

УДК 330.145

DOI: 10.31732/2663-2209-2024-76-38-43

ІМПЛЕМЕНТАЦІЯ ПРУДЕНЦІЙНОЇ ВАРТОСТІ В ОЦІНЦІ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Vita Andrieieva¹, Anton Buhorskyi²

¹Кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економіки та фінансів, ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК» м. Київ, Україна e-mail: AndrieievaVA@krok.edu.ua ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6357-3063>

²Аспірант, ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК» кафедри економіки та фінансів, м. Київ, Україна e-mail: Buhorskyi@krok.edu.ua ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-5374-4277>

IMPLEMENTATION OF PRUDENTIAL VALUE IN REAL ESTATE APPRAISAL

Vita Andrieieva¹, Anton Buhorskyi²

¹Ph.D. in Economics, Associate Professor Associate Professor of Economics and Finances Department, «KROK» University Kyiv, Ukraine e-mail: AndrieievaVA@krok.edu.ua ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6357-3063>

²Postgraduate student, «KROK» University Kyiv, Ukraine e-mail: Buhorskyi@krok.edu.ua ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3977-7584>

Анотація. Однією із найважливіших економічних умов якісної трансформації України в європейський економічний простір, рівноправної інтеграції у світове економічне середовище є вимога стандартів Базельського комітету з банківського нагляду щодо запровадження та визначення пруденційної (попереджувальної) вартості активів компанії з точки зору їх забезпечення за зобов'язаннями компанії перед банківськими установами.

В роботі обґрунтовано доцільність запровадження практики країн Євросоюзу у вітчизняну практику оцінки альтернативних принципів пруденційних обмежень та засад оцінки їх ефективності на підставі дослідження основних цілей та засад «Базеля III» в оцінці вартості компанії. У зв'язку з цим, запропоновано впровадження універсального методу визначення пруденційної вартості нерухомого майна.

Одними з найголовніших цілей запровадження «Базеля III» в оцінку нерухомого майна в Україні є приведення банківського регулювання та нагляду до міжнародних стандартів оцінки, підвищення її спроможності протистояти сучасним викликам в умовах військового стану.

Даний процес також передбачає значну ґрунтовну, комплексну підготовчу роботу з боку державних органів і, в-першу чергу, з боку Національного банку України, на який покладено функції з державного регулювання банківської діяльності. Ця підготовча робота включає не лише внесення змін до нормативно-правової бази, а й вдосконалення та зміну засад регулювання та нагляду, розробку методичних засад оцінки ефективності «Базеля III», ризиковості вітчизняної банківської системи тощо.

Водночас, процес запровадження рекомендацій «Базеля III» в оцінці нерухомого майна не повинен бути відокремленим і має здійснюватись в межах стратегічних завдань та цілей розвитку вітчизняної незалежної оцінки. І саме цей аспект є найбільш актуальним для подальшого вивчення та дослідження.

У зв'язку з цим, авторами проаналізовано кілька підходів щодо визначення пруденційної вартості, яка не є ринковою, хоча може з нею збігатись. Запропоновано комплекс вимог щодо формування пруденційної вартості, дотримання яких дає змогу банку врахувати визначену вартість майна при розрахунку кредитного ризику.

В роботі досліджено альтернативні концепції змісту пруденційних обмежень щодо оцінки, для яких пруденційна вартість є актуальною, а також обґрунтовано доцільність дотримання пруденційних вимог через систему нагляду, рецензування та верифікацію оцінювача.

Ключові слова: нерухомість, оцінка нерухомого майна, ринкова вартість нерухомості, пруденційна вартість нерухомості, справедлива вартість, ринок нерухомості, активи компанії, Базель III.

Abstract. One of the most important economic conditions for the qualitative transformation of Ukraine into the European economic space, equal integration into the world economic environment is the requirement of the standards of the Basel Committee on Banking Supervision regarding the introduction and determination of the prudential (precautionary) value of the company's assets from the point of view of securing them for the obligations of companies to banks institutions.

The paper substantiates the expediency of introducing the practice of the European Union countries into the domestic practice of evaluating alternative principles of prudential restrictions and the principles of evaluating their effectiveness based on the study of the main goals and principles of "Basel III" in the evaluation of the company's value. In this regard, the introduction of a universal method of determining the prudential value of real estate is proposed.

One of the most important goals of the introduction of "Basel III" in real estate valuation in Ukraine is to bring banking regulation and supervision to international valuation standards, increase its ability to withstand modern challenges in the conditions of martial law.

This process also requires significant thorough, complex preparatory work on the part of state bodies and, first of all, on the part of the National Bank of Ukraine, which is entrusted with the functions of state regulation of banking activity. This preparatory work includes not only making changes to the regulatory framework, but also improving and changing the principles of regulation and supervision, developing methodological principles for assessing the effectiveness of Basel III, the riskiness of the domestic banking system, etc.

At the same time, the process of implementing the Basel III recommendations in real estate valuation should not be separate and should be carried out within the strategic objectives and goals of the development of domestic independent valuation. And this aspect is the most relevant for further study and research.

In this regard, the authors analyzed several approaches to determining the prudential value, which is not the market, although it may coincide with it. A set of requirements for the formation of the prudential value is proposed, compliance with which allows the bank to take into account the determined value of the property when calculating credit risk.

The work explores alternative concepts of the content of prudential restrictions on assessment, analyzes the types of assessments based on supervision processes for which prudential value is relevant, and also substantiates the expediency of complying with prudential requirements through the system of supervision, review and verification of the assessor.

Keywords: *real estate, real estate appraisal, market value of real estate, prudential value of real estate, fair value, real estate market, company assets, Basel III.*

Постановка проблеми. В умовах російської агресії особливої актуальності набувають питання подолання наявних ризиків, які виникають при оцінці нерухомого майна компанії з урахуванням дотримання вимог «Базель III» [1]. Водночас, запровадження рекомендацій «Базеля III» не є гарантією автоматичного покращення ефективності діяльності вітчизняних банківських установ і стабільності банківської системи. Крім того, «Базель III» частково враховує особливості експертної оціночної діяльності в Україні. Це вимагає коригувань регулятивної бази та засад діяльності банківських установ з боку державних органів України, здійснення оцінки банківської системи та її стабільності, результатів її діяльності після запровадження «Базеля III», що потребує відповідного методичного забезпечення.

Формалізований підхід до оцінки ринкової вартості нерухомого майна потребує коректного впровадження для отримання більш доведених результатів, ніж отриманих на основі неформалізованого підходу (суб'єктивно-інтуїтивного). Відомі методичні підходи до оцінки нерухомого майна орієнтовані на практичне застосування в умовах стабільної ринкової економіки. Натомість, в Україні такої ринкової стабільності у відносинах немає [2].

Таким чином, існує нагальна потреба заповнити прогалини у наукових дослідженнях щодо поняття пруденційної вартості в оцінці нерухомого майна компанії.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Останнім часом питанню визначення пруденційної вартості приділяється увага у вітчизняній економічній літературі та нормативних актах. Проблема регулювання банківської системи України присвячені роботи Вовчак О. [3], Козоріз Я. [4], Шарова О. [5], Дудукалової О. [6] та інших.

Проблеми пруденційного регулювання банківської діяльності загалом чи окремо досліджувались в роботах [7, 8, 9]. Водночас визначення пруденційної вартості в оцінці нерухомого майна компанії детально не досліджено в наукових розробках, що свідчить про необхідність і актуальність його подальшого вивчення.

Не вирішені раніше частини загальної проблеми

Для того, щоб успішно розвивати механізми визначення пруденційної вартості при оцінці нерухомого майна, доцільно вивчити практику зарубіжних держав щодо використання й регламентації пруденційних норм банківської діяльності.

В Європейському Союзі накопичено значно більший досвід запровадження

пруденційних компонентів, а також розроблено різні підходи до імплементації міжнародних стандартів банківської діяльності. Системи пруденційного регулювання та нагляду в різних країнах регламентуються в законодавстві диференційовано, як і сама наглядова інфраструктура, яка залежить від розглянутої держави та може різнитись.

З огляду на зростання взаємопов'язаності та залежності фінансових ринків у глобальному вимірі, накопичення та переміщення ризиків із локальних рівнів на системний, подальшого дослідження вимагає комплекс питань, пов'язаних із пруденційними нормами, які повинні визначати межі, що спонукатимуть банки працювати безпечно й розсудливо при оцінці власного капіталу та здійсненні активних операцій, що і обумовлює визначення пруденційної вартості.

Формулювання цілей статті.

Метою статті є обґрунтування доцільності змін щодо визначення пруденційної вартості нерухомого майна компанії в Україні, внесених в «Міжнародну конвергенцію визначення капіталу та стандартів капіталу: нові підходи». Адже

описані нові підходи не є кардинальними, але їх запровадження має інноваційний характер. В роботі використано теоретичні методи дослідження:

-метод аналізу – при визначенні та виділенні окремих складових пруденційної вартості нерухомого майна;

-метод індукції – при визначенні пруденційного параметру, який враховує зміну ринкової вартості в часі і тривалість цієї зміни;

-метод класифікації – при імплементації пруденційної вартості в оцінці нерухомого майна компанії.

Емпіричні методи дослідження наступні в роботі наступні:

-метод порівняння - при розподілі кредитів, наданих юридичним та фізичним особам;

-метод виміру – при визначенні пруденційної вартості об'єкту.

Виклад основного матеріалу дослідження. В сучасних умовах п'ятірка державних банків здійснює достатньо активне кредитування як фізичних, так і юридичних осіб, тому питання визначення вартості заставного майна є актуальним (рис.1).

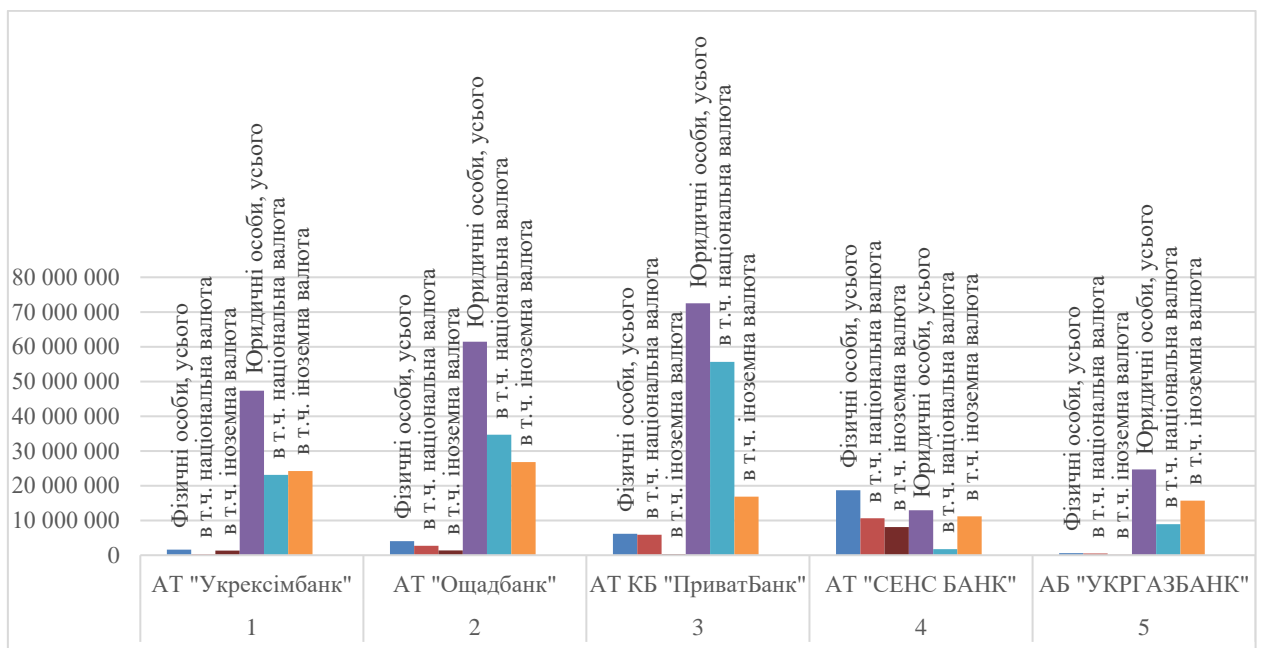


Рис. 1 Розподіл кредитів, наданих юридичним та фізичним особам, у іноземній та національній валюті.

Джерело: власна розробка авторів на основі [10].

Оцінка права вимоги за зобов'язанням, що виникає внаслідок здійснення кредитної операції, застосовується суб'єктами оціночної діяльності під час проведення незалежної оцінки. При цьому важливу роль відіграє верифікація оцінювача.

Пруденційні правила являють собою кількісні та якісні показники, нормативи та вимоги щодо ліквідності, капіталу та платоспроможності, прибутковості та якості активів, ризикованості операцій, якості систем управління та управлінського персоналу, дотримання правил надання послуг на фондовому ринку тощо.

Основою для оцінки фінансових показників та нормативів є звітність, підготовлена на базі Міжнародних стандартів фінансової звітності з урахуванням вимог НКЦПФР. Регулювання діяльності банків реалізується через економічні нормативи (тобто через необхідність дотримання банками певних чисельних значень, що описують економічні показники і співвідношення між ними).

Пруденційне регулювання – система норм накладання спеціальних обмежень на кредитні установи, спрямованих на зменшення банківського ризику, та система норм, які регулюють відносини контролю центрального банку за дотриманням цих обмежень кредитними установами [11].

Пруденційна вартість, як і будь яка інша пруденційна норма, є нормативно встановлене обмеження з боку регулятора по відношенню до банку. Пруденційна вартість не є ринковою вартістю (хоча може з нею збігатись), і пруденційна вартість не є способом регуляції оціночної діяльності. Пруденційна вартість, це комплекс вимог, дотримання яких дає змогу банку врахувати визначену вартість майна при розрахунку кредитного ризику (рис.2).

Вартість як економічне поняття стосується грошового зв'язку між товарами, доступними для придбання, з одного боку, і особами, що їх купують і продають, з іншого. Вартість не є фактом, а розрахунковою величиною цінності конкретних товарів на певний момент часу відповідно до обраного тлумачення вартості. Економічна концепція вартості ображає погляд ринку на вигоди, одержувані тим, хто є власником товару на дату дії вартості. З позиції купівлі-продажу підприємство розглядається як товар. Тривалий час у вітчизняній економічній науці оцінка підприємства ототожнювалася з масштабом діяльності об'єкта, а для його характеристики використовувалися поняття розміру підприємства та його виробничої потужності.

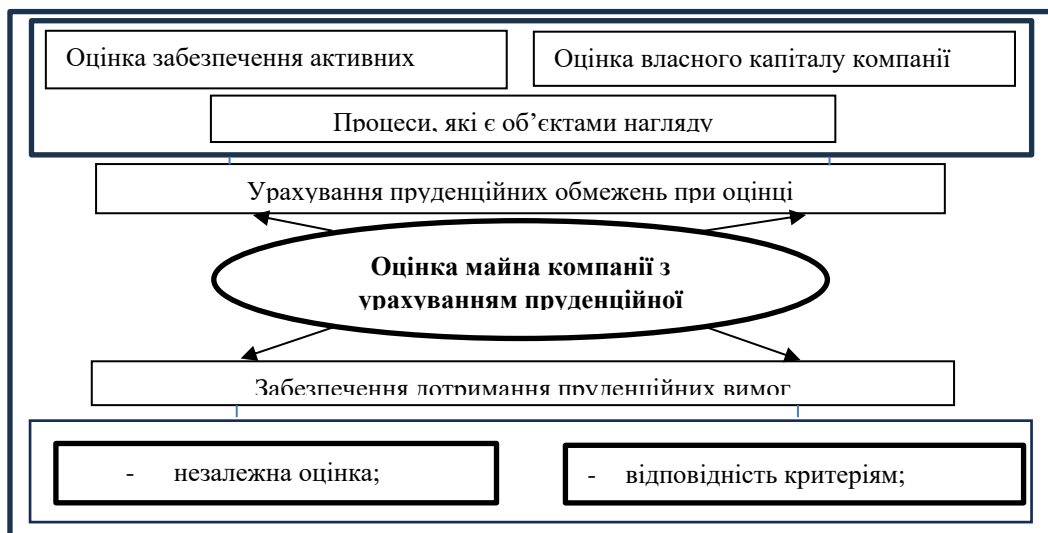


Рис. 2. Імплементація пруденційної вартості в оцінці нерухомого майна компанії
Джерело: власна розробка авторів

Ринкова вартість – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідного майна на дату оцінки внаслідок угоди, укладеної між покупцем та продавцем, після відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу [12].

З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки результати оцінки, отримані із застосуванням різних методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результатів оцінки.

При застосуванні методу прямої капіталізації виділяють два підходи:

- метод ринкової екстракції для ідентичних об'єктів (заснований на статистичній обробці ринкової інформації про величину чистого операційного доходу та цін продажу ідентичний об'єктів):

$$R_i = \frac{NOR}{R} \sum_{i=1}^n R_i, \quad (1)$$

де NOR – чистий операційний дохід за рік,

n – кількість ідентичних об'єктів оцінки,

R_i – коефіцієнт капіталізації i -го об'єкта, що розраховується за формулою:

$$R_i = \frac{NOR_i}{V_i} \quad (2)$$

NOR_i – чистий операційний дохід від експлуатації i -го ідентичного об'єкту за рік,

V_i – вартість i -го ідентичного об'єкта оцінки.

Пруденційну вартість нерухомості рекомендовано вимогами Базель III визначати при іпотечному кредитуванні

перед укладенням договорів кредитування і іпотеки. Якщо ж періодично проводиться переоцінка, то на кожну дату переоцінки вартості нерухомості.

В процесі оцінки нерухомого майна визначається ринкова вартість на дату оцінки і постає питання зв'язку пруденційної вартості з ринковою вартістю. Пропонуємо визначати наступним чином:

$$PrV = k \times MV, \quad (3)$$

де PrV - пруденційна вартість нерухомого майна;

k - пруденційний параметр, який враховує зміну ринкової вартості в часі і тривалість цієї зміни;

MV - ринкова вартість.

Між пруденційною вартістю PrV та ринковою вартістю MV є пруденційний параметр k , який враховує зміну ринкової вартості в часі і тривалість цієї зміни. Тривалість може бути виражена як тривалість кредиту, в забезпечення якого надається нерухоме майно, пруденційна вартість якого визначається.

Висновки

Оцінка вартості компанії з урахуванням пруденційної вартості передбачає розрахунок ринкової вартості і не повинна її перевищувати протягом розрахункового періоду.

Можна вважати, що будь-яке значення вартості на рівні або нижче визначеної ринкової вартості буде розумною оцінкою. Однак, Базель III вносить невизначеність у цю інтерпретацію застереженням, що оцінка повинна враховувати очікування щодо підвищення цін, щоб ринкова вартість була значно вищою за пруденційну вартість, яка була б стійкою протягом терміну дії позики.

Визначення ринкової вартості в МСО (як і більшість інших визначень вартості) вимагає оцінки вартості на певну дату. Ринки коливаються, а ціни з

часом зростають і знижуються, як правило, відповідно до макроекономічних тенденцій.

Таким чином, хоча ринкова вартість на певну дату має відображати загальне очікування майбутніх тенденцій вартості як у довгостроковій, так і в короткостроковій перспективі, фактична вартість на майбутню дату є невідомою. Це не означає, що ринкова вартість для

застави нерухомого майна в певний момент часу обов'язково є найкращим показником, на якому базуються рішення про кредитування. Ринкова вартість може діяти проциклічно, тобто вона може посилювати коливання вартості, що виникають через циклічні зміни попиту.

Література:

1. Basel III: International framework for liquidity risk measurement, standards and monitoring (2010). Доступ через: <https://www.bis.org/publ/bcbs188.htm>
2. Андреева В. Релевантна оцінка нерухомого майна в мінімізації економічної невизначеності підприємницької діяльності (2021). *Економіка невизначеності: зміст, оцінювання, регулювання: монографія*. Київ: Університет «КРОК», 206-221.
3. Вовчак, О., Гонгало, Н. (2020). Цифрові інновації та їхній вплив на конкурентоспроможність банків. *Socio-economic relations in the digital society*, (3 (39)), 46-51.
4. Кузніченко Я. (2021). Пруденційне регулювання достатності капіталу банку. *Дис. канд. екон. наук*. 311 с. Доступ через: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream-download/123456789/83678/1/diss_Kuznichenko.pdf;jsessionid=48649C6511B26F8C41FFB056DBC47567
5. Шаров О. (2022). Міжнародний досвід монетарної політики в умовах війни: уроки для України. *Журнал європейської економіки*, 21(2), 174-189.
6. Дудукалова О., Матвієнко Г. (2024). Впровадження Базель III для збільшення стійкості банківської системи: особливості та нововведення. *Економіка та суспільство*, 59. Доступ через:
7. Заруцька, О., Пономарьова, О., Павлов, Р., Павлова, Т., Левкович, О. (2022). Changes in Ukrainian banks: business models in times of military crisis. *Financial and credit activity problems of theory and practice*, 6(47), 8-18.
8. Білий Р., Черкасова С. (2022) Інституційний розвиток небанківського фінансового сектору в умовах удосконалення його державного регулювання. *Інфраструктура ринку*, 63, 147-151. Доступ через: <http://www.market-infr.od.ua/uk/63-2022>
9. Онопрієнко Ю. (2023). Інституційне забезпечення банківської системи в ЄС. *Інвестиції: практика та досвід*. Доступ через: <https://nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/2225>
10. Наглядова статистика. *НБУ*: Доступ через: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist#2>
11. Шпачук В.В. Базель III: впровадження та методика оцінки. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. Доступ через: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=454>
12. Андреева В.А. (2018) Визначення ринкової вартості цінних паперів (корпоративних прав): коментарі та висновки. *Вчені записки Університету «КРОК»*, 49, 73-80.