

Белова І.В., к.е.н., доцент
кафедри банківської справи
ДВНЗ «Українська академія банківської справи Національного банку України»
Богославський Д.А., аспірант
кафедри банківської справи
ДВНЗ «Українська академія банківської справи Національного банку України»

ЗАГАЛЬНІ ПЕРЕДУМОВИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗАСТАВИ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ

Однією з найважливіших проблем іпотечного кредитування є встановлення обґрунтованого вартісного співвідношення "кредит-застава". Таке співвідношення, перш за все, повинно гарантувати банку-кредитору компенсацію всіх претензій в разі невиконання кредитної угоди. Разом з тим, оцінка вартості застави виходячи з єдиного, упередженого припущення, що позичальник не виконує кредитної угоди, є не коректною.

Для обґрунтування методів вартісної оцінки предмету застави важливо визначити економічну сутність та взаємний зв'язок між такими категоріями як ринкова, ліквідаційна та заставна вартість. В практиці оцінки (оскільки оцінка є прогнозою) під ринковою вартістю розуміють найбільш вірогідну ціну, за яку нерухомість (предмет застави) може бути продана на відкритому конкурентному ринку за умови, що: сторони угоди купівлі-продажу мають типову мотивацію; інформовані про стан ринку; діють відповідально та неупереджено; на ціну не впливають додаткові фактори; час експозиції об'єкту на ринку є достатнім. Цілком очевидно, що банк-кредитор, зацікавлений в терміновому продажу застави. Саме ця обставина виключає прийняття як можливої методологічної основи методу оцінки нерухомості категорії "ринкова вартість". Очевидно, що в цій якості має виступати ліквідаційна вартість.

Існуючі визначення ліквідаційної вартості можна виділити в три групи. Перша, - враховує методологічну сутність визначення. Згідно з нею, під ліквідаційною вартістю розуміють суму грошей, які реально можуть бути отримані за термін, більш короткий, ніж це потрібно для визначення всіх умов діючого ринку. Тобто, час експозиції на ринку є недостатнім. Друга,- враховує методичну сутність визначення. Згідно з нею, ліквідаційна вартість визначається як різниця між ринковою вартістю активів та витратами на їх продаж. Третя,- ґрунтується на визначенні механізму ліквідації. Ліквідаційна вартість - це виручка, яка реально може бути отримана при конкурентному розпродажу нерухомості окремими частинами. Виходячи із наведених формулювань є

очевидним, що одна із найголовніших умов визначення ринкової вартості, а саме, достатній час експозиції об'єкту на ринку, у відношенні ліквідаційної вартості не виконується. Ця обставина є, на нашу думку, головною передумовою застосування саме категорії "ліквідаційна вартість" при визначенні співвідношення "кредит-застава".

Слід враховувати, що сама оцінка ліквідаційної вартості має прогнозний характер. Особливо в Україні, де вторинний ринок нерухомості не набув сталого розвитку, оцінити ліквідаційну вартість на час проведення розпродажу, досить важко. Крім того, на ліквідаційну вартість будуть впливати і такі фактори, як можливість відокремлення від цілісного майнового комплексу окремої частини. Продаж окремих частин майнового комплексу може суттєво вплинути на вартість застави і не задовольнити, в повній мірі, вимог банку-кредитора.

Категорія "вартість застави" не має самостійного, формалізованого визначення. Вона лише вказує, що нерухомість є засобом забезпечення застави і має, скоріше, юридичне, а ніж економічне значення. Вартість застави майже завжди буде меншою від ринкової вартості нерухомості. Сам правовий статус нерухомості як застави, знижує її ринкову вартість. Це обумовлено дією відповідних обмежень на права володіння та використання нерухомості.

При оцінці вартості застави необхідно враховувати вірогідність невиконання умов кредитного договору з боку позичальника. Визначення такої вірогідності є досить складною проблемою. Ця проблема полягає у невизначеності зовнішніх та внутрішніх соціально-економічних та політичних факторів, які безпосередньо впливають на результати економічної діяльності позичальника. Практичні розрахунки вірогідності можуть ґрунтуватися на тій статистичній інформації, якою володіє банк-кредитор.

Власне експертна оцінка вартості застави може виконуватись двома способами. При першому - оцінюється найбільш вірогідна ринкова вартість застави яка, потім, корегується за допомогою відповідного коефіцієнту, який кількісно визначає вірогідність невиконання умов кредитного договору. Другий, - передбачає визначення орієнтовної ліквідаційної вартості застави. Ліквідаційна ж вартість повинна визначатися на підставі діючих в практиці оцінки методами.

У всякому випадку чітке розмежування категорій вартості, визначення їх економічної сутності та відповідне обґрунтування в якості методологічної основи методів оцінки застави, дасть змогу більш об'єктивного встановлення співвідношення "кредит-застава".

Белова, І.В. Загальні передумови визначення вартості застави при іпотечному кредитуванні [Текст] / І.В. Белова, Д.А. Богославський // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України : збірник тез доповідей XV Всеукраїнської науково-практичної конференції (8-9 листопада 2012 р.) / ред. А.О. Єпіфанов. - Суми : УАБС НБУ, 2012. – С. 15-16.