

ЗАСТАВНА ВАРТІСТЬ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Поняття заставної вартості інвестиційної нерухомості, активно використовуване в практиці кредитування як таке, в Україні на сьогодні не стандартизоване, відсутнє як чітке визначення, так і загальноприйняті методики її розрахунку. Банки визначають заставну вартість як похідну величину від ринкової вартості, застосовуючи знижуючі коефіцієнти.

У Міжнародних стандартах оцінки (МСО) [1, 4, 5] присутнє визначення: «Вартість іпотечного кредитування (mortgage lending value, MLV) — це вартість майна, визначена оцінювачем, який проводить оглядову оцінку майбутнього реалізованого майна з врахуванням довготривалих стійких аспектів майна, нормальних і локальних умов ринку, поточного використання та відповідних альтернативних варіантів використання майна». Ці директиви стосуються питань банківського регулювання і встановлення мінімальних нормативів платоспроможності кредиторів, що займаються кредитуванням під заставу нерухомого майна. Дана вартість використовується банками при оцінці кредитних ризиків і відрізняється від оцінки ринкової вартості на даний момент обліком довгострокових стійких тенденцій і виключенням спекулятивних елементів.

Зазначимо, що до інвестиційної нерухомості відносять власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [3].

Відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку «інвестиційна нерухомість — нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей або продажу в звичайному ході діяльності». Виходячи з цього, інве-

стиційну нерухомість утримують для одержання орендної плати чи збільшення капіталу або для досягнення обох цих цілей. Вона генерує грошові потоки в основному незалежно від інших активів, утримуваних суб'єктом господарювання. Це відрізняє інвестиційну нерухомість від інших земельних ділянок або будинків, контролюваних суб'єктами господарювання державного сектору, включаючи нерухомість, зайняту власниками.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді, і тільки тоді, коли:

- існує ймовірність того, що суб'єкт господарювання отримує майбутні економічні вигоди або потенціал корисності, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю;

- можна достовірно оцінити собівартість або справедливую вартість інвестиційної нерухомості.

У більшості випадків при оцінці майна з метою застави для розрахунку заставної вартості використовується ринкова вартість. Узагальнену функціональну модель заставної вартості можна представити у такому вигляді:

$$CV = F(MV, t, K_L, K_R, C, SCH),$$

де CV — заставна вартість;

MV — ринкова вартість об'єкта застави на момент оцінки;

t — час;

SCH — передбачуваний графік погашення кредиту;

K_L — коефіцієнт, що характеризує зміну вартості внаслідок неринкових умов реалізації;

K_R — коефіцієнт, що характеризує можливе зниження вартості по причині умов експлуатації;

C — величина витрат (у грошових одиницях), обумовлених як процедурою звернення стягнення і реалізації, так і особливостями самого майна.

Заставний дисконт визначається співвідношенням:

$$k = 1 - CV/MV.$$

Він показує наскільки будуть відрізнятися ринкова вартість на момент оцінки і заставна вартість, яка встановлена банком [2].

Визначення реальної ринкової вартості заставленої інвестиційної нерухомості незалежним оцінювачем дозволяє встановити справедливе співвідношення між вартістю заставного майна і розміром кредиту, а також сприяє запобіганню розбіжностям між сторонами операції, які виникають при зверненні стягнення на закладене в ході кредиту майно.

У більшості банків вимоги до застави дуже прості: вартість і ліквідність. Ці величини пов'язані одна з одною. Так, наприклад, при ринковій вартості ліквідність може бути не дуже висока. Саме тому об'єкти застави, якщо кредит не повернений, продаються банком за вартістю відчуження, яка може бути на 10—30 % нижче ринкової. Для того, щоб застрахуватися від подібних ризиків банки приймають заставу, ринкова вартість якої як мінімум на 30 % вище за обсяг фінансування.

Якщо коректно оформлені права власності і відсутні судові домагання на об'єкт передбачуваної застави, вірогідність отримати кредит буде вищим. Велике значення має ліквідність об'єкту нерухомості. З більшою вірогідністю позитивне рішення буде прийнято також, якщо об'єкт, під який береться кредит, є прибутковим бізнесом і розмір цього прибутку відомий і стабільний.

Література

1. Міжнародні стандарти оцінки. Сьоме видання. 2005 /Пер. з англ. І. Л. Артеменкова, Г. І. Мікеріна, Н. В. Павлова. — М.: ТОВ «Российское общество оценщиков», 2006.
2. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мишанов. — М.: Финансы и статистика, 2008.
3. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку №2 «Баланс», затверджено наказом Міністерства фінансів України від 31.03.99 р. № 87.
4. Європейські стандарти оцінки. 2000 / Пер. з англ. Г. І. Мікеріна, Н. В. Павлова, І. Л. Артеменкова. — М.: ТОВ «Российское общество оценщиков», 2003.
5. International Valuation Standards, Eighth Edition, International Valuation Standards Committee, 2007.

УДК 334.724.2

О. В. Нагорна, асист. кафедри банківських інвестицій,
ДВНЗ «Київський національний економічний
університет імені Вадима Гетьмана»

ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Особливості комунального господарства, як об'єкта дослідження при вивченні перспектив підвищення рівня його інвестиційних можливостей, визначається його специфікою як галузі,