

УДК 336.713

**Маслак Наталія Григорівна, Криклій Олена Анатоліївна**  
**доценти кафедри банківської справи**  
**Українська академія банківської справи НБУ, м. Суми**

## **МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ ЛІКВІДНОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ЗАСТАВИ**

**Анотація.** В статті розглядаються питання оцінки ліквідної вартості застави, як одного з видів забезпечення, що найчастіше використовують банки України. Розроблений та запропонований для впровадження в практику метод оцінки вартості дозволяє більш якісно проводити оцінку майна.

**Ключові слова.** забезпечення, застава, ліквідна вартість.

**I. Вступ.** Дана стаття є продовженням дослідження у сфері оцінки вартості застави [1]. Актуальність вивчення методик оцінки вартості застави при короткостроковому кредитуванні не викликає сумніву, так як застосування найбільш прийнятної методики оцінки, щодо об'єкта застави, дозволяє отримати бажаного результату – суттєвого зниження ризику взяття в заставу об'єкта завищеної вартості та кредитного ризику в цілому [1]. Питання оцінки вартості застави, як об'єкта забезпечення достатньо повно висвітлене в працях Галасюка В.В., Коростельова С.П., Кузіна Н.Я., Макухи В.В. та Сімонової Л., Маркуса Я.. Проте, як показує практика та вивчені літературні джерела увага приділяється традиційним методам, що, в свою чергу, впливає на якість оцінки та появу проблем реалізації прав на забезпечення у випадку невиконання зобов'язань з боку позичальника.

**II. Постановка задачі.** Оцінка об'єктів застави повинна здійснюватися незалежним експертом або галузевими спеціалістами при визначенні вартості унікальних або специфічних об'єктів. Проте професійна думка експертів відносно вартості об'єктів застави не є гарантією того, що цей об'єкт перейде до іншого власника за ціною, яка вказана у звіті. При здійсненні застави, застава ціна об'єктів застави може бути меншою за вартість, яку визначено незалежним експертом. Банк беручи в заставу об'єкти застави може

зменшувати їх вартість визначену у звіті незалежним експертом, це зумовлено врахуванням витрат пов'язаних з реалізацією об'єкта оцінки та інших факторів [2]. Впровадження в практику методики, яка б дозволила використовувати існуючі підходи у сукупності, дозволить більш якісно проводити оцінку застави.

**III. Результати.** При передачі майна, майнових прав під заставу та їх відчуженні необхідно проводити незалежну оцінку. Обов'язкова незалежна оцінка об'єктів застави збільшує витрати на одержання кредиту тих позичальників, які раніше не користувалися послугами незалежних експертів. Сьогодні оцінка різних категорій майна може коштувати від 200 до 10000 гривень [3].

Хоча, з введенням обов'язкової оцінки майна, яке передається під заставу, порядок встановлення вартості майна в договорі застави не змінився, оскільки законом передбачена обов'язковість використання вартості майна, визначеної в результаті проведення оцінки, в якості заставної вартості цього майна [4]. Заставну (ліквідну) вартість майна в договорі застави визначають сторони, які його укладають.

В банку встановлювати ліквідну вартість майна повинні спеціалісти, які мають кваліфікацію оцінювача. Оцінювач банку зможе об'єктивно перевірити звіт з оцінки майна незалежного оцінювача, а у випадку встановлення завищеної вартості майна здійснить власні розрахунки щодо визначення заставної (ліквідної) вартості майна.

Збільшення вартості об'єктів застави при проведенні незалежної оцінки здебільшого відбувається у зв'язку із відхиленням від методології оцінки заставного об'єкту. У випадку звернення стягнення на об'єкт застави, вартість якого завищено, можливість здійснення швидкої його реалізації в рахунок погашення зобов'язань боржника суттєво знижує. Аналіз багатьох звітів з оцінки майна незалежних оцінювачів, показує, що в них визначається ринкова, а не ліквідаційна вартість об'єкта оцінки. Тим часом відомо, що в умовах застави об'єкт повинен оцінюватись менше ніж його ринкова вартість. Різниця

між двома оцінками полягає в тому, що банк по відношенню до об'єкта оцінки, який передається в заставу, передбачає фактори, які зменшують його ринкову вартість. Основними факторами зменшення вартості майна при здійсненні застави можна назвати:

- невизначеність кон'юнктури ринку на момент можливої реалізації об'єкта застави;
- ступінь зношеності об'єкта застави на момент можливої реалізації (незалежні експерти визначають вартість об'єкту на дату до укладення договору застави);
- витрати на тимчасове утримання об'єкту застави;
- витрати на підготовку майна до продажу;
- малий термін пошуку покупця та ін.

Виходячи з перелічених факторів банки зазвичай зменшують визначену ринкову вартість щонайменше на 30%, хоча не прораховане зменшення ринкової вартості є також не ефективним, тому доцільно було б використовувати при визначенні ліквідаційної вартості об'єкта застави запропоновану нами факторну методику. Дана методика дозволить банку об'єктивно оцінити заставну вартість об'єкта застави, та прослідивши динаміку визначити в середньому точніший відсоток на який має коригуватися ринкова вартість.

Зміст факторної методики визначення ліквідної вартості об'єкта застави полягає в тому, що із всіх факторів, які впливають на розмір та структуру забезпечення виділяють найбільш значимі фактори, оцінюється ступінь їх впливу і виводиться залежність вартості забезпечення від виділених факторів.

Методика передбачає чотири послідовних етапи дій:

1. Визначення кількості факторів, які впливають на розмір і структуру забезпечення.
2. Вибір найбільш значимих факторів (якісний етап аналізу) і характеристика вибраних факторів.

3. Оцінка впливу факторів, визначених на другому етапі, на розмір забезпечення.

4. Визначення ліквідної вартості застави з врахуванням виділених факторів.

Розглянемо детальніше етапи методики.

На **першому етапі** необхідно виявити фактори, які можуть впливати на розмір і структуру наданого забезпечення. Для більш повної вибірки фактори можна поділити на чотири групи:

1) фактори які оцінюють позичальника:

- кредитний рейтинг позичальника;
- вірогідність повернення кредиту;
- надійність бізнесу клієнта;
- ризик проекту позичальника.

2) фактори які оцінюють безпосередньо забезпечення – це структура і можливість реалізації наданого забезпечення;

3) фактори які оцінюють банк – кредитора, стійкість банку;

4) зовнішні фактори:

- a. -інфляційні очікування;
- b. -прогнозування валютного курсу.

На **другому етапі** проводиться якісний аналіз факторів, які впливають на розмір і структуру забезпечення, і обираються найбільш значимі фактори.

Розглянемо фактори які відносяться безпосередньо до позичальника – банк в першу чергу оцінює самого позичальника, його економічне та фінансове положення, кредитний рейтинг, все це визначають для визначення вірогідності повернення кредиту. Фактор вірогідності повернення кредиту безпосередньо впливає на структуру і розмір наданого забезпечення і може бути визначений як найбільш впливовий.

Розглянемо фактор оцінки самого забезпечення – тобто можливості його реалізації. Будь-яке надане забезпечення має свої властивості та ознаки. Найбільш важливими властивостями забезпечення є можливість його реалізації.

Чим більш надійніша гарантія, чим ліквіднім забезпечення тим краще для банку.

Дані таблиці 1 свідчать про те, що чим вище коефіцієнт тим нижче можливість реалізації наданого забезпечення, коефіцієнт враховується з введенням різних витрат пов'язаних з оцінкою та реалізацією забезпечення. Отриманий коефіцієнт не нормативне значення і можуть бути визначені при використанні даної методики банком самостійно.

На **третьому етапі** дається оцінка впливу факторів, визначених на II етапі, на розмір забезпечення.

Вірогідність повернення кредиту.

Чим нижче вірогідність тим більшу вартість повинно мати забезпечення і навпаки – розраховується кількісний показник.

Можливість реалізації забезпечення (таблиця 1).

Таблиця 1

### Оцінка можливості реалізації забезпечення

№ п/п	Вид забезпечення	Коефіцієнт реалізації (вірогідність реалізації)
1.	Гарантія іноземного банку, гарантований депозит 100% від суми кредиту та % в іноземному банку	1,0
2.	Гарантія вітчизняного банку з високою ступінню надійності, гарантований депозит 100% від суми кредиту та % в вітчизняному банку	1,0
3.	Забезпечення державними цінними паперами з високою ступінню ліквідності	1,1
4.	Високоліквідні товари на складі з гарантією збуту в разі неплатежу, майнові права	1,2
5.	Забезпечення нерухомістю з гарантією збуту	1,3
6.	Ліквідні акції акціонерних товариств	1,4
7.	Високоліквідні товари на складі без гарантії збуту, авто, устаткування	1,5
8.	Нерухомість без гарантії збуту	1,6
9.	Товари на складі без гарантії збуту, товари в обороті	1,7
10.	Неліквідні товари, неліквідна нерухомість	1,8

Із даних таблиці 1 видно, що найбільш привабливими для банку є ті об'єкти, які мають найменші коефіцієнти. З цього очевидно, що з збільшенням коефіцієнта реалізації розмір забезпечення також збільшується.

Інфляційні очікування.

Фактор впливу інфляції змінює розмір наданого забезпечення в залежності від динаміки даного фактора.

На четвертому етапі визначається ліквідаційна вартість забезпечення з врахуванням впливу виділених факторів.

$$C_{\tilde{\epsilon}} = \tilde{N}_{\delta} - Q_1 \quad (1)$$

$$Q_1 = C_{\delta} \times K_i \times X_2 + C_p \times (1 - X_1) \quad (2)$$

де:  $C_{\tilde{\epsilon}}$  – ліквідна вартість;

$C_p$  – ринкова вартість;

$K_i$  – інфляційні очікування;

$X_2$  – коефіцієнт трудомісткості реалізації забезпечення;

$X_1$  – вірогідність повернення кредиту.

Практичні результати, отримані на основі формули, співпадають з емпіричними критеріями, які використовують в банку.

Дана методика і формульна залежність були використані для аналізу і визначення ліквідної вартості забезпечення при кредитуванні різноманітних форм.

Розрахуємо ліквідну вартість застави, яка була розглянута в попередній статті (частина чотирьох поверхової адміністративної будівлі), яку банк отримав в забезпечення.

Таблиця 2

### Оцінка ліквідної вартості об'єктів застави

Традиційна методика					Запропонована методика				
Вид забезпечення	Ринкова вартість (грн.)	% зниження ринкової вартості	Ліквідна вартість (грн.)	Вартість реалізації (грн.)	$K_i$	$X_1$	$X_2$	Ліквідна вартість (грн.)	% зниження ринкової вартості
Нерухомість	430700	30,0	301490	275863	0,136	0,8	1,3	268412,2	37,68

Проведені розрахунки свідчать про те, що за запропонованою методикою розмір ліквідної вартості нижчий ніж за традиційною, при цьому не просліджується сталий відсоток від ринкової вартості визначеної експертом, тобто в кожному випадку відсоток на який коригується ринкова вартість різний. Це пояснюється залежністю розміру ліквідної вартості від багатьох факторів. Тому при розрахунку ліквідної вартості забезпечення необхідно враховувати вплив перелічених даною методикою факторів. Також дані свідчать, що при реалізації наданого банку забезпечення банк понесе збитки в сумі –25627,00 грн. по нерухомості та –3916,00 грн. по автомобілям. Це пов'язано з тим, що при визначенні ліквідної вартості забезпечення не враховуються фактори, які мають вплив на вартість забезпечення. Проте результати запропонованої методики дозволяють врахувати фактори вірогідності повернення кредиту, можливість реалізації наданого забезпечення. Розрахунки підтверджують беззбитковість розробленої методики визначення ліквідної вартості забезпечення, тобто ліквідна вартість є меншою ніж вартість реалізації на –7450,8 грн. по нерухомості та на –2812,2 грн.

**IV. Висновки.** Таким чином, запропонована методика може бути використана для визначення ліквідної вартості забезпечення, наданого банку, що в кінцевому результаті дозволить зменшити банківські ризики при здійсненні операцій кредитування.

#### **Список літератури**

1. Маслак Н.Г., Башлай С.В. Коефіцієнтний метод оцінки вартості заставного майна // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. Випуск 219: В 3 т. Том I. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2006. – С. 28-37.
2. Галасюк В., Мельниченко О. Незалежна експертна оцінка, як засіб забезпечення необхідного рівня ліквідності об'єктів застави // Вісник НБУ. – 1997. – № 11. – С. 49-51.
3. Кузин Н.Я. Ринковий підхід до оцінки вартості будов і споруд. - М.: Асоціація, 1998. – 214 с.

4. Методика оцінки майна під час приватизації, затверджена Постановою КМУ №1554 від 12.10.2000 (редакція від 10.12.2003 року).