

Дослідження/

Особливості оцінки банківської нерухомості в Україні



**Людмила
Сімонова**

Заступник голови Українського товариства оцінювачів, провідний акредитований член Американського товариства оцінювачів, член робочої групи з розробки Національних стандартів оцінки

У статті розглядаються актуальні питання стосовно оцінки банківської нерухомості для фінансової звітності та визначення вартості регулятивного капіталу банку. Це має велике значення для сучасної банківської системи України, оскільки оцінювачі у своїй діяльності часто стикаються з проблемами, пов'язаними з оцінкою необоротних активів банківських установ, породжених недосконалістю чинних нормативно-правових та методологічних норм, які нерідко суперечать одна одній.

Процес формування ринку нерухомості в Україні — складний і суперечливий. І без того недосконале законодавство постійно змінювалось, що відлякувало іноземних інвесторів та сповільнювало залучення інвестицій в економіку держави.

Попри велику кількість наукових праць, присвячених вивченню вітчизняного ринку нерухомості, недостатньо дослідженим залишається ряд питань, зокрема відносно нових норм з оцінки об'єктів нерухомості. Особливо це стосується окремих галузей їх застосування, таких, наприклад, як сфера банківської діяльності. Це визначає актуальність розробок щодо нових аспектів і практичних рекомендацій з оцінки банківської нерухомості.

Необхідність оцінки банківської нерухомості виникає у випадку оцінки необоротних активів банку з метою відображення її у фінансовій звітності. Результати оцінки також використовуються при розрахунках регулятивного капіталу банку, проте їх застосування в цьому випадку має певні особливості, які буде розглянуто згодом.

ВИД ВАРТОСТІ, ЩО ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ ПРИ ОЦІНЦІ

Перше питання, яке виникає при визначенні завдання оцінки необоротних активів банку, — це вид вартості. В національному стандарті № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440 (Стандарт № 1), зазначено, що оцінка майна з метою відображення її результатів у бухгалтерському обліку провадиться в порядку, встановленому законодавством про бухгалтерський облік. Законодавство про бухгалтерський облік вимагає в цьому випадку визначати справедливую вартість активу, яка, відповідно до Стандарту № 1, дорівнює його ринковій вартості у разі можливості її визначення в порядку, встановленому цим та іншими стандартами. Звичайно, визначаючи мету оцінки, простіше вказати, що оцінка провадиться з метою визначення рин-

кової вартості майна для відображення її у фінансовій звітності, однак таке формулювання буде некоректним із двох причин. По-перше, для відображення у фінансовій звітності визначається саме *справедлива* вартість, а по-друге, вартість, яку визначить оцінювач, не завжди дорівнюватиме ринковій, і такі випадки не поодинокі.

У процесі оцінки основних засобів банку з метою відображення їх у фінансовій звітності переоцінці, як правило, підлягають саме об'єкти нерухомості. Це зумовлено двома причинами: по-перше, нерухомість зазвичай становить лівову частку основних засобів банку, а по-друге, стрімке зростання цін на нерухомість, яке спостерігається впродовж кількох років в Україні, призводить до суттєвого подорожчання об'єктів нерухомості, особливо банківської. Із часом усе гостріше відчувається дефіцит офісних приміщень як у центральних частинах великих міст, так і в периферійних, а цілковите задоволення стрімко зростаючого попиту практично неможливе.

Оцінка нерухомості в Україні, в тому числі банківської, відповідно до вимог Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 (Стандарт № 2), в основному здійснюється за двома підходами: порівняльним і дохідним. Застосування витратного підходу для оцінки банківських приміщень на нинішньому етапі не дає змоги адекватно врахувати вартість земельної ділянки у зв'язку з відсутністю відкритого, прозорого та конкурентного ринку землі. Витратний підхід доцільно застосовувати при оцінці передавальних пристроїв (мереж опалення, електро- та водопостачання, каналізації тощо) і таких господарських споруд, як паркані, огорожі, ворота, естакади, паркувальні майданчики тощо. При цьому лівова частка вартості цих об'єктів зумовлена їх розташуванням разом із банківською нерухомістю. Тому їх вартість, визначена за витратним підходом, не може додаватися до вар-

тості банківської нерухомості, визначеної за ринковими підходами, а лише коригуватися на наявність чи відсутність додаткових переваг.

Витратний підхід необхідно застосовувати також при оцінці земельної ділянки у разі, якщо земельна ділянка під банківськими приміщеннями є приватизованою. У цьому випадку витратний підхід застосовується для оцінки витрат на поліпшення, які вираховуються із ринкової вартості об'єкта нерухомості, а одержана різниця дорівнює вартості землі. При цьому застосування витратного підходу буде коректнішим у разі, якщо розрахунки базуються на реальних кошторисах, статті яких є типовими, а вартість будівельних матеріалів — обґрунтованою.

До речі, визначена таким чином вартість будівлі (приміщень), розташованої на земельній ділянці, є не ринковою, а залишковою вартістю витрат, тому й існує для бухгалтерського обліку мета незалежної оцінки — визначення *справедливої* вартості активу. Така вартість активу, в окремих випадках, може вважатися ринковою.

ОЦІНКА З МЕТОЮ ЗМІНИ РЕГУЛЯТИВНОГО КАПІТАЛУ

Оцінка для зміни регулятивного капіталу — це оцінка необоротних активів для бухгалтерського обліку (фінансової звітності). Тобто метою такої оцінки є передусім оцінка для відображення її у фінансовій звітності, а вже на базі вартостей, отриманих для фінансової звітності, виконується перерахунок регулятивного капіталу. Отже, оцінка з метою зміни регулятивного капіталу повинна мати всі ознаки оцінки для фінансової звітності: визначатися має справедлива вартість активів, а переоцінці підлягати всі інвентарні позиції однієї групи основних засобів. На жаль, саме ці вимоги оцінювачі та рецензенти таких оцінок дуже часто ігнорують, що, на нашу думку, є неприпустимим.

Іншою проблемою оцінки з метою зміни регулятивного капіталу є невключення вартості земельної ділянки до регулятивного капіталу відповідно до вимог Національного банку України. Наявність такої вимоги свідчить, що її автори не були оцінювачами, інакше вони б розуміли, що земля є дуже цінним (вартісним) активом, і якщо метою регулятивного капіталу є забезпечення зобов'язань банку у разі банкрутства, то саме будівля із приватизованою ділянкою

найбільше відповідає цим вимогам.

Для прикладу: якщо минулого року проводилась оцінка, і земельна ділянка не була приватизованою, то вся вартість нерухомості включалась у регулятивний капітал. А якщо поточного року банк приватизував земельну ділянку, то її вартість уже вилучається з вартості нерухомості і відповідно не входить до регулятивного капіталу. Тобто величина капіталу знижується у зв'язку з фактом приватизації земельної ділянки, що є дещо дивним із позицій нормальної логіки.

Дана норма щодо вирахування з регулятивного капіталу найбільш вартісного активу — земельної ділянки — не піддається розумінню як банкірами, так і оцінювачами. Тому дехто з оцінювачів намагається додавати вартість землі до вартості нерухомості, що є неприпустимим, а інші визначають вартість земельної ділянки, виходячи з даних “тіньового” ринку, вираховують її з вартості нерухомості, а різницю відносять до вартості будівлі. Обидві процедури є некоректними і такими, що суперечать не тільки національним, а й міжнародним стандартам оцінки. Вочевидь необхідні зміни до вимог Національного банку, які б дали змогу враховувати вартість землі при розрахунках регулятивного капіталу.

ВРАХУВАННЯ ПОДАТКУ НА ДОДАНУ ВАРТІСТЬ

Ще одна з проблем, що виникають при оцінці банківської нерухомості, пов'язана з урахуванням податку на додану вартість (ПДВ), оскільки, на відміну від інших видів діяльності, банківська діяльність не є об'єктом оподаткування цим видом податку. Як результат, банки не можуть виокремлювати ПДВ з вартості нерухомості при постановці її на облік, а отже, в їх бухгалтерському обліку ці об'єкти обліковуються з урахуванням ПДВ. Тому вартість майна, визначена з метою відображення у фінансовій звітності, повинна враховувати ПДВ, оскільки інакше ця вартість не відповідатиме умовам ведення бухгалтерського обліку банківської діяльності.

Пунктом 17 Стандарту № 1 передбачено, що у звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки оцінювач відображає факт включення або невключення до ринкової вартості суми ПДВ. Оціночні процедури, пов'язані з визначенням ринкової вартості, здійснюються з урахуванням включення або невключення до неї

суми ПДВ. Умова щодо визначення ринкової вартості з урахуванням суми ПДВ у вартості зазначається у договорі на проведення оцінки майна. Зважаючи на це, вимога деяких рецензентів про вирахування ПДВ з вартості виглядає геть необґрунтованою. Тільки у разі застави об'єкта оцінки з його вартості виключається ПДВ, в усіх інших випадках — право оцінювача та замовника обумовити у договорі про виконання робіт з оцінки майна факт наявності ПДВ у вартості об'єкта оцінки.

Слід зазначити, що положення про виключення з вартості об'єкта застави ПДВ на сьогодні є застарілим і потребує його коригування у Стандарті № 1. Також удосконалень потребує і Стандарт № 2, що неодноразово обговорювалося на конференціях Українського товариства оцінювачів. З моменту прийняття Національних стандартів до них не внесено жодних змін, тоді як у Міжнародні стандарти оцінки, які видаються Міжнародним комітетом зі стандартів, постійно вносяться зміни. Інститут оцінки — це динамічна галузь знань, яка потребує розвитку та систематичного оновлення, тому відсутність змін у стандартах гальмує їх розвиток, не дає змоги оперативно реагувати на сучасні вимоги економіки.

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ РИНКОВИХ ПІДХОДІВ ДО ОЦІНКИ БАНКІВСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ

Вище зазначалося, що для оцінки банківської нерухомості найдоцільнішими є порівняльний та дохідний підходи. Проте за вимогами Національного банку один із цих підходів, а саме дохідний, виключено із застосування при оцінці з метою зміни регулятивного капіталу. При цьому автори вимог стверджують, що вони не виключають дохідний підхід з оцінки, але не хочуть, аби оцінювачі його застосовували в розрахунках, оскільки він є доволі невизначеним і завищує вартість майна.

На нашу думку, такі вимоги Національного банку є хибними й оцінювачі разом із представниками банківської сфери повинні вимагати внесення змін до вимог НБУ з огляду на таке:

— по-перше, дохідний підхід — загально визначений у світовій практиці, передбачений Міжнародними стандартами оцінки, і його необхідно застосовувати при оцінці для міжнародної фінансової звітності банку. Тобто якщо оцінка проводиться для

міжнародної звітності — дохідний підхід необхідно застосовувати, а якщо для регулятивного капіталу, — то ні. У результаті банк змушений мати дві звітності: для міжнародного обліку, в якому враховано всі підходи; та для національного, в якому вартість визначено без урахування дохідного підходу. Якщо Україна намагається ввійти у світове бізнесове товариство, то такі “подвійні стандарти” не зближують, а лише віддаляють нас від економічно розвинутих країн;

— по-друге, незастосування підходу дає змогу недобросовісним оцінювачам не проводити значного обсягу досліджень, які вимагає дохідний підхід: огляду та аналізу ринку оренди, прогнозування доходу з точки зору найкращого та найефективнішого використання, обчислення ставок капіталізації тощо, тобто дозволяє виконувати “спрощену” оцінку за одним підходом (порівняльним). Оцінка за одним методом не завжди дає точний результат. Тому підтвердження результату оцінки за дохідним підходом дасть змогу точніше встановити вартість об’єкту оцінки.

ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД

На нашу думку, сьогодні немає потреби зупинятися на особливостях порівняльного підходу. Можна лише зазначити, що на сучасному етапі розвитку оцінки цей підхід є найпоширенішим і водночас найбільш варіативним. Застосування порівняльного підходу потребує наведення певного масиву об’єктів аналогів у звіті й коригування їх вартісних показників, а не якихось умовних (теоретичних) вартостей, які деє існують у регіоні. Необхідно не лише представити опис об’єктів порівняння, а й надати копії ринкової інформації (з мережі Інтернет або зі спеціалізованих періодичних видань), провести огляд об’єктів порівняння, уточнити їх вартість шляхом коригування за якісними показниками (призначення, рівень опорядження, розташування в межах населеного пункту тощо).

На нерозвинутих ринках (особливо в невеликих населених пунктах) усе ще важко знайти достатню кількість об’єктів порівняння, і тут для банківської нерухомості можливий підхід, за яким порівняльний та витратний підходи комбінуються. Він полягає у використанні так званого аналога “голі стіни” з коригуванням його вартості на реконструкцію, пов’язану з переобладнанням нерухомості в якісні офісні

Таблиця 1. Приклади розрахунку ставок капіталізації

Місце розташування	Оперції з нерухомістю	Кількість у вибірці	Вартість продажу (грн./м ²); оренди (грн./м ² за місяць)	Скоригована вартість грн./м ² або грн./м ² за рік, усього	Ставка капіталізації, %
Київ	Продаж	135	12 377	11 759	12.8
	Оренда	95	136	1 508	
Київська область	Продаж	195	7 521	7 145	19.5
	Оренда	108	126	1 396	
Донецьк	Продаж	33	8 080	7 676	16.4
	Оренда	24	114	1 256	
Дніпропетровськ	Продаж	67	5 287	5 022	17.8
	Оренда	83	81	893	
Дніпропетровська область	Продаж	137	3 941	3 744	22.4
	Оренда	141	76	838	

приміщення банку. При цьому аналогами можуть бути як приміщення, пристосовані під банк, так і не пристосовані, а вартості їх після відповідних коригувань мають бути наближеними. Основне питання полягає в тому, яке коригування застосовувати у випадку “голі стіни”? Відповідь на нього повинен дати ринок, а не кошторис на реконструкцію цього самого приміщення, виконаного на замовлення банку. Хоча в деяких випадках після відповідного аналізу можна скористатися і таким кошторисом.

ДОХІДНИЙ ПІДХІД

Дохідний підхід потребує аналізу великого обсягу статистичних даних і використання статистичних методів при визначенні ставки капіталізації. Розраховуючи коефіцієнт капіталізації, слід враховувати типові умови коригування доходу, такі, наприклад, як коригування на торг, на незавантаженість площ, на управління нерухомістю, поточні ремонти тощо. При цьому необхідно розуміти, що ставки капіталізації будуть диференційовані не лише за регіонами, а й за іншими ознаками: масштабним

фактором, наявністю ремонту, розташуванням у межах населеного пункту тощо (див. таблиці 1, 2).

Сьогодні в Україні спостерігається тенденція до зниження ставок капіталізації. Багато нерухомості купують не з метою використання, а як вкладення капіталу. Ринок пропозиції оренди нерухомості стає дедалі перенасиченішим і починає конкурувати за дохідністю з банківськими депозитами. Водночас інвестиції у нерухомість є ризикованішими за своєю сутністю, а отже, коли дохідність нерухомості стає еквівалентною дохідності за банківськими депозитами, ринок насичується і капітал переорієнтовується на інші сфери інвестиційного ринку.

Коливання ставки капіталізації у межах населеного пункту відображає зменшені ставки у центральних районах і збільшені — у периферійних. Аналогічна ситуація спостерігається в областях: нижній рівень характерний для районних центрів, верхній — для селищ міського типу.

Наведені ставки не слід вважати за “істину в останній інстанції”, оскільки залежно від усього комплексу характеристик нерухомості ставки можуть відрізнятися, відображаючи мож-

Таблиця 2. Розраховані ставки капіталізації за об’єктами банківської нерухомості для деяких регіонів

Обласні центри і великі міста	Ставка капіталізації, %	Обласні центри і великі міста	Ставка капіталізації, %
Вінниця	18—21	Севастополь	12—14
Одеса	13—16	Луганськ	18—22
Харків	16—18	Херсон	10—15
Чернігів	14—19	Миколаїв	10—14
Рівне	15—18	Житомир	14—18
Суми	18—20	Донецьк	15—17
Київ	10—13	Дніпропетровськ	16—18
Львів	12—16	Кривий Ріг	20—22
Хмельницький	16—19	Луцьк	14—17
Запоріжжя	16—22	Полтава	17—19

ливість зацікавленості потенційних кінцевих споживачів.

ВИМОГИ ДО ЗВІТУ

Звіт про оцінку майна зазвичай повинен відображати всю базову інформацію, включаючи фотографії об'єктів оцінки, фотографії об'єктів порівняння, копії ринкової інформації, правоустановчі документи на нерухомість і документи БТІ.

На наш погляд, суперечливою видається вимога Національного банку щодо оцінки, яка стосується правоустановчих документів на нерухомість, адже нею НБУ поклав на оцінювачів невластиві їм функції. Оцінювачі не мають змоги та відповідних повноважень щодо перевірки достовірності прав володіння, користування та розпорядження банківської установи нерухомістю. Відповідно до п. 56 Стандарту № 1 оцінювачі у письмовій заяві про якість використаних вихідних даних та іншої інформації роблять припущення про те, що правоустановчі документи, надані замовником, оформлені належним чином і в обов'язки оцінювачів їх перевірка на достовірність не входить.

Документи БТІ є технічними документами, і одними з основних параметрів, котрі використовуються оцінювачами у звіті, є площа приміщення або будинку та будівельний

об'єм. Незважаючи на те, що відповідальність за правильність складання цих документів несуть працівники органів БТІ, для оцінювача не зайве переконатися, що приміщення чи будівля в натурі відповідає поверховому плану за конфігурацією, розмірами і площами. Хоча коли будівля є кількаповерховою, а її загальна площа — декілька тисяч метрів, зробити це досить непросто. З досвіду, нерідко у документах БТІ трапляються різноманітні помилки, які можуть у підсумку впливати на вартість майна.

Серед оцінювачів також триває дискусія щодо необхідності виконання єдиного звіту чи окремих звітів за кожним об'єктом нерухомості. Прийнятні обидва варіанти за умови наявності зведеного звіту, який відображає зведені результати переоцінки всієї групи активів, що підлягали оцінці. Інакше таку оцінку неможливо вважати виконаною для цілей бухгалтерського обліку (фінансової звітності), і як результат, неправомірно використовувати з метою переоцінки регулятивного капіталу.

ВИСНОВКИ

Проблеми, порушені у статті, потребують швидкого вирішення. Для цього необхідно врегулювати суперечності у нормативно-правових актах НБУ, пристосовавши їх до чин-

них норм і правил з оцінки майна, визначених Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Національними стандартами та іншими підзаконними актами з оцінки майна. Варто було б організувати конференції, засідання круглих столів з приводу вирішення зазначених проблем за участю представників Національного банку України, Українського товариства оцінювачів, Фонду державного майна України. □

Література

1. Закон України "Про банки і банківську діяльність" від 07.12.2000 р. № 2121-III.
2. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" // Відомості Верховної Ради України. — 2001. — 12 вересня.
3. Методика оцінки вартості майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891.
4. Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440.
5. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку № 7 "Основні засоби", затверджене наказом № 92 Міністерства фінансів України від 27.04.2000 р.