

сацию понесенных убытков, произошедших из-за нарушения контрагентами своих обязательств в связи с подтвержденной неплатежеспособностью контрагента (его банкротством), или временной его неплатежеспособностью, т. е. в случае неоплаты счетов-фактур после окончания срока коммерческого кредита и отсутствии документов, подтверждающих факт банкротства.

Важное значение для развития банковского страхования в республике имеет формирование банковско-страховых объединений. Ориентируясь на мировой опыт АСБ «Беларусбанк» и страховая компания «Белэксимгарант» по предложению Национального банка Республики Беларусь одни из первых проработали варианты совместного сотрудничества в интересах обеих сторон. Так, открытое акционерное общество «Сберегательный банк Беларусбанк», выступая страховым агентом, через соответствующие подразделения предлагает своим клиентам — юридическим и физическим лицам — банковско-страховые продукты. В их числе программы комплексного страхования имущества банка и ценностей касс, а также довольно редкие для Беларуси программы страхования рисков, возникающих при осуществлении внешнеэкономической деятельности. Разрабатывается механизм гарантийного страхования при поставке продукции на экспорт, развивается сотрудничество в области привлечения зарубежных инвестиций.

На стадии реализации находятся программы страхования персонала банка, страхования при потребительском кредитовании, предоставления физическим лицам комплексного продукта, включающего в себя депозитную операцию и страховую услугу, ряд других.

В целях совершенствования организационной структуры ряд страховщиков республики создали отделы банковского страхования для разработки совместно с банками страховых программ по предоставлению физическим и юридическим лицам банковских и страховых услуг, организации комплексного сбыта страховых продуктов через структурные подразделения банка, обеспечения страховой защиты имущественных интересов банка и увеличения конкурентных преимуществ при обслуживании клиентов.

Т. В. Заплітна

Київський національний економічний університет

ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ

В недалекому минулому вітчизняна економічна наука недооцінювала роль оцінювання в економічному розвитку, віддаючи перевагу планомірності та оцінці вартості на основі балансової звітності. Але стрімкий розвиток ринкової економіки сьогодні гостро ставить проблему застосування оцінки з метою визначення дійсної ринкової ціни товару, послуги, бізнесу, майнових комплексів тощо. На сьогоднішній день це є досить актуальним і важливим для ринкової економіки в цілому, і для іпотечного кредитування зокрема.

Бурхливий розвиток оціночної діяльності у зв'язку з розширенням об'єктів ринку нерухомості в країнах з перехідною економікою від оцінювачів додаткове і стале зростання «науковості» оцінювання як науки, так і практики. Мова йде про оцінку нерухомості для цілей забезпечення застави при іпотечному кредитуванні.

Різноманітні категорії землі та нерухомості, під заставу яких видається кредит, вимагають різноманітного підходу до оцінки і визначають зміст завдання на оцінку, звіту про оцінку і самої оцінки.

Розрізняють категорії нерухомості, яка за Стандартами оцінки піддається комерційній іпотеці:

- інвестиційна нерухомість;
- нерухомість, яка належить власникові;
- девелоперські проекти;
- нерухомість, яка, зазвичай, оцінюється на основі фінансових прогнозів¹.

Для оцінки об'єкта застави визначається його ринкова та ліквідаційна вартість — це сума грошей, за яку банк зможе за скорочений період самостійно реалізувати квартиру у випадку несплати по кредиту.

Ліквідаційна вартість встановлюється приблизно на 25 % менше реальної ринкової вартості нерухомості, до того ж вона враховує ризик зниження ринкових цін.

В оцінці нерухомості існують три підходи визначення ринкової вартості об'єкта:

- доходний підхід — ціна нерухомості визначається тими доходами, які вона зможе принести в майбутньому:

$$V=I/R,$$

¹ Питер Чампис. Утвержденные Европейские стандарты оценки недвижимости. Перевод и редакция Е. И. Тарасевич. М.: 1998 г. с. 92.

де V — вартість нерухомості,

I — очікуваний дохід від оціненої нерухомості. Під доходом зазвичай розуміється чистий операційний дохід, який приносить нерухомість за визначений період,

R — норма доходу або прибутку, коефіцієнт або ставка капіталізації [2];

— витратний підхід — заснований на принципі, що вартість об'єкту не може бути більшою за витрат для створення аналогічного йому об'єкту:

$$V_{\text{вп}} = V_{\text{в}} + V_{\text{п}},$$

де $V_{\text{в}}$ — вартість земельної ділянки з розрахунком ефективного використання,

$V_{\text{п}}$ — вартість поліпшень з урахуванням накопиченого зносу¹;

— порівняльний підхід — вартість об'єкта визначається шляхом порівняння з аналогічними об'єктами, які були реалізовані на ринку недавно або виставленні на продаж.

Розгляд особливостей оцінки для цілей визначення величини іпотечного кредитування, яка втілює в собі велику ступінь відповідальності, повинно включати ціль оцінки, об'єктивну оцінку ризику, пов'язаного з детальними умовами передбаченого кредиту, прозорість у викладанні вихідних даних оцінки, ринкового контексту і грошових потоків, як того вимагають стандарти оцінки.

Оскільки оцінка вартості будь-якого об'єкту нерухомості несе в собі великий рівень узагальненої інформації про об'єкт, то вона також вчасно сприяє реагуванню на зміни ринкового середовища з метою визначення єдиної ринкової ціни аналогічних видів нерухомості та надання масовості інтересу й гарантії власнику у привласнюванні нерухомості.

Якщо раніше незалежна оцінка нерухомого об'єкту при ринкових угодах була не більш ніж виключення з правил, то сьогодні купівля нерухомості за допомогою іпотеки вкрай рідко обходиться без участі оцінювача. Про це свідчить розвиток подій на ринку нерухомості — іпотека є доволі молодим, але перспективним видом комерційного бізнесу, тобто вигідний вклад грошей і нагорода — отримання власної нерухомості.

¹ Татарова А. В. Оценка недвижимости и управление собственностью. Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003.

Необхідно звернути увагу на існування проблем подальшого розвитку іпотеки в Україні: вдосконалення державної політики щодо створення відповідної законодавчої бази, відпрацювання механізму фінансування іпотеки, визначення впливу соціально-економічних та політичних факторів на розвиток іпотечного ринку, розробка надійнішої системи оцінки вартості майна при реалізації іпотечних програм та банківського ризику.

В. В. Зубленко

Київська філія АБ «Полтава-банк», м. Київ

ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ІННОВАЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ У ПРОЦЕСІ БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ

Європейський вибір України, відповідно, необхідність її інтеграції у високотехнологічне конкурентне середовище зумовили потребу в інноваційному підході до розвитку економіки. Інноваційна модель розвитку, в якій роль головного джерела довготривалого економічного зростання відіграють наукові придбання та їх технологічне застосування, зумовлює гостру потребу в удосконаленні теоретико-методологічних основ оцінки ефективності інноваційних проектів.

Оцінка та відбір інноваційних проектів може базуватися на різних методиках та орієнтуватися на різні критерії. Вибір методики та критеріїв залежить від специфіки інноваційного проекту, типу галузі та ряду інших факторів. Тому, при розрахунках економічної ефективності інноваційних проектів варто врахувати такі чинники:

Перше: при оцінці ефективності інновацій необхідно врахувати не лише загальну масу доходу (корисного результату), який можна отримати за весь строк корисного використання нововведення, але й його приріст у порівнянні з аналогами. Виконання цієї вимоги означає, що при техніко-економічному обґрунтуванні вибору найкращого варіанту інновацій слід виходити як з теорії порівняльної оцінки ефективності, так і з теорії абсолютної ефективності. Грунтуючись на теорії порівняльної ефективності, відбирають найкращий варіант з числа можливих, а потім проводять розрахунок оціночних показників абсолютної ефективності інновацій. Разом з тим, порівняльна оцінка ефективності нововведення необхідна не тільки для відбору найкращого варіанта з числа можливих, але й для визначення його впливу на економічні показники господарської діяльності підприємства.