказом Росстата от 20.01.2009 № 7. // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики России. – Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/icpvr_data.htm.

22 Методологічні положення щодо організації статистичного спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринку житла і

розрахунку індексів цін [Електронний ресурс]: затверджено наказом Державного комітету статистики від 22.12 11 р. № 368 //Офіційний сайт Державної служби статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.

23 Огаджнян Д. Оцінка заставного майна: реалії та перспективи. Чому Україні потрібен новий Національний стандарт оцінки // Д. Огаджанян / Forbes Україна. 23.01.2017. - Електронний ресурс. - [Режим доступу]: <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1427297-ocinka-zastavnogo-majna-realiyi-ta-perspektivi>

24 Огліх В. В. Особливості розвитку іпотечного кредитування в економічному просторі України [Електронний ресурс] / В. В. Огліх, Т. Г. Ніколаєв // Бізнес Інформ. - 2012. - № 5. - С. 209-213. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2012_5_60

25 Окрема фінансова звітність та звіт незалежного аудитора ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» 31 грудня 2016 року // Офіційний сайт АТ КБ «ПРИВАТБАНК» - Режим доступу: <https://static.privatbank.ua/>

26 Окрема фінансова звітність та звіт незалежного аудитора ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» 31 грудня 2017 року // Офіційний сайт АТ КБ «ПРИВАТБАНК» - Режим доступу: <https://static.privatbank.ua>

27 Окрема фінансова звітність та звіт незалежного аудитора ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» 31 грудня 2018 року // Офіційний сайт АТ КБ «ПРИВАТБАНК» - Режим доступу: <https://static.privatbank.ua>

28 Окрема фінансова звітність та звіт незалежного аудитора ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» 31 грудня 2014 року // Офіційний сайт АТ КБ «ПРИВАТБАНК» - Режим доступу: <https://static.privatbank.ua>

29 Окрема фінансова звітність та звіт незалежного аудитора ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» 31 грудня 20165 року // Офіційний сайт АТ КБ «ПРИВАТБАНК» - Режим доступу: <https://static.privatbank.ua>

30 Олейнікова К. О. Структурно-функціональна модель управління іпотечним кредитуванням банку [Електронний ресурс] / К. О. Олейнікова //

Управління розвитком. - 2013. - № 14. - С. 31-34. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Uproz_2013_14_16

31 Офіційний сайт Міжнародного комітету стандартів оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ivsc.org>.

32 Офіційний сайт Національного банку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua>.

33 Пахомова І. Г. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні [Електронний ресурс] / І. Г. Пахомова, Д. Ю. Сременко // Сталій розвиток економіки. - 2013. - № 3. - С. 362-365. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/sre_2013_3_79

34 Постанова Правління Національного банку України «Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями» від 30 червня 2016 року №351. Електронний ресурс. - [Режим доступу]: <https://bank.gov.ua/document/download?docId=33378802>

35 Про заставу [Електронний ресурс] : закон України від 02.10.1992 No 2654 -XII / Офіційний сайт ВР України. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>. – Назва з домашньої сторінки Інтернету.

36 Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

37 Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

38 Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

39 Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007 р. № 1185. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>.

40 Про іпотеку: Закон України від 5.06.03р. № 898–IV [Електронний ресурс] //Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3201-15/print1329729846440590> (21.02.12 р.). – Назва з екрану

41 Про іпотечне кредитування, операції консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.03р. № 979 – IV зі змінами. [Електронний ресурс] //Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/979-15> (21.02.12 р.). – Назва з екрану

42 Соколовський Є. А. Формування іпотечного житлового кредитування і його вплив на реформування соціально-економічної системи [Електронний ресурс] / Є. А. Соколовський // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія : Економічні науки. - 2015. - Вип. 10(4). - С. 118-121. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvkhdu_en_2015_10\(4\)__29](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvkhdu_en_2015_10(4)__29)

43 Стецюк П. А. Страхування ризиків іпотечного кредитування [Електронний ресурс] / П. А. Стецюк, О. Є. Гудзь // Облік і фінанси. - 2012. - № 4. - С. 63-68. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Oif_apk_2012_4_14

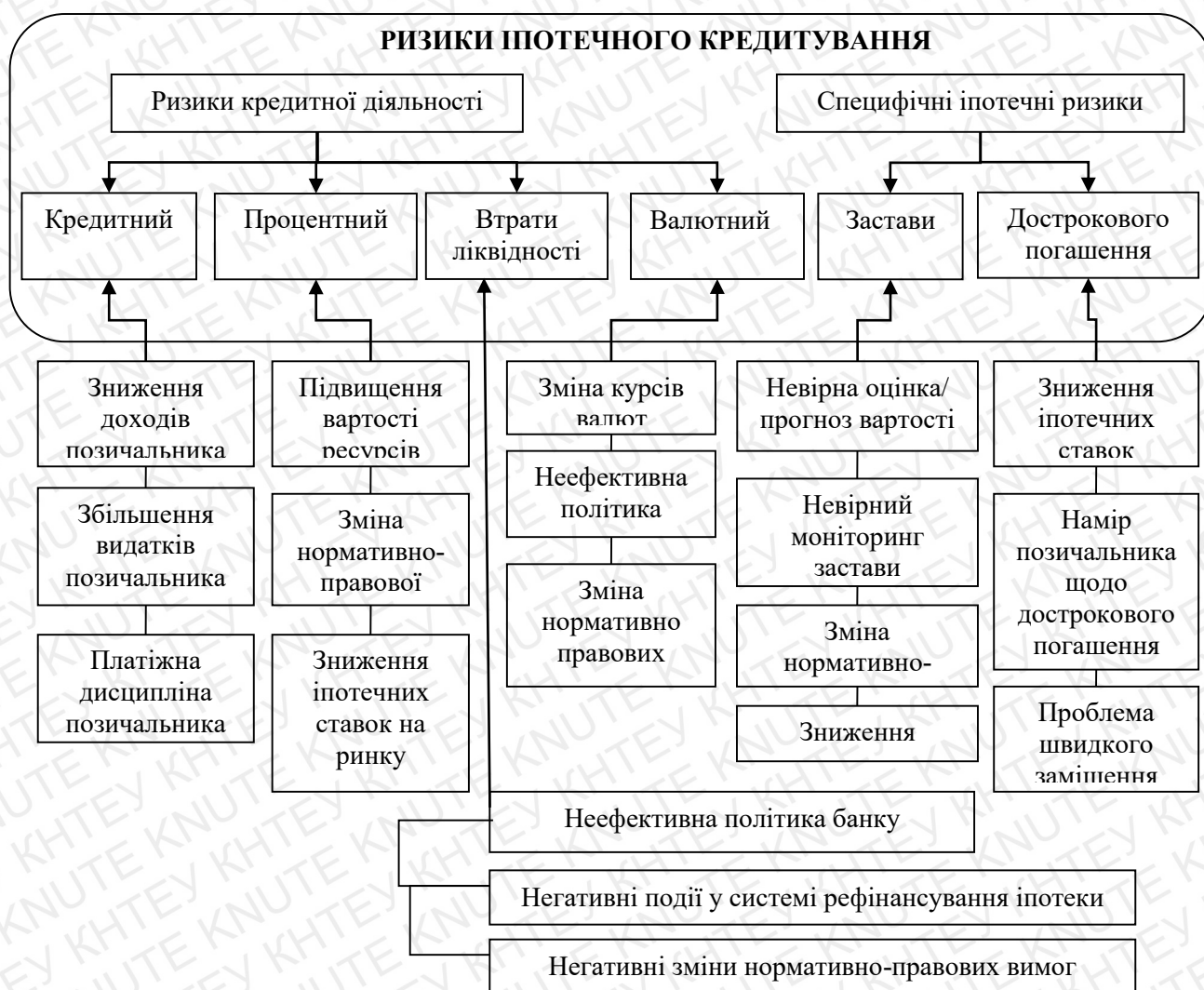


Рис. А.1 Іпотечні ризики банку-кредитора [8]

Механізм впливу фінансового ринку на ринкову вартість нерухомості [12]

Фактори впливу		Попит на ринку нерухомості	Ринкова вартість нерухомості
Пов'язані з попитом на кредитні кошти	Доходи позичальників: - збільшення - зменшення	- збільшення - зменшення	- збільшення - зменшення
Пов'язані з пропозицією кредитних коштів	Обсяги ресурсів іпотечних кредиторів: - збільшення - зменшення	- збільшення - зменшення	- збільшення - зменшення
Пов'язані як з пропозицією, так і з попитом на кредитні кошти	Терміни надання кредитів - збільшення - зменшення	- збільшення - зменшення	- збільшення - зменшення
	Розміри відсоткових ставок - збільшення - зменшення	- зменшення - збільшення	- зменшення - збільшення
	Розмір LTV з іпотечних кредитів - підвищення верхнього рівня - зниження верхнього рівня	- збільшення - зменшення	- збільшення - зменшення
	Вид вартості, на основі якого визначається LTV: - ринкова вартість - стійка вартість - ліквідаційна вартість	- збільшення - зниження попиту в період підйому цін; - зменшення	- збільшення - антициклічний вплив (зниження вартості в період підйому цін на ринку); - зменшення

Види вартості об'єктів нерухомості*

Вид вартості	Визначення
Обґрунтована ринкова вартість	ціна, за якою власність може переходити з рук продавця, який бажає її продати, до рук покупця, який бажає її купити, тобто це стартова початкова ціна на ринку;
інвестиційна вартість	конкретна вартість об'єкта, що оцінюється, для конкретного інвестора, виходячи з його особистих інвестиційних цілей;
внутрішня, або фундаментальна, вартість	є аналітичною оцінкою об'єкта нерухомості, яка базується на знаннях та обліку його фінансового стану, а також перспектив одержання прибутку та чистого доходу. Розрахунок внутрішньої вартості можливий за наявності доступу до повної інформації про оцінюваний об'єкт;
ліквідаційна вартість	являє собою чисту суму, яка може бути виручена при ліквідації цієї фірми. Існує «впорядкована ліквідація», коли процес продажу активів здійснюється протягом часу, який дає можливість одержати максимально можливу в цих випадках ціну нерухомості, та «примусова ліквідація», коли активи продаються швидко в процесі одного аукціону, не враховуючи інтереси власника нерухомості;
балансова (бухгалтерська) вартість об'єкта	визначається балансовим рахунком як сума його активів за мінусом зносу, а також сум короткострокових і довгострокових зобов'язань. При цьому основні фонди оцінюються з урахуванням останньої переоцінки за мінусом зносу та амортизації;
відновлена (поточна) вартість	балансова вартість з урахуванням переоцінки активів на дату оцінки вартості.

* Складено автором за [15]

Групи принципів оцінки нерухомості*

№ групи	I	II	III
Характеристика групи	дає можливість покупцю одержати уявлення про цінність об'єкта нерухомості	характеризує фактори, які безпосередньо впливають на оцінку землі, будівель і споруд	характеризують вплив зовнішнього ринкового середовища на вартість об'єкта нерухомості
Назва принципу	Принцип вигоди	Принцип оцінки залишкової продуктивності землі	Принцип залежності
Назва принципу	принцип заміщення	принцип оцінки внеску	принцип відповідності
	принцип очікування	принцип визначення впливу доходів	принцип попиту та пропозиції
		принцип оцінки збалансованості різних факторів виробництва	принцип конкуренції
	-	принцип економічної величини	принцип зміни вартості

*Складено автором на основі [40]

Порівняльний аналіз методів оцінки нерухомого майна

№	Назва методу	Характеристика методу	Переваги методу	Недоліки методу
1.	Метод вартості доходу	базується на визначенні вартості об'єкта нерухомості на основі теперішньої вартості очікуваних доходів	дозволяє враховувати очікуваний інвестиційних дохід	застосування методу обмежується в умовах нестабільної економіки та значних темпів інфляції
2.	Метод порівняльної вартості	базується на оцінці вартості майна з огляду на ціну аналогічних об'єктів	орієнтація оцінника на фактичні ціни купівлі-продажу аналогічних об'єктів; реально відображає співвідношення попиту і пропозиції на ринку нерухомості	застосування методу можливе лише при наявності доказової і достатньої інформації про фактичні ринкові ціни на об'єкти, аналогічні оцінюваному об'єкту, які склалися в умовах добросовісної конкуренції; не враховує перспективи розвитку об'єкта в майбутньому; вимагає від оцінника достатнього досвіду і кваліфікації щодо внесення поправок до вартості об'єкта
3.	Метод визначення вартості на основі витрат	вартість нерухомості визначається виходячи з витрат на створення або придбання	Дозволяє врахувати реальні витрати власника на створення або придбання об'єкта нерухомості	достатньо об'єктивні результати можна отримати лише при наявності досить точної оцінки витрат на будівництво ідентичного об'єкта з врахуванням наступного зносу; практично не враховує якісні характеристики об'єкта нерухомості, зокрема навколишнє середовище, місце знаходження тощо



Рис. Д.1 Етапи оцінки вартості об'єкта нерухомості як предмету забезпечення за іпотечним кредитом банку [16, с.58]

Умови надання іпотечних кредитів для юридичних осіб АТ КБ

«Приватбанк» у 2019 році [1]

Сегмент клієнтів	клієнти малого та середнього бізнесу: • юридичні особи; • фізичні особи – підприємці
Строк	від 24 до 60 місяців
Ставка	19% річних
Валюта	гривня
Сума фінансування	від 500 000,00 грн (до 75% вартості нерухомості)
Аванс	від 25% вартості нерухомості
Графік платежів	ануїтет, адаптований графік погашення з урахуванням сезонності бізнесу
Страховання	щорічно згідно з тарифами акредитованої банком страхової компанії

Таблиця Ж.2

Умови надання іпотечних кредитів для фізичних осіб за програмою

«Житлов кредит» АТ КБ «Приватбанк» у 2019 році [8]

Тип нерухомості	Первинний ринок	Вторинний ринок	Нерухомість банку
Процентна ставка, відсотків річних	17,9%	20,9%	14,32%
Строк кредитування	До 240 місяців		
Аванс	від 25%		
Платежі за додаткові та супутні послуги кредитодавця, обов'язкові для укладання договору, грн.:			
1.Страхування іпотеки	0,5% від вартості нерухомості		
2.Особисте страхування	0,5% від суми основної заборгованості за кредитом		
Разова комісія	1%	1%	0%

Додаток К

Динаміка та структура кредитного портфеля АТ КБ «Приватбанк» у 2014-2018 роках (станом на 31.12)*

назва показника	2014		2015		2016		2017		2018	
	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%
Кредити юридичним особам	149 113	82,51	183 864	84,46	193 778	85,02	188 905	79,65	218 443	74,83
Кредити фізичним особам - кредитні картки	22 092	12,22	20 884	9,59	19 749	8,66	30 354	12,80	45 314	15,52
Кредити фізичним особам - іпотечні кредити	5 228	2,89	8 099	3,72	9 045	3,97	9 130	3,85	12 923	4,43
Кредити фізичним особам - споживчі кредити	171	0,09	88	0,04	1 069	0,47	3 144	1,33	4 193	1,44
Кредити фізичним особам - кредити на придбання автомобіля	232	0,13	261	0,12	264	0,12	264	0,11	332	0,11
Кредити фізичним особам - інші кредити	1 141	0,63	1 648	0,76	1 054	0,46	660	0,28	672	0,23
Кредити підприємствам малого та середнього бізнесу	2 075	1,15	2 252	1,03	2 494	1,09	4 210	1,78	8 251	2,83
Дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом - юридичні особи	410	0,23	264	0,12	307	0,13	191	0,08	710	0,24
Дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом фізичні особи-	252	0,14	329	0,15	164	0,07	197	0,08	654	0,22
Дебіторська заборгованість за фінансовим лізингом - підприємства малого та середнього бізнесу	0	0,00	0	0,00	0	0,00	126	0,05	248	0,08
Придбані/створені знецінені кредити	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	196	0,07
Всього кредитів	180 714	100,00	217 689	100,00	227 924	100,00	237 181	100,00	291 936	100,00

* Складено автором за [25-29]

Динаміка та структура іпотечних кредитів, наданих фізичним особам АТ КБ «Приватбанк» протягом 2014-2018 рр. у розрізі ступеня забезпеченості

Кредити	2014		2015		2016		2017		2018	
	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%	тис. грн	%
Іпотечні кредити з надлишковим забезпеченням	2127	57,33	1763	47,52	1461	39,38	1360	36,66	1268	34,18
Іпотечні кредити з недостатнім забезпеченням	1583	42,67	3136	84,53	549	14,80	407	10,97	370	9,97
Всього іпотечні кредити фізичним особам	3710	100	4899	100	2010	100	1767	100	1638	100

* Складено автором за [25-29]

**Динаміка коефіцієнта забезпеченості іпотечних кредитів, наданих фізичним особам АТ КБ «Приватбанк»
протягом 2014-2018 рр.**

Назва показника	2014	2015	Відхилення	2016	Відхилення	2017	Відхилення	2018	Відхилення
Іпотечні кредити з надлишковим забезпеченням									
Чиста балансова вартість кредитів, тис. грн.	1583	1763	180	1461	-302	1360	-101	1269	-91
Очікувані грошові потоки від реалізації заставного забезпечення, тис. грн.	5910	4610	-1300	6673	2063	6046	-627	5390	-656
Коефіцієнт забезпечення, %	373,34	261,49	-111,86	456,74	195,26	444,56	-12,18	424,74	-19,81
Іпотечні кредити з недостатнім забезпеченням									
Чиста балансова вартість кредитів, тис. грн.	1583	3536	1953	549	-2987	407	-142	370	-37
Очікувані грошові потоки від реалізації заставного забезпечення, тис. грн.	850	2285	1435	220	-2065	169	-51	34	-135
Коефіцієнт забезпечення, %	53,70	64,62	10,93	40,07	-24,55	41,52	1,45	9,19	-32,33
Всього іпотечних кредитів фізичних осіб									
Чиста балансова вартість кредитів, тис. грн.	3166	5299	2133	2010	-3289	1767	-243	1639	-128
Очікувані грошові потоки від реалізації заставного забезпечення, тис. грн.	6760	6895	135	6893	-2	6215	-678	5424	-791
Коефіцієнт забезпечення, %	213,52	130,12	-83,40	342,94	212,82	351,73	8,79	330,93	-20,79

* Складено за [25-29]

**Періодичність моніторингу предмета застави в
АТ КБ «Приватбанк» [11]**

Найменування предмету застави	Періодичність перевірок	
	Клієнти групи 1: (Стан обслуговування боргу: без прострочек, або прострочки до 7 робочих днів)	Клієнти групи 2: (Стан обслуговування боргу: прострочка понад 7 робочих днів)
Нерухомість:		
комерційна, цілісний майновий комплекс, житлова (будинки)	1 раз на три місяці	
	Клієнти групи 1: (Стан обслуговування боргу: без прострочек, або прострочки до 7 робочих днів)	Клієнти групи 2: (Стан обслуговування боргу: прострочка понад 7 робочих днів)
житлова, окрім будинків	1 раз на шість місяців	
Земельні ділянки	1 раз на шість місяців (або частіше за рішенням відповідного Кредитного комітету)	
Обладнання та інші основні засоби	1 раз на 2 місяці	1 раз на місяць (з моменту настання факту прострочки)
Майнові права на депозити (ощадні (депозитні) сертифікати), цінні папери та валютні цінності	Щоденно (лише у разі відсутності розпорядження про заборону списання коштів з депозитного рахунку) або 1 раз на місяць у разі наявності такого розпорядження (моніторинг здійснюється в односторонньому порядку співробітником фронт-офісу, що супроводжує дану кредитну операцію, акт (або виписка з рахунку, на якому обліковується Предмет застави) складається даним співробітником 1 раз на місяць)	
Майнові права на одержання грошових коштів (виручки) за укладеними договорами про продаж товарів/проведення робіт/ надання послуг	Не рідше 1 разу на 1 місяць (моніторинг здійснюється на підставі довідки про стан розрахунків по контракту, наданої Заставадавцем)	
Інше майно або майнові права	Не рідше 1 разу на шість місяців	