

О. К. Мещерякова, Н. В. Сироткина,
М. А. Мещерякова, Е. А. Чеснокова

**УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ
НЕДВИЖИМОСТИ: ИНВЕСТИРОВАНИЕ,
ФИНАНСИРОВАНИЕ, АНАЛИЗ**

ISBN: 978-5-4446-1454-9



9 785444 614549



Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования «Воронежский
государственный технический университет»

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ: ИНВЕСТИРОВАНИЕ, ФИНАНСИРОВАНИЕ, АНАЛИЗ

Учебное пособие
для студентов всех форм
обучения специальности 270115
«Экспертиза и управление
недвижимостью»



Воронеж
Издательско-полиграфический центр
«Научная книга»
2020

УДК 332.72
ББК 65.22
У67

А в т о р ы:
О. К. Мещерякова, Н. В. Сироткина,
М. А. Мещерякова, Е. А. Чеснокова

Р е ц е н з е н т ы:
доктор экономических наук, профессор *Н. А. Серебрякова*

У67 **Управление объектом недвижимости: инвестирование, финансирование, анализ** : учебное пособие / О. К. Мещерякова, Н. В. Сироткина, М. А. Мещерякова, Е. А. Чеснокова. — Воронеж : Издательско-полиграфический центр «Научная книга», 2020. — 108 с. — ISBN 978-5-4446-1454-9. — Текст : непосредственный.

В учебном пособии даются теоретические основы и практические расчеты управления объектами недвижимости с позиции современных подходов инвестирования и финансирования: методы расчетов ипотечных кредитов, оценка кредитоспособности заемщика, анализ отчетности.

Пособие предназначено для выполнения курсового проекта студентами всех форм обучения специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью».

УДК 332.72
ББК 65.22

© Мещерякова О. К., Сироткина Н. В.,
Мещерякова М. А., Чеснокова Е. А.,
2020

© Изд. оформление.
Издательско-полиграфический центр
«Научная книга», 2020

ISBN 978-5-4446-1454-9

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	5
Глава 1. Финансовый анализ предприятия, источники его формирования. Оценка кредитоспособности заемщика	7
1.1 Сущность, виды и назначение финансовой отчетности	7
1.2 Общая оценка финансового состояния предприятия. Горизонтальный и вертикальный анализ	22
1.3 Оценка финансовой устойчивости предприятия	25
1.4 Анализ кредитоспособности заемщика	28
Контрольные вопросы к 1 главе	34
Глава 2. Виды финансирования строительства	35
2.1 Инвестирование и финансирование: сущность, отличия	35
2.2 Источники финансирования жилищного строительства	35
2.3 Проектное финансирование жилья. Эскроу-счета	37
2.4 Варианты кредитования: жилищная, коммерческая ипотека	40
2.5 Инструменты для расчетов ипотечных кредитов	43
Контрольные вопросы ко 2 главе	46
Глава 3. Риски и страхование жилищного ипотечного кредитования	47
3.1 Анализ и оценка рисков ипотеки жилья	47
3.2 Основы ценообразования при жилищном ипотечном кредитовании	49
3.3 Сущность процесса страхования	52
3.4 Ипотечное страхование жилья	56
Контрольные вопросы к 3 главе	59

Глава 4. Примеры практических расчетов	60
4.1 Пример горизонтального и вертикального анализа финансовой отчетности предприятия.....	60
4.2 Пример расчета показателей кредитоспособности предприятия	77
4.3 Пример вариантов расчета ипотечного кредита.....	81
Глава 5. Задание и варианты для выполнения курсового проекта.....	92
Приложения	93
Библиографический список	106

ВВЕДЕНИЕ

В сфере недвижимости рыночная среда предполагает осуществление эффективного управления с помощью финансово-кредитного механизма, учитывающего социально-экономические условия. При этом инвестирование, а на его основе финансирование являются важными элементами в процессе воспроизводства объектов недвижимости самого различного назначения.

В хозяйственной деятельности предприятия финансирование связано с производством и реализацией продукции, воспроизводством основных и оборотных средств, образованием и использованием доходов через процесс инвестирования. Для объективной оценки финансового состояния предприятия и выработки мер по его улучшению проводят финансовый анализ деятельности в соответствии с требованиями международных стандартов по методикам, учитывающим условия рыночной среды. С его помощью происходит управление финансами, т. е. денежными отношениями. Эффективное управление проявляется в разработке рациональной финансовой стратегии и тактики с помощью диагностики внутренней и внешней экономической среды.

Одними из пользователей результатами финансового анализа хозяйственной деятельности предприятия являются коммерческие банки для принятия решения о кредитовании исследуемого предприятия. Серьезным направлением в кредитной политике в сфере недвижимости является ипотека. С помощью ипотечного механизма кредитования решается жилищная проблема населения страны, а ипотека коммерческой недвижимости дала дополнительные финансовые возможности предприятиям для расширения и развития.

Также в современных условиях одним из важных финансовых инструментов инвестирования долевого строительства жилья с 1 июля 2019 г. стали введенные эскроу-счета, позволяющие сделать процесс частного финансирования нового строительства жилья для дольщиков более надежным.

Исходя из важности участия финансов и различного вида кредитования в деятельности предприятия, в данном учебном пособии в рамках дисциплины «Финансы, денежное обращение и ипотека» важно выделить основную задачу исследования: возможность гармонизации отношений банковских структур, заказчиков-девелоперов, подрядных организаций, управляющих компаний за счет решения комплекса управленческих и экономических задач, связанных между собой.

Предшествующее изучение студентами дисциплины «Основы управления недвижимостью» и выполнение в ее рамках курсового проекта, связанного с выбором и оценкой вариантов использования недвижимости, а также рассмотрением сценариев взаимодействия собственника с управляющими структурами данных объектов на всех этапах жизненного цикла, создает основу для проведения финансового анализа деятельности предприятий различными методами с применением существующих способов кредитования и их страхование.

Именно для получения студентами знаний в процессе решения инвестиционно-финансовых задач в разрезе удовлетворения необходимой информацией банковских, страховых, муниципальных структур — и в первую очередь интереса инвесторов проекта строительства объекта — необходимо изучение дисциплины «Финансы, денежное обращение, ипотека» с теоретической стороны и ее практическое закрепление через выполнение курсового проекта.

В данном пособии представлены блоки теоретического и практического материала, сформированные в аналитической последовательности познания современных экономических и управленческих процессов, необходимых для решения задач, с применением методов и способов расчета показателей, используемых в инвестировании проектов строительства объектов недвижимости, а также для финансового анализа деятельности предприятия с целью применения полученных результатов различными пользователями.

Глава 1. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПРЕДПРИЯТИЯ, ИСТОЧНИКИ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ. ОЦЕНКА КРЕДИТОСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА

1.1 Сущность, виды и назначение финансовой отчетности

Источники аналитической финансовой информации

Основным источником информации о финансовой деятельности предприятия является его публичная бухгалтерская отчетность. Все организации любой организационно-правовой формы собственности обязаны составлять на основе данных синтетического и аналитического учета бухгалтерскую отчетность, являющуюся завершающим этапом учетного процесса. Бухгалтерская отчетность в установленных формах содержит систему сопоставимых и достоверных сведений о реализованной продукции, работах и услугах, затратах на их производство, об имущественном и финансовом положении организации и результатах хозяйственной деятельности. В настоящее время организации предоставляют в обязательном порядке квартальную и годовую отчетность.

Данные отчетности используются внешними пользователями для оценки эффективности деятельности организации, а также внутренними пользователями для экономического анализа в самой организации. Вместе с тем отчетность необходима для оперативного руководства хозяйственной деятельностью и служит исходной базой для последующего планирования. Отчетность должна быть достоверной, своевременной. В ней должна обеспечиваться сопоставимость отчетных показателей с данными за прошлые периоды.

Отчетность предприятия базируется на обобщении данных регистров бухгалтерского учета. Она выражает единую систему данных об имущественном и финансовом положении предприятия и о результатах хозяйственной деятельности и формируется по установленным формам и инструкциям, утвержденным Минфином и Госкомстатом Российской Федерации.

Формами бухгалтерской отчетности в 2020 г. являются:

- форма 0710001 — бухгалтерский баланс;
- форма 0710002 — отчет о финансовых результатах;
- форма 0710003 — отчет об изменениях капитала;

- форма 0710004 — отчет о движении денежных средств;
- форма 0710006 — отчет о целевом использовании средств (для некоммерческих организаций).

Также к формам бухгалтерской отчетности можно отнести и Пояснительную записку, в которой в соответствии с Приказом Минфина РФ № 66-н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» хозяйствующие субъекты вправе самостоятельно определять детализацию показателей по статьям указанных выше форм отчетности.

Бухгалтерский баланс служит основным источником информации для обширного круга пользователей. По данным баланса строится финансовое планирование, осуществляется контроль за движением денежных потоков в соответствии с полученной прибылью, анализ финансово-хозяйственной деятельности. В бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Отчет о финансовых результатах должен характеризовать показатели прибылей и убытков, связанных с деятельностью организации за отчетный период. В отчете о финансовых результатах доходы и расходы должны показываться с подразделением на обычные и прочие.

Отчет об изменениях капитала — отчетная форма, в которой раскрывается информация о движении уставного капитала, резервного капитала, добавочного капитала, а также информация об изменениях величины нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) организации и доли собственных акций, выкупленных у акционеров. Кроме того, в этой форме указывают корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок.

Отчет об изменениях капитала состоит из трех разделов:

- раздел I «Движение капитала»;
- раздел II «Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок»;
- раздел III «Чистые активы».

Отчет о движении денежных средств содержит информацию о поступлении и выбытии денежных средств предприятия, отображает изменения, произошедшие с денежными средствами за определенный период. Отчет предоставляет руководителям и аналитикам сведения для оцен-

ки возможности предприятия использовать и заимствовать денежные средства и их эквиваленты. На основании отчета о движении денежных средств оценивается финансовая гибкость предприятия, т. е. возможность компании генерировать существенные суммы денежных средств с целью своевременной реакции на непредвиденные потребности.

Отчет о целевом использовании средств — форма годовой бухгалтерской отчетности, которая составляется всеми некоммерческими организациями, получающими средства для финансирования своей уставной деятельности.

Отчет о целевом использовании средств отражает информацию об остатках целевых средств на начало и конец отчетного периода, а также об источниках их поступления и направлениях использования.

Бухгалтерская отчетность является открытой для учредителей (участников), инвесторов, кредитных организаций, кредиторов, покупателей, поставщиков и др. Организация должна обеспечить возможность для пользователей ознакомиться с бухгалтерской отчетностью.

Организация обязана обеспечить представление годовой бухгалтерской отчетности каждому учредителю (участнику) в сроки, установленные законодательством Российской Федерации. Организация обязана представить бухгалтерскую отчетность по одному экземпляру (бесплатно) органу государственной статистики и другим адресатам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в надлежащие сроки. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, организация публикует бухгалтерскую отчетность вместе с итоговой частью аудиторского заключения.

Публикация бухгалтерской отчетности производится не позднее 1 июня года, следующего за отчетным, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Датой представления бухгалтерской отчетности для организации считается день ее почтового отправления или день фактической передачи ее по принадлежности.

Бухгалтерский баланс

Бухгалтерский баланс (форма № 1) состоит из

актива:	пассива:
I. Внеоборотные активы.	III. Капитал и резервы.
II. Оборотные активы.	IV. Долгосрочные обязательства.
	V. Краткосрочные обязательства.

Актив баланса

Актив — это имущество предприятия.

Раздел 1 «Внеоборотные активы» несет в себе информацию о том, какими активами с низкой степенью ликвидности владеет компания (табл. 1). Обычно это оборудование, помещения, здания, НМА и другие.

Таблица 1

Расшифровка раздела 1 «Внеоборотные активы» актива баланса

Наименование показателя	Код строки	Формирование показателя
1	2	3
Нематериальные активы	1110	Отражается остаточная стоимость нематериальных активов (НМА), которые принадлежат организации, — сумма, равная разнице между дебетовым сальдо на счете 04 «Нематериальные активы» и кредитовым сальдо на счете 05 «Амортизация нематериальных активов». Если организация согласно учетной политике начисляет амортизацию по всем объектам НМА без применения счета 05, то отражается дебетовое сальдо счета 04
Результаты исследований и разработок	1120	Показываются затраты организации на завершённые НИОКР, давшие положительный результат, но не относящиеся к НМА. Их отражали на счете 04 обособленно
Основные средства	1130	Показывается остаточная стоимость основных средств — дебетовый остаток по счету 01 «Основные средства» за минусом суммы амортизации, начисленной по кредиту счета 02 «Амортизация основных средств»
Доходные вложения в материальные ценности	1140	Отражается остаточная стоимость имущества, предназначенного для сдачи в аренду (лизинг) или прокат. Это дебетовый остаток по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» за минусом суммы амортизации, которая отражена по кредиту счета 02 «Амортизация основных средств», субсчет «Амортизация имущества, относящегося к доходным вложениям»
Финансовые вложения	1150	Показывается дебетовое сальдо по соответствующим «долгосрочным» субсчетам счета 58 «Финансовые вложения», 55.3 «Депозитные счета» за вычетом кредитового сальдо по счету 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений» (если такой резерв создавался)
Отложенные налоговые активы	1160	Отражается дебетовое сальдо по счету 09 «Отложенные налоговые активы»
Прочие внеоборотные активы	1170	Отражаются те активы, стоимость которых признается незначительной, и информация о которых не важна для заинтересованных пользователей бухгалтерской отчетности

Окончание табл. 1

1	2	3
Итого по разделу I	1100	Сумма ранее заполненных строк данного раздела

Раздел 2 «Оборотные активы» (табл. 2). Оборотные активы самые высоколиквидные. К ним относятся товары, дебиторская задолженность, деньги в кассе и на счетах. Материалы и сырье оценивают в балансе по заготовительной фактической себестоимости. Затраты в неоконченном производстве можно оценить по нормативной себестоимости, фактической производственной себестоимости, сумме прямых затрат.

Таблица 2

Расшифровка раздела 2 «Оборотные активы» актива баланса

Наименование показателя	Код строки	Формирование показателя
1	2	3
Запасы	1210	Показывается дебетовый остаток по счету 10 «Материалы». Если организация отражает стоимость материалов в учетных ценах, применяя счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей», к сальдо счета 10 следует прибавить дебетовый остаток по счету 16. Если на конец отчетного периода сальдо по счету 16 кредитовое, его следует вычесть из остатка по счету 10; — показываются затраты незавершенного производства Это сумма дебетовых остатков по счетам: 20 «Основное производство», 21 «Полуфабрикаты собственного производства», 23 «Вспомогательные производства», 29 «Обслуживающие производства и хозяйства», 44 «Расходы на продажу», 46 «Выполненные этапы по незавершенным работам»; показывается сумма дебетовых остатков по счетам 41 «Товары» и 43 «Готовая продукция» за вычетом кредитовых остатков по счетам 42 «Торговая наценка» и 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей»; — отражается дебетовый остаток по счету 45 «Товары отгруженные»
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	Отражается дебетовое сальдо счета 19 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Окончание табл. 2

1	2	3
Дебиторская задолженность	1230	Указываются дебетовые сальдо по счетам 60, 62, 68, 69, 71, 73, 75 и 76 за вычетом кредитового сальдо по счету 63 «Резервы по сомнительным долгам»
Финансовые вложения	1240	Показываются краткосрочные финансовые вложения как дебетовый остаток по счетам 58 «Финансовые вложения» и 55 «Специальные счета в банках», субсчет 3 «Депозитные счета» (в части краткосрочных вложений) за вычетом кредитового сальдо по счету 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений» (если такой резерв создавался фирмой)
Денежные средства	1250	Формируется как сумма дебетовых остатков по счетам 50 «Касса», 51 «Расчетные счета», 52 «Валютные счета», 55 «Специальные счета в банках» (за исключением сальдо по субсчету 55-3 «Депозитные счета», которое отражается в составе финансовых вложений), 57 «Переводы в пути»
Прочие оборотные активы	1260	По этой строке баланса показывается стоимость оборотных активов, не отраженных в других строках
Итого по разделу II	1200	Сумма ранее заполненных строк данного раздела

Пассив баланса

Пассив баланса — это сумма обязательств предприятия.

Раздел 3 «Капитал и резервы» — это собственные средства предприятия, то есть уставный капитал, дополнительный, нераспределенная прибыль, сформированные фонды (табл. 3).

Таблица 3

Расшифровка раздела 3 «Капитал и резервы» пассива баланса

Наименование показателя	Код строки	Формирование показателя
1	2	3
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	Отражается сальдо счета 80 «Уставный капитал». Для акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью это величина уставного капитала, для унитарных предприятий — величина уставного фонда, для полных товариществ и товариществ на вере — величина складочного капитала, для производственных кооперативов — паевой фонд

Окончание табл. 3

1	2	3
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	Отражается дебетовое сальдо счета 81 «Собственные акции (доли)» — остаток акций (долей) организации, которые она выкупила у акционеров (участников) для последующей перепродажи или аннулирования
Переоценка внеоборотных активов	1340	Указывается остаток по кредиту счета 83 «Добавочный капитал», связанный с дооценкой внеоборотных активов. Для этого к счету 83 открывают субсчет 83-1 «Дооценка внеоборотных активов»
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	Отражается кредитовое сальдо счета 83 «Добавочный капитал» без переоценки
Резервный капитал	1360	Отражается кредитовый остаток по счету 82 «Резервный капитал». На этом счете формируется резервный фонд и иные аналогичные фонды, которые создаются путем распределения части полученной прибыли
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	Отражается сальдо счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»: — кредитовое — нераспределенная прибыль; — дебетовое — непокрытые убытки (показатель приводится в скобках)
Итого по разделу III	1300	Сумма ранее заполненных строк данного раздела

Раздел 4 «Долгосрочные обязательства» (табл. 4). В них входят долги предприятия, которые необходимо вернуть в срок более одного года.

Таблица 4

Расшифровка раздела 4 «Долгосрочные обязательства» пассива баланса

Наименование показателя	Код строки	Формирование показателя
1	2	3
Заемные средства	1410	Отражается сальдо счета 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Это остатки заемных средств, фактически полученных от банков и других организаций и не погашенных на отчетную дату. При этом срок их погашения согласно условиям договора должен превышать 12 месяцев
Отложенные налоговые обязательства	1420	Отражается кредитовое сальдо счета 77 «Отложенные налоговые обязательства»

Окончание табл. 4

1	2	3
Резервы под условные обязательства	1430	Отражаются суммы резервов, формируемых в целях покрытия возможных оценочных обязательств, которые будут подтверждены наступлением или ненаступлением будущих событий, находящихся вне контроля организации. Это долгосрочные обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения (сальдо кредитовое по счету 96 «Резервы предстоящих расходов»)
Прочие обязательства	1450	Отражаются суммы привлеченных средств, не указанные в строке 1410 «Заемные средства». Это могут быть кредитовые остатки по счетам: 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» (сумма долгосрочной кредиторской задолженности, в том числе по выданным векселям); 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»; 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», субсчет «Авансы полученные» (если эти суммы не отражены отдельной строкой)
Итого по разделу IV	1450	Сумма ранее заполненных строк данного раздела

Раздел 5 «Краткосрочные обязательства» показывает долги предприятия, которые необходимо вернуть в срок менее одного года (табл. 5).

Таблица 5

Расшифровка раздела 5 «Краткосрочные обязательства» пассива баланса

Наименование показателя	Код строки	Формирование показателя
1	2	3
Заемные средства	1510	Отражается кредитовое сальдо по счету 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» — остаток задолженности организации по банковским кредитам и займам, полученным от других организаций
Кредиторская задолженность	1520	Отражается краткосрочная кредиторская задолженность организации, срок погашения которой не превышает 12 месяцев: кредитные сальдо по счетам 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками», 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками», 68 «Расчеты по налогам и сборам», 69 «Расчеты с персоналом по оплате труда», 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 73 «Расчеты с персоналом по прочим операциям», 75 «Расчеты с учредителями», 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»
Доходы будущих периодов	1530	Отражается кредитовое сальдо до счета 98 «Доходы будущих периодов»

Окончание табл. 5

1	2	3
Резервы предстоящих расходов	1540	Отражается кредитовое сальдо счета 96 «Резервы предстоящих расходов». На этом счете учитываются оценочные обязательства, если предполагаемый срок их исполнения составляет менее 12 месяцев после отчетной даты
Прочие обязательства	1550	Отражается сумма краткосрочных обязательств, которые не вошли в другие строки раздела V баланса
Итого по разделу V	1500	Сумма ранее заполненных строк данного раздела

Коды определенных строк обязаны указываться в определенной графе. Стоит отметить, что коды нужны в основном для того, чтобы статистические органы могли объединять информацию, изложенную в разнотипных балансах, в одно целое. Коды являются обязательными к заполнению, когда составляемый баланс надлежит передать в государственные исполнительные структуры с дальнейшим использованием информации по ним. В ситуации, когда бухгалтерский баланс составляется за квартал или другой отчетный период, для того, чтобы его рассматривали на внутренних заседаниях с целью введения в курс по состоянию дел или анализа проводимой компанией деятельности, строки кодов заполнять необязательно.

Сравнение кодов финансовой отчетности

С 2010 г. произошли изменения кодов строк финансовой отчетности, соответствия которых представлены в таблице 6.

Таблица 6

Соответствие кодов строк бухгалтерского баланса

Таблица соответствия кодов строк бухгалтерского баланса на основании Приказа Минфина РФ № 67н от 22 июля 2003 г. и № 66н от 2 июля 2010 г.		
АКТИВ	Коды по Приказу № 67н	Коды по Приказу № 66н
1	2	3
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	110	1110
Основные средства	120	1130
Незавершенное строительство	130	

Продолжение табл. 6

1	2	3
Доходные вложения в материальные ценности	135	1140
Долгосрочные финансовые вложения	140	1150
Отложенные налоговые активы	145	1160
Прочие внеоборотные активы	150	1170
ИТОГО по разделу I	190	1100
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы,	210	1210
в том числе:		
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	
животные на выращивании и откорме	212	
затраты в незавершенном производстве	213	
готовая продукция и товары для перепродажи	214	
товары отгруженные	215	
расходы будущих периодов	216	
прочие запасы и затраты	217	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	1220
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты),	230	
в том числе покупатели и заказчики	231	
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты),	240	1230
в том числе покупатели и заказчики	241	
Краткосрочные финансовые вложения	250	1240
Денежные средства	260	1250
Прочие оборотные активы	270	1260
ИТОГО по разделу II	290	1200
БАЛАНС	300	1600

Продолжение табл. 6

1	2	3
ПАССИВ		
	Коды по Приказу № 67н	Коды по Приказу № 66н
1	2	3
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ		
Уставный капитал	410	1310
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	1320
Добавочный капитал	420	1350 + 1340
Резервный капитал,	430	1360
в том числе:		
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	1370
ИТОГО по разделу III	490	1300
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Займы и кредиты	510	1410
Отложенные налоговые обязательства	515	1420
Прочие долгосрочные обязательства	520	1450
ИТОГО по разделу IV	590	1400
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Займы и кредиты	610	1510
Кредиторская задолженность,	620	1520
в том числе:		
поставщики и подрядчики	621	
задолженность перед персоналом организации	622	
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	
задолженность по налогам и сборам	624	
прочие кредиторы	625	
Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	630	

Продолжение табл. 6

1	2	3
Доходы будущих периодов	640	1530
Резервы предстоящих расходов	650	1540 + 1430
Прочие краткосрочные обязательства	660	1550
ИТОГО по разделу V	690	1500
БАЛАНС	700	1700
Справка о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах		
Арендованные основные средства,	910	
в том числе по лизингу	911	
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	920	
Товары, принятые на комиссию	930	
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	940	
Обеспечения обязательств и платежей полученные	950	
Обеспечения обязательств и платежей выданные	960	
Износ жилищного фонда	970	
Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов	980	
Нематериальные активы, полученные в пользование	990	
Таблица соответствия кодов строк отчета о прибылях и убытках в соответствии с Приказами Минфина РФ № 67н от 22 июля 2003 г. и № 66н от 2 июля 2010 г.		
Наименование	Коды по Приказу № 67н	Коды по Приказу № 66н
Доходы и расходы по обычным видам деятельности		
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	2110
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	2120
Валовая прибыль	029	2100

Продолжение табл. 6

1	2	3
Коммерческие расходы	030	2210
Управленческие расходы	040	2220
Прибыль (убыток) от продаж	050	2200
Прочие доходы и расходы		
Проценты к получению	060	2320
Проценты к уплате	070	2330
Доходы от участия в других организациях	080	2310
Прочие доходы	090	2340
Прочие расходы	100	2350
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	2300
Отложенные налоговые активы	141	2450
Отложенные налоговые обязательства	142	2430
Текущий налог на прибыль	150	2410
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	2400
СПРАВОЧНО		
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	2421
Базовая прибыль (убыток) на акцию		2900
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		2910
Таблица соответствия кодов строк отчета о движении денежных средств в соответствии с Приказами Минфина РФ № 67н от 22 июля 2003 г. и № 66н от 2 июля 2010 г.		
Наименование	Коды по Приказу № 67н	Коды по Приказу № 66н
1	2	3
Остаток денежных средств на начало отчетного года		4450
Движение денежных средств по текущей деятельности		4111
Средства, полученные от покупателей, заказчиков		4113
Прочие доходы		4120
Денежные средства, направленные		
на оплату приобретенных товаров, работ, услуг, сырья и иных оборотных активов	150	4121

Продолжение табл. 6

1	2	3
на оплату труда	160	4122
на выплату дивидендов, процентов	170	4123 + 4322
на расчеты по налогам и сборам	180	4124
на прочие расходы		4125
Чистые денежные средства от текущей деятельности		4100
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
Выручка от продажи объектов основных средств и иных внеоборотных активов	210	4211
Выручка от продажи ценных бумаг и иных финансовых вложений	220	
Полученные дивиденды	230	4212
Полученные проценты	240	
Поступления от погашения займов, предоставленных другим организациям	250	
Приобретение дочерних организаций	280	
Приобретение объектов основных средств, доходных вложений в материальные ценности и нематериальных активов	290	
Приобретение ценных бумаг и иных финансовых вложений	300	4221
Займы, предоставленные другим организациям	310	4222
Чистые денежные средства от инвестиционной деятельности	340	4200
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Поступления от эмиссии акций или иных долевых бумаг		4313
Поступления от займов и кредитов, предоставленных другими организациями		4311
Погашение займов и кредитов (без процентов)		4321
Погашение обязательств по финансовой аренде		
Чистые денежные средства от финансовой деятельности		4300

Окончание табл. 6

1	2	3
Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		4400
Остаток денежных средств на конец отчетного периода		4500
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		4490

Ранее код строки состоял из трех цифр. На данный момент рассматриваются только те коды, которые указаны в особом приложении к Приказу Минфина № 66н. Это приложение 4, которое устанавливает для использования четырехзначные коды. Кодировка старой формы имеет отличие от новой только в том, что меняется перечень данных строк, их кодировка превращается в четырехзначный показатель, а также немного изменяется детализированность предоставляемой в балансе информации. Назначения строк остаются прежними.

Надо отметить, что актив имеет специализированный формат по фактору ликвидности имущества, которое есть в организации. Наименее ликвидное из него будет располагаться в самом вершине столбца, так как именно это имущество почти не изменяется с начала действия организации и до ее ликвидации. Строчками актива в новом виде баланса являются 1100, 1150—1260, 1600.

Пассив имеет свойство отображать то, откуда предприятие берет деньги для своего функционирования, а также какая часть этих средств является собственностью компании, а какая взята займы и предполагает возвращение. Данная часть баланса играет важную роль, так как при сопоставлении ее с активом можно с точностью сказать, есть ли у компании средства для успешного продолжения своей деятельности. Строчками, отражающими пассивную часть баланса, являются 1300, 1360—1370, 1410—1420, 1500—1550, 1700.

Для того чтобы понять, как производится процесс расшифровки кодов по строкам, стоит понимать, что ни один код не является простым набором цифр. Это шифр определенного вида информации. Первым значением подтверждается факт, что данная строка имеет отношение конкретно к главному виду бухгалтерской отчетности, а точнее к балансу, а не к другому виду отчетных документов. Вторая цифра указывает, к какому разделу актива относится данная сумма. Например, единица свидетельствует

о принадлежности суммы к внеоборотным активам. Третья цифра служит определенным показателем по ликвидности данного ресурса. Четвертая цифра, исходно равная нулю, принята для того, чтобы сделать некую детализацию статей по их существенности. Например, строка 1230 бухгалтерского баланса — это дебиторская задолженность.

По пассиву расшифровка происходит по такому же принципу, что и в ситуации с активом: первой цифрой показана принадлежность именно к бухгалтерскому балансу за год. Вторая цифра демонстрирует принадлежность данной суммы к отдельному разделу графы пассива. Третья указывает на срочность обязательства. Четвертое значение принято для детализированного восприятия информации.

Суммарным пассивом принята строка 1700, которая является суммой строк 1300, 1400 и 1500 бухгалтерского баланса.

1.2 Общая оценка финансового состояния предприятия. Горизонтальный и вертикальный анализ

Имущественное положение предприятия характеризуется величиной, составом и состоянием активов, которыми оно владеет и распоряжается. Оно изменяется с течением времени за счет различных факторов, главным из которых являются достигнутые за истекший период финансовые результаты, приведенные в бухгалтерской отчетности.

Горизонтальный и вертикальный анализ баланса

Наиболее общее представление о качественных изменениях в структуре активов предприятия, их источниках, динамике изменений можно получить с помощью горизонтального и вертикального анализа отчетности.

Горизонтальный анализ — это оценка темпов роста (снижения) показателей бухгалтерской отчетности за рассматриваемый период. Он помогает оценить темпы роста (снижения) каждой из групп средств предприятия и их источников.

Проведение горизонтального анализа целесообразно, когда имеются данные о деятельности предприятия за несколько периодов. Это дает возможность проследить динамику изменения средств и их источников. Для горизонтального анализа преобразуют абсолютные значения показателей в относительные. При расчете используют базисные или цепные индексы. В случае сравнения с постоянной базой, принимаемой за 100 %, используются базисные индексы (например, базисный период ис-

следования 2016 г. — 100 %, с ним сравниваются последующие периоды 2017—2019 гг.), для этого из значения каждого последующего периода вычитаются значения базисного. При использовании цепных методов в данном анализе для каждой статьи (или итога раздела) из значения следующего года вычитают значение предыдущего (2019—2018 гг. или 2018—2017 гг.) и анализируют разницу (абсолютное значение). Для получения относительного значения эту разницу делят на значение предыдущего года и изучают, на сколько процентов увеличилась или уменьшилась статья (относительное значение). Другое название этого вида анализа — динамический анализ баланса.

Назначение *вертикального анализа* в возможности проанализировать целое через элементы, составляющее это целое. Его используют для оценки результатов работы предприятия. Исходными материалами являются бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах.

Вертикальный анализ позволяет определить удельный вес каждой статьи в общем итоге, структуру средств и их источников, а также произошедшие в них изменения.

Преимуществами вертикального вида анализа являются:

- изучение результатов хозяйственной деятельности на основе относительных показателей, сглаживающих влияние субъективных внешних факторов, которое имеет место при работе с абсолютными показателями и затрудняет их сопоставление в динамике;

- межхозяйственное сравнение предприятий, различающихся по величине используемых ресурсов и другим показателям объема.

При этом виде анализа нужно каждую из статей баланса поделить на его итог (валюту баланса) и посмотреть, сколько составляет и как меняется эта величина для каждого года. Другое название этого вида анализа — структурный анализ баланса.

Горизонтальный и вертикальный анализ взаимодополняемы. Оба эти вида особенно ценны при межхозяйственных сопоставлениях. Они позволяют сравнить бухгалтерскую отчетность предприятий, совершенно разных по роду деятельности.

Исследование структуры и динамики имущества предприятия и источников его формирования проводят при помощи *сравнительного аналитического баланса*. Сравнительный аналитический баланс можно получить из исходного баланса путем уплотнения отдельных статей и дополнения его показателями структурной динамики.

Схемой аналитического баланса охвачено много важных показателей, характеризующих статику и динамику финансового состояния предприятия.

тия. Этот баланс включает показатели вертикального и горизонтального анализа.

В него входят:

- анализ динамики валюты баланса — сопоставляются данные по валюте баланса на начало и конец отчетного периода;
- анализ структуры пассивов предприятия — позволяет установить одну из возможных причин финансовой неустойчивости предприятия, приведшей к его неплатежеспособности;
- анализ структуры активов предприятия — исследует участие активов в производстве, а также оценивается их ликвидность.

Основные тенденции изменения имущества предприятия и источники его формирования представлены в таблице 7.

Таблица 7

Основные тенденции изменения имущества предприятия и источников его формирования

Положительные тенденции в активе баланса	Положительные тенденции в пассиве баланса
1	2
Увеличение денежных средств на счетах	Увеличение уставного капитала
Увеличение краткосрочной дебиторской задолженности	Увеличение нераспределенной прибыли

Отрицательные тенденции в активе баланса	Отрицательные тенденции в пассиве баланса
1	2
Увеличение запасов с увеличением объемов выручки (для первых трех пунктов необходимо также проверить, чтобы значения ликвидности предприятия при увеличении текущих активов не были слишком большими, так как это может указывать на неоптимальное управление средствами или проблемы с платежами за продукцию); увеличение стоимости основных средств	Увеличение фондов предприятия Увеличение резервного капитала
Уменьшение дебиторской задолженности, если до этого она была слишком большой (больше, чем 20—40 % от оборотного капитала)	Увеличение доходов будущих периодов

Окончание табл. 7

1	2
Уменьшение запасов с уменьшением объемов выручки	Сокращение кредиторской задолженности
Уменьшение незавершенного производства	Уменьшение объемов кредитов
	Уменьшение запасов средств
Рост денежных средств на счетах выше 30 % от суммы оборотного капитала	Увеличение кредиторской задолженности
Рост дебиторской задолженности свыше 40 % от суммы оборотного капитала	Увеличение объемов кредитов
Уменьшение денежных средств на расчетном счете ниже 10 % от суммы оборотного капитала	Увеличение заемных средств
Уменьшение производственных запасов на складах с увеличением объемов выручки	Сокращение суммы нераспределенной прибыли
	Уменьшение резервного капитала
	Уменьшение фондов организации

1.3 Оценка финансовой устойчивости предприятия

Анализ финансовой устойчивости на определенную дату позволяет установить, насколько рационально предприятие управляет собственными и заемными средствами.

Недостаточная финансовая устойчивость может привести к неплатежеспособности предприятия, т. е. неспособности выполнять свои финансовые обязательства, вытекающие из коммерческих, кредитных и иных операций платежного характера.

Анализ потока денежных средств

Для оценки текущей платежеспособности и устойчивости предприятия проводят анализ движения денежных средств. В соответствии с особенностями формирования бухгалтерской отчетности движение денежных средств должно характеризовать изменения в финансовом положении предприятия по трем основным направлениям: текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Для оценки результатов деятельности предприятия наиболее важное значение имеют показатели:

1) выручка от реализации товаров (продукции, работ, услуг) — учетный доход от обычной и иных видов деятельности за данный период в денежной форме, отраженный в кредите соответствующих счетов;

2) прибыль — разность между учетными доходами и начисленными расходами на производство и сбыт продукции;

3) поток денежных средств:

— приток денежных средств за счет выручки от продажи товаров (продукции, работ, услуг), увеличения уставного капитала, полученных кредитов и займов, целевого финансирования и поступлений и др.;

— отток денежной наличности возникает вследствие покрытия текущих (эксплуатационных) затрат, инвестиционных расходов, платежей в бюджет, выплат дивидендов и др.;

— чистый приток денежных средств (резерв денежной наличности) — разница между всеми поступлениями и отчислениями денежных средств.

При анализе финансового состояния предприятия необходимо понимать, что прибыль за отчетный период и денежные средства, полученные предприятием в течение периода, — разные показатели. Прибыль выражает прирост авансированной стоимости, что характеризует эффективность управления предприятием. Наличие прибыли не означает присутствия у предприятия свободных денежных средств, доступных для расходования. Денежные средства являются наиболее ограниченным ресурсом в экономике, и от эффективного их использования зависит успех предприятия.

Рассмотрим виды хозяйственной деятельности предприятия, формирующие движение денежных средств.

Текущая (основная, операционная) деятельность связана с повторяющимися, характерными для данной организации операциями, с производством и продажей продукции, работ и услуг. К ней относятся денежные потоки, которые нельзя отнести к инвестиционной и финансовой деятельности.

Инвестиционная деятельность. В ней отражаются денежные потоки, связанные с долгосрочным развитием предприятия, приобретением внеоборотных активов. Неравенство поступлений и платежей дает отрицательный результат инвестиционной деятельности. Это не убыток. Предприятие направило значительную часть имеющихся денежных средств на долгосрочные инвестиции, т. е. стремится к дальнейшему развитию.

Эффект от инвестиций, направленных на расширение и модернизацию производства, заключается в росте продаж или сокращении расходов предприятия. Его можно заметить при анализе текущей деятельности.

Финансовая деятельность — это деятельность, направленная на привлечение в организацию финансовых ресурсов на возмездной или безвозмездной основе. Она связана с пассивами, привлечением новых источников, которые формируются за счет заемных и (или) собственных средств.

На стабильно работающих предприятиях денежные потоки, генерируемые текущей деятельностью, могут быть направлены в инвестиционную и финансовую деятельность.

На практике применяются два метода расчета объема денежных потоков: *прямой и косвенный*.

Прямой метод основан на движении денежных средств по счетам предприятия. Исходный элемент — выручка от реализации товаров (продукции, работ, услуг). Метод позволяет оценить ликвидность и платежеспособность предприятия, но при этом не раскрывает взаимосвязи полученного финансового результата и изменения абсолютного размера денежных средств.

Косвенный метод позволяет через взаимосвязь прибыли с изменением величины денежных средств провести аналитический анализ. Расчет денежных потоков ведется от показателя чистой прибыли с соответствующими корректировками на статьи, не отражающие движение реальных денежных средств по соответствующим счетам.

Оба метода дополняют друг друга и дают реальное представление о движении потока денежных средств на предприятии за расчетный период. Основная цель анализа денежных потоков — выявление причин дефицита (избытка) денежных средств и определение источников их поступлений и направлений расходования для контроля за текущей ликвидностью и платежеспособностью.

Совокупный денежный поток должен стремиться к нулю, так как отрицательное сальдо по одному виду деятельности компенсируется положительным сальдо по другому его виду. Так, благоприятный (близкий к нулю) совокупный денежный поток может быть достигнут за счет элиминирования или покрытия отрицательного денежного потока по текущей деятельности притоком денежных средств от продажи активов или привлечения краткосрочных банковских ссуд. В данном случае величина денежного потока скрывает реальную убыточность деятельности предприятия.

Анализ движения денежных средств за отчетный период позволяет установить, где у предприятия генерируется денежная наличность, а где расходуется. В таблицах 8, 9 данный анализ осуществляется по видам деятельности.

1.4 Анализ кредитоспособности заемщика

Каждая кредитная сделка сопряжена с риском невозврата ссуженной стоимости заемщиком, неуплатой процентов по ссуде и т. д. В связи с наличием данных рисков банки по критериальным показателям оценивают возможность заемщиков выполнения условий кредитования. Рассмотрим методику определения кредитоспособности.

Методика определения кредитоспособности

Анализ финансового состояния заемщика, как правило, проводится на основании данных бухгалтерской отчетности.

Отчетность запрашивается за два предыдущих года (с периодичностью в 6 месяцев), а также ежеквартально за текущий год. Например, для анализа кредитной заявки, датированной 01.11.2019 г., следует запросить бухгалтерскую отчетность на следующие отчетные даты: 01.01.2017 г., 01.07.2017 г., 01.01.2018 г., 01.07.2018 г., 01.01.2019 г., 01.04.2019 г., 01.07.2019 г., 01.10.2019 г.

Вся бухгалтерская отчетность должна иметь отметку налоговой инспекции. Кроме того, если предприятие подлежит обязательному аудиту, рекомендуется запросить аудиторское заключение, подтверждающее достоверность бухгалтерской отчетности.

В качестве завершающего этапа основной части анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия производится расчет основных показателей (коэффициентов) по следующим группам: ликвидность, эффективность, оборачиваемость, финансовая независимость, а также критериев потенциального банкротства предприятия, отраженных в Методических положениях по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса.

В пособии из представленных выше групп показателей, используемых ведущими банками России, рассмотрены три основные группы:

- 1) А — коэффициенты ликвидности;
- 2) Б — коэффициент наличия собственных средств;
- 3) В — показатели оборачиваемости и рентабельности.

А. Коэффициенты ликвидности

Под ликвидностью понимается способность предприятия платить по своим текущим обязательствам, причем не просто теоретическая способность платить в связи с достаточностью денежных средств, а способность делать это своевременно.

Коэффициенты ликвидности позволяют проанализировать способность предприятия отвечать по своим текущим обязательствам. В результате расчета устанавливается степень обеспеченности предприятия оборотными средствами для расчетов с кредиторами по текущим операциям.

Коэффициент абсолютной ликвидности K1 является наиболее жестким критерием ликвидности предприятия и показывает, какая часть краткосрочных долговых обязательств может быть при необходимости погашена за счет имеющихся денежных средств, средств на депозитных счетах и высоколиквидных краткосрочных ценных бумаг:

$$K1 = \frac{\text{стр. 1250} + \text{стр. 1240 (частично)}}{\text{Раз. 5 (стр. 1500)} - (\text{стр. 1530} + \text{стр. 1540} + \text{стр. 1430})}. \quad (1)$$

При расчете коэффициента по строке 1240 учитываются только государственные ценные бумаги, ценные бумаги Сбербанка России и средства на депозитных счетах. При отсутствии соответствующей информации данные строки 1240 при расчете K1 не учитываются.

Коэффициент быстрой ликвидности (промежуточный коэффициент покрытия) K2 характеризует способность предприятия оперативно высвободить из хозяйственного оборота денежные средства и погасить долговые обязательства:

$$K2 = \frac{\text{стр. 1250} + \text{стр. 1240} + \text{стр. 1230}}{\text{Раз. 5 (стр. 1500)} - (\text{стр. 1530} + \text{стр. 1540} + \text{стр. 1430})}. \quad (2)$$

Для расчета этого коэффициента предварительно производится оценка групп статей «краткосрочные финансовые вложения» и «дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)». Указанные статьи уменьшаются на сумму финансовых вложений в неликвидные корпоративные бумаги и неплатежеспособные предприятия и сумму безнадежной дебиторской задолженности соответственно.

Коэффициент текущей ликвидности (общий коэффициент покрытия) K3 дает общую оценку ликвидности предприятия, в расчет которого в числитель включаются все оборотные активы, в том числе материальные:

$$K3 = \frac{\text{Раз. 2 (стр. 1200)}}{\text{Раз. 5 (стр. 1500)} - (\text{стр. 1530} + \text{стр. 1540} + \text{стр. 1430})}. \quad (3)$$

Для расчета K3 предварительно корректируются уже названные группы статей баланса, а также «дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев)», «запасы» и «прочие обо-

ротные активы» на сумму соответственно безнадежной дебиторской задолженности, неликвидных и труднореализуемых запасов.

Б. Коэффициент наличия собственных средств К4

Показывает долю собственных средств предприятия в общем объеме средств и определяется как отношение собственных средств ко всей сумме средств предприятия (стр. 1700):

$$K4 = \frac{\text{Раз. 3 (стр. 1300) + стр. 1530 + стр. 1540 + стр. 1430}}{\text{стр. 1700}} \quad (4)$$

В. Показатели оборачиваемости и рентабельности

Оборачиваемость разных элементов оборотных активов и кредиторской задолженности рассчитывается в днях исходя из объема дневных продаж (однодневной выручки от реализации).

Объем дневных продаж рассчитывается делением выручки от реализации (форма № 2) на число дней в периоде (90, 180, 270 или 360).

Средние (за период) величины оборотных активов и кредиторской задолженности рассчитываются как суммы половин величин на начальную и конечную даты периода и полных величин на промежуточные даты, деленные на число слагаемых, уменьшенное на 1.

Оборачиваемость оборотных активов:

$$\frac{\text{средняя стоимость оборотных активов (по стр. 1200 баланса)}}{\text{объем дневных продаж}} \quad (5)$$

Оборачиваемость дебиторской задолженности:

$$\frac{\text{средняя стоимость дебиторской задолженности (по стр. 1230)}}{\text{объем дневных продаж}} \quad (6)$$

Оборачиваемость кредиторской задолженности:

$$\frac{\text{средняя стоимость кредиторской задолженности (по стр. 1520 баланса)}}{\text{объем дневных продаж}} \quad (7)$$

Оборачиваемость запасов:

$$\frac{\text{средняя стоимость запасов (по стр. 1210 баланса)}}{\text{объем дневных продаж}} \quad (8)$$

Аналогично могут быть рассчитаны показатели оборачиваемости других элементов оборотных активов (готовой продукции, незавершенного производства, сырья и материалов) и кредиторской задолженности.

Показатели рентабельности определяются в процентах или долях. Рентабельность продукции (или рентабельность продаж) К5:

$$K5 = \frac{\text{прибыль от реализации (стр. 2200 Ф № 2)}}{\text{выручка от реализации (стр. 2110 Ф № 2)}} \quad (9)$$

Рентабельность деятельности предприятия К6:

$$K6 = \frac{\text{чистая прибыль (стр. 2400 Ф № 2)}}{\text{выручка от реализации (стр. 2110 Ф № 2)}} \quad (10)$$

Рентабельность вложений в предприятие:

$$\text{Рентабельность} = \frac{\text{балансовая прибыль (стр. 2300 Ф № 2)}}{\text{итог баланса (стр. 1700)}} \quad (11)$$

Основными оценочными показателями являются коэффициенты К1—К6. Другие показатели оборачиваемости и рентабельности используются для общей характеристики и рассматриваются как дополнительные к первым шести показателям.

Оценка результатов расчетов шести коэффициентов заключается в присвоении категории по каждому из этих показателей на основе сравнения полученных значений с установленными достаточными. Далее определяется сумма баллов по этим показателям в соответствии с их весами.

Достаточные значения показателей:

- К1 — 0,1;
- К2 — 0,8;
- К3 — 1,5;
- К4 — 0,4 — для всех предприятий, кроме предприятий торговли и лизинговых компаний; 0,25 — для предприятий торговли и лизинговых компаний;
- К5 — 0,10;
- К6 — 0,06;

Разбивка показателей на категории в зависимости от их фактических значений представлена в таблице 8.

Ниже представлена таблица расчетов баллов (табл. 9).

Формула расчета суммы баллов S имеет вид:

$$S = 0,05 \cdot \text{категория К1} + 0,10 \cdot \text{категория К2} + 0,40 \cdot \text{категория К3} + 0,20 \cdot \text{категория К4} + 0,15 \cdot \text{категория К5} + 0,10 \cdot \text{категория К6} \quad (12)$$

Значение S , наряду с другими факторами, используется для определения класса кредитоспособности заемщика.

Таблица 8

Разбивка показателей на категории в зависимости от их фактических значений

Коэффициенты	1-я категория	2-я категория	3-я категория
K1	0,1 и выше	0,05—0,1	Менее 0,05
K2	0,8 и выше	0,5—0,8	Менее 0,5
K3	1,5 и выше	1,0—1,5	Менее 1,0
K4			
Кроме торговли и лизинговых компаний	0,4 и выше	0,25—0,4	Менее 0,25
Для торговли и лизинговых компаний	0,25 и выше	0,15—0,25	Менее 0,15
K5	0,10 и выше	Менее 0,10	Нерентаб.
K6	0,06 и выше	Менее 0,06	Нерентаб.

Таблица 9

Расчет баллов

Показатель	Фактическое значение	Категория	Вес показателя	Расчет суммы баллов
K1			0,05	
K2			0,10	
K3			0,40	
K4			0,20	
K5			0,15	
K6			0,10	
Итого	x	x	1	

Для остальных показателей третьей группы (оборотчиваемость и рентабельность) не устанавливаются оптимальные или критические значения ввиду большой зависимости этих значений от специфики предприятия, отраслевой принадлежности и других конкретных условий.

Оценка результатов расчетов этих показателей основана главным образом на сравнении их значений в динамике.

Определение класса кредитоспособности.

Устанавливается три класса:

- 1-й класс — кредитование не вызывает сомнений;
- 2-й класс — кредитование требует взвешенного подхода;
- 3-й класс — кредитование связано с повышенным риском.

Класс *кредитоспособности* определяется на основе суммы баллов по шести основным показателям, оценки остальных показателей третьей группы и качественного анализа рисков. Сумма баллов S влияет на класс кредитоспособности следующим образом.

1-й класс кредитоспособности: $S = 1,25$ и менее. Обязательным условием отнесения к данному классу является значение коэффициента $K5$ на уровне, установленном для 1-го класса кредитоспособности (данное положение не распространяется на предприятия, у которых снижение уровня рентабельности продукции в течение определенных отчетных периодов обусловлено спецификой их деятельности, например сезонностью).

2-й класс кредитоспособности: значение S находится в диапазоне от 1,25 (не включительно) до 2,35 (включительно). Обязательным условием отнесения к данному классу является значение коэффициента $K5$ на уровне, установленном не ниже, чем для 2-го класса кредитоспособности (данное положение не распространяется на предприятия, у которых снижение уровня рентабельности продукции в течение определенных отчетных периодов обусловлено спецификой их деятельности, например сезонностью).

3-й класс кредитоспособности: значение S больше 2,35.

Далее определенный таким образом предварительный класс кредитоспособности корректируется с учетом других показателей третьей группы и качественной оценки. При отрицательном влиянии этих факторов класс кредитоспособности может быть снижен на один.

Если в результате качественной оценки выявлены факторы, очевидно свидетельствующие о неспособности клиента выполнять свои обязательства, ему присваивается класс D (дефолт).

К таким факторам относятся в том числе, но не исключительно:

- наличие просроченной задолженности перед банком сроком более 30 дней;
- вынесение арбитражным судом определения решения о введении в отношении клиента одной из процедур банкротства в соответствии с законодательством.

Контрольные вопросы к 1 главе

1. Какие основные формы бухгалтерской отчетности используются в финансовом анализе?
2. Что определяет актив баланса и его структура?
3. Каково назначение пассива баланса и его структура?
4. Показатели, формирующие форму № 2 «Отчет о финансовых результатах».
5. Какова взаимосвязь старой и новой форм отчетности?
6. В чем сущность горизонтального анализа?
7. Каковы преимущества и назначение вертикального анализа?
8. Сравнительный аналитический анализ, его формирование, структура.
9. Положительные и отрицательные тенденции баланса.
10. Структура анализа движения денежных средств.
11. Методы расчета объема денежных потоков.
12. Сущность методики определения кредитоспособности заемщика.
13. Сущность коэффициентов ликвидности.
14. Показатели оборачиваемости и рентабельности.
15. Коэффициенты наличия собственных средств.
16. Сравнение класса кредитоспособности и факторы, влияющие на него.

Глава 2. ВИДЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Инвестирование и финансирование: сущность, отличия

Существует различие между понятиями «инвестирование» и «финансирование».

Инвестированием называют применение финансовых средств (капитала) с целью создания материальных, нематериальных или финансовых благ и получения дохода от их продажи или эксплуатации в будущем. В соответствии с целями вложений инвестиционные средства подразделяются:

- на финансовые инвестиции (вложения в ценные бумаги, долговые обязательства);
- реальные инвестиции, вложения в имущественные средства и средства обращения.

Вся производственная деятельность, как правило, начинается с инвестиций и на всем протяжении должна обеспечиваться финансовыми ресурсами.

Финансированием называют мероприятия по созданию капитала и средств платежей. По происхождению средств финансирование можно поделить на два вида:

- самофинансирование / заемное финансирование в зависимости от того, является ли капиталодатель собственником предприятия или кредитором;
- внутреннее / внешнее финансирование в зависимости от того, изыскиваются ли они внутри предприятия или привлекаются извне.

Таким образом, финансирование решает вопросы создания финансовых средств, а инвестирование решает вопросы их применения.

Для осуществления любой производственной деятельности необходимо определить потребность в капитале. Она чаще всего определяется в ходе соотнесения финансового и производственного процесса.

2.2 Источники финансирования жилищного строительства

Отличительная особенность строительной отрасли — это большие затраты на возведение объекта, которая ограничивает возможности строительных компаний по использованию собственного капитала, что препят-

ствуется его росту за счет чистой прибыли. Преимущества использования собственных денежных средств в строительстве очевидны: ресурсы свободны и не требуют возврата, строительная компания может ими спокойно распоряжаться. Однако, исходя из многолетней сложившейся практики, собственных средств хватает только на возведение фундамента дома. Для того чтобы осуществлялся рост капитала для строительных компаний, необходимо несколько лет. Большая часть объектов жилищного строительства финансируется за счет источников, представленных на рисунке.

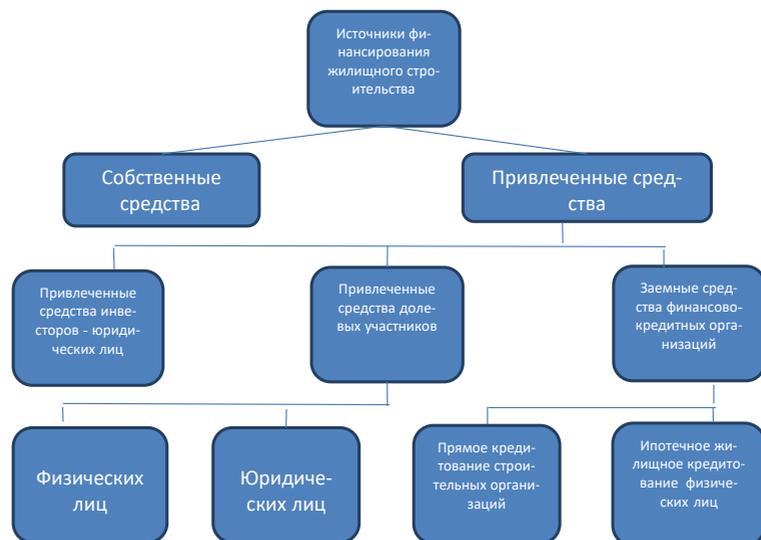


Рис. Источники финансирования жилищного строительства

До недавнего времени финансирование строительства путем привлечения средств от частных лиц через систему долевого участия было довольно распространенным явлением и обеспечивало значительную часть оборотных средств для строительства.

Долевое участие в строительстве — форма инвестиционной деятельности, при которой граждане финансируют возведение дома за счет собственных средств. Участниками долевого строительства являются:

- застройщик (девелопер) — организация, в распоряжении которой на праве аренды или безвозмездной собственности находится земельный участок, на котором она обязуется построить многоквартирный дом с привлечением средств дольщиков.

- участник долевого строительства (дольщик) — гражданин или юридическое лицо, вкладывающий денежные средства в возведение дома с целью последующего получения квартиры в нем.

Законодательством предусмотрен ряд условий и требований к процедуре долевого строительства, а также к документальному обеспечению и деятельности самого застройщика. Процесс долевого строительства регулирует закон от 30 декабря 2004 г. № 214.

Квартира переходит в собственность дольщика после ввода дома в эксплуатацию и подписания акта передачи. ДДУ перестает действовать после выполнения сторонами всех своих обязательств.

Также, по данным Росстата, в число возможных источников средств для приобретения (строительства) жилья населением входят:

- продажа существующего жилья;
- материнский капитал;
- субсидии на приобретение жилья;
- другие источники (в том числе за свой счет) и ипотека.

2.3 Проектное финансирование жилья. Эскроу-счета

В 2019 г. осуществлен переход на проектное финансирование строительства жилья — возведение многоквартирных домов с преимущественным привлечением средств банка.

Главная цель проведения реформы долевого строительства — уменьшение количества обманутых дольщиков: граждане перестанут рисковать собственными средствами, а приобретать квартиры будут уже в построенном доме. В начале 2000-х гг. покупатели жилья по договорам долевого участия часто сталкивались с мошенничеством: они могли годами ждать введения домов в эксплуатацию, застройщик мог исчезнуть вместе с деньгами дольщиков. В итоге в конце 2018 г. законом от 25 декабря 2018 г. № 478 внесены поправки к законодательству, сформировавшие новые правила долевого строительства в 2019 г.

22 апреля 2019 г. вступило в силу Постановление Правительства Российской Федерации № 480, утвердившее критерии степени готовности объекта строительства, при наличии которых застройщик может привлекать денежные средства участников долевого строительства без использования счетов эскроу. Цель данного решения — обеспечить достройку жилых домов в тех случаях, когда завершение начатого строительства возможно только по старым правилам [23].

Достраивать МКД без перехода на эскроу-счета разрешат, если степень готовности объекта не менее 30 %, а количество заключенных ДДУ составляет минимум 10 % общей площади помещения в доме.

С 1 июля 2019 г. привлечение денежных средств от граждан возможно только с использованием эскроу-счетов. На каждого дольщика заводится отдельный счет.

Открытие счетов невозможно без участия банка, и фактически ДДУ стал трехсторонним договором (застройщик, дольщик и банк).

Эскроу-счета — специальные счета депонирования средств, которые открываются в аккредитованных банках до завершения строительства жилого дома. Проценты на средства, размещенные на эскроу-счетах, начисляться не будут. Банк, в котором размещены эскроу-счета, также не получит вознаграждения. По сути, покупатель открывает беспроцентный депозит, деньги на котором замораживаются на срок, не превышающий дату ввода объекта в эксплуатацию по проектной декларации плюс 6 месяцев (именно такой срок дается на передачу ключей). Застройщик получит деньги с эскроу-счета только после представления банку разрешения на ввод дома в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства.

Особенности эскроу в строительстве:

- дольщику возвращаются все средства в случае банкротства застройщика;

- денежные средства могут быть использованы застройщиком только после окончания строительства;

- в случае задержки сроков сдачи квартиры более чем на 6 месяцев покупатель может вернуть деньги со счета в банке;

- только после сдачи объекта недвижимости деньгами с эскроу будет погашен кредит, а остаток средств составит прибыль застройщика [23].

В случае, если дом не будет сдан или при банкротстве застройщика, деньгами на эскроу-счетах будут возмещаться финансовые потери дольщикам. Максимальная сумма возмещения вкладов — 10 млн р. за одну квартиру. Требования к застройщикам ужесточились уже в 2018 г. Для того чтобы получить разрешение на строительство, застройщик должен отвечать следующим условиям:

- на банковском счете девелопера должно быть не менее 10 % средств от планируемой стоимости застройки;

- компания должна иметь опыт строительства многоквартирных домов более трех лет, площадь сданных объектов должна превышать 10 тыс. м²;

- отсутствие долгов по кредитам.

Новый механизм финансирования через эскроу-счета должен исключить появление обманутых дольщиков. Банк становится контролирующей стороной сделки и имеет право отказать в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств. Средства дольщиков будут защищены, а в случае неисполнения застройщиком обязательств, возвращены через Агентство по страхованию вкладов.

Кроме банков, строительство контролирует государство. Законодательно закреплены требования к застройщикам. Минстрой может назначать и снимать с должности руководителя контролирующего органа. Также собственники и учредители строительных компаний будут нести солидарную ответственность перед гражданами.

Уже запущена Единая информационная система жилищного строительства, в которой содержатся все разрешения на строительство домов, учтен каждый этап. Также создана специальная комиссия по рассмотрению практик взаимодействия застройщиков с органами исполнительной власти, которые осуществляют контроль и надзор в области долевого строительства [23].

Покупка квартиры на ранних стадиях строительства для многих привлекательна тем, что цена значительно ниже, чем на готовое жилье. В связи с отказом от продаж на стадии котлована логично ждать увеличения стоимости квадратного метра.

Заграты, которые понесут застройщики после проведения реформы, неизбежно отразятся на стоимости жилья. С отменой ДДУ девелоперу придется обращаться за помощью к инвесторам или брать кредит в банке.

Таким образом, новый механизм финансирования жилищного строительства направлен на постепенное замещение средств граждан, задействованных в создании жилья, банковском кредитовании и другими формами финансирования. До сих пор основным источником финансирования долевого строительства являлись средства участников долевого строительства (далее — дольщиков), привлеченные застройщиками.

Такая структура финансирования несет риски как для акционеров, так и для самих девелоперов ввиду отсутствия стабильного финансирования.

Помимо защиты прав акционеров переход на проектное финансирование позволит стабилизировать финансовые потоки в строительной отрасли, повысить их прозрачность и исключить риски нарушения сроков оплаты подрядчикам. Кроме того, проектное финансирование позволит исключить практику необоснованного снижения (дисконтирования) цен на первых этапах строительства, что также снизит риски проектов. Следо-

вательно, новый механизм позволит повысить финансовую устойчивость строительной отрасли.

В то же время в ряде регионов есть застройщики, которые не имеют права финансироваться по старой схеме, и которые не получили банковские кредиты по новому механизму.

Таким образом, переход на новую систему приведет к более четкому соблюдению сроков проектного финансирования и ввода в эксплуатацию жилых объектов и объектов инфраструктуры. Ожидается, что в долгосрочной перспективе принятые решения, с учетом мер государственной поддержки застройщиков, окажут благоприятное влияние на развитие жилищного строительства.

2.4 Варианты кредитования: жилищная, коммерческая ипотека

Жилищное строительство характеризуется длительным производственным циклом и значительными затратами. Преобладание розничных покупателей на рынке жилой недвижимости затрудняет получение крупных авансовых платежей. И если крупнейшие строительные компании, реализующие многие проекты, могут хотя бы частично покрыть расходы по некоторым проектам за счет прибыли от завершения других, то малым и средним строительным компаниям сложно закрыть разрыв между доходами и расходами без привлечения заемных средств. В результате строительные компании берут кредиты активнее, чем компании других отраслей.

Во времена экономической неопределенности население предпочитает избегать больших расходов. Поэтому в периоды экономического спада строительные компании сталкиваются с быстрым падением спроса на свою продукцию и, соответственно, выручки. В периоды снижения спроса на жилую недвижимость и снижения доходов строительных компаний многие из этих компаний не в состоянии обслуживать свои обязательства, что проявляется в резком увеличении просроченной задолженности по кредитам. Снижение качества кредитов строительным компаниям, в свою очередь, приводит к более осторожному отношению инвесторов ко всем компаниям отрасли. В этих условиях банки не так охотно предоставляют кредиты строительным компаниям (в том числе и не испытывающим трудностей), что еще больше осложняет ситуацию в отрасли.

В 2017—2019 гг. строительный сектор демонстрировал признаки стабильности. Замедлилось снижение кредитного портфеля строительных

компаний, который к концу периода исчерпал себя. Улучшение экономической ситуации вкупе с мерами государственной поддержки ипотеки сыграло положительную роль в восстановлении спроса на жилую недвижимость, а значит и в заинтересованности строительных компаний в привлечении кредитов и готовности банков их предоставлять.

Для банков жилищное ипотечное кредитование также очень привлекательно. Наличие высоконадежного залогового обеспечения делает данный сегмент кредитного рынка наименее рискованным. Эффект снижения риска в последние годы компенсировал эффект более высоких издержек по розничным кредитам, а ставки по ипотечным кредитам практически идентичны ставкам по корпоративным кредитам. Однако способность банков наращивать ипотечное кредитование ограничена длительными сроками таких кредитов, что делает банки уязвимыми к процентному риску. Поэтому наиболее активными в сегменте ипотечного кредитования являются крупнейшие банки, имеющие возможность формировать долгосрочные обязательства.

Итак, ипотечное кредитование является для физического лица механизмом займа средств финансово-кредитных учреждений, позволяющим вовлечь его в процесс строительства или приобретения жилья на первичном либо вторичном рынках под залог приобретаемой недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ существует перечень недвижимого имущества, который указан в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а именно:

- 1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Ипотека — это такая форма залога, при которой заложенная вещь остается во владении залогодателя. Кредитор, в пользу которого установлено залоговое право, является не собственником и не владельцем вещи,

а обладателем права требования удовлетворения долга из заложенного имущества. То есть в случае неисполнения обязательства он имеет право истребовать заложенную вещь, у кого бы она к тому времени не находилась, продать ее и из вырученной суммы покрыть свое требование к должнику. Должник при ипотеке остается собственником и владельцем заложенного имущества и не лишается возможности извлекать из него выгоду, а также отчуждать его и обременять новыми залогами.

Помимо рынка ипотечного жилищного кредитования недвижимости уже несколько лет развивается *коммерческая ипотека*, хотя закон об ипотеке не предусматривает ипотеку коммерческой недвижимости. То есть вначале ее надо купить, а потом заложить, так как отдать коммерческую недвижимость в залог может только собственник. Именно по этой причине в России ипотека коммерческой недвижимости пока характерна, в основном, для крупных компаний. У малого бизнеса нет достаточного залогового обеспечения. На специфические риски малого бизнеса накладываются проблемы непрозрачного рынка коммерческой недвижимости.

Согласно закону «Об ипотеке», для коммерческой недвижимости, в отличие от жилых помещений, предусмотрен совершенно иной механизм оформления и регистрации залога. Поэтому рынок выработал несколько способов проведения подобного рода сделок, позволяющих осуществлять их в рамках действующего законодательства.

Коммерческая ипотека (бизнес-ипотека, БИ) — это выдача ипотечного кредита на покупку нежилых помещений: офисов, складов, торговых площадей, площадок производственного назначения и т. д., при этом залогом кредита является сама покупаемая недвижимость.

Суть коммерческой ипотеки — кредитовать покупку коммерческой недвижимости под ее же залог. В отличие от жилищного кредитования коммерческая ипотека имеет короткие сроки погашения кредита и достаточно высокие ставки годовых. Как правило, ежегодные ставки кредитов ипотеки коммерческой недвижимости варьируются от 12 до 16 % (в основном в валюте) на срок от трех до пяти лет. Срок ипотеки недвижимости — максимум 10—12 лет, а наиболее распространенный срок — 5 лет. Заемщику необходимо внести первоначальный взнос в размере 25—40 % от стоимости недвижимости. При этом у клиента должны быть положительный баланс и минимум год работы на рынке.

Западный опыт показывает, что при грамотной эксплуатации коммерческой недвижимости — сдачи в аренду помещений под офисы, магазины, предприятия сферы услуг — ее доходность вполне сопоставима с любой другой сферой малого бизнеса и позволяет использовать ипотечные кредиты.

Схема коммерческой ипотеки нежилых помещений схожа с ипотекой жилья: здесь есть такие же процедуры оценки заемщика и объекта, требование о наличии первоначального взноса. Но есть и принципиальное отличие: законодательство не разрешает компаниям оформлять закладную на недвижимое имущество до момента заключения сделки купли-продажи. В Федеральном законе «Об ипотеке» речь идет только о кредитах на приобретение жилой недвижимости. По закону нельзя оформить закладную на коммерческую недвижимость ранее момента совершения сделки купли-продажи. Поэтому объект необходимо сначала приобрести, и только потом его можно закладывать, чтобы получить деньги.

При сделках с жилой недвижимостью залог возникает одновременно с регистрацией перехода права собственности, и продавец получает деньги за объект без каких-либо задержек по времени.

Что касается правовых аспектов коммерческой ипотеки, регистрация права собственности на нежилые помещения с одновременным обременением ипотекой Федеральный закон не предусматривает. Договор об ипотеке коммерческой недвижимости заключается при соблюдении общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Согласно п. 1 ст. 9 Федерального закона в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

На рынке ипотечного кредитования можно выбрать инструмент кредитования, а именно вид ипотечного кредита.

В мировой практике используют большое число различных ипотечных кредитов. Все они могут быть объединены в две большие группы. Первую группу составляют кредиты с фиксированными выплатами. Вторую — кредиты с переменными выплатами.

Каждый вид ипотечного кредита задает свой механизм погашения основного долга и уплаты процентов, определяя тем самым форму организации денежного потока.

Рассмотрим основные виды ипотечных кредитов.

2.5 Инструменты для расчетов ипотечных кредитов

Постоянный ипотечный кредит

Постоянный (аннуитетный) кредит предполагает, что заемщик ежемесячно производит равновеликие платежи (ПМ).

Равновеликие платежи рассчитаем аннуитетным методом.

Аннуитет (аннуитетные платежи) — способ погашения кредита равными по величине периодическими платежами (обычно ежемесячными), при этом часть суммы аннуитетного платежа, идущая на погашение основной суммы кредита, постепенно растет, а часть суммы, идущая на погашение процентов, уменьшается.

Величина аннуитетных платежей рассчитывается исходя из суммы кредита, срока кредита и процентной ставки с использованием коэффициента аннуитета.

Коэффициент аннуитета рассчитываем по формуле

$$A = \frac{P \cdot (1 + P)^n}{(1 + P)^n - 1}, \quad (13)$$

где A — коэффициент аннуитета; P — процентная ставка, выраженная в сотых долях в расчете на период. Например, для случая 12 % годовых и ежемесячного платежа это составит $0,12/12 = 0,01$; n — число периодов погашения кредита.

Расчет суммы аннуитетного платежа:

$$S_a = A \cdot K, \quad (14)$$

где S_a — сумма аннуитетного платежа; A — коэффициент аннуитета; K — сумма кредита.

Общая сумма выплат при аннуитетном способе погашения кредита:

$$S_{\text{об}} = S_a \cdot n, \quad (15)$$

где n — число периодов погашения кредита.

Сумма процентов (переплата) при аннуитетном способе погашения:

$$S_{\%} = S_{\text{об}} - K. \quad (16)$$

Процент по кредиту рассчитывается ежемесячно исходя из остатка основной суммы на конец предшествующего месяца. Чем больше времени проходит с момента предоставления кредита, тем большая часть периодического платежа направляется на выплату основной суммы. Со временем задолженность будет погашена полностью.

Кредиты с фиксированным платежом основной суммы

В некоторых видах ипотечных кредитов предусматриваются равновеликие платежи в счет погашения основной суммы, а также выплаты процентов на непогашенный остаток. Такие кредиты получили название

«пружинных». В мировой практике существует большое число разновидностей «пружинных» кредитов.

Целесообразно рассмотреть вариант кредита с фиксированным платежом основной суммы, который использует Сбергательный банк Российской Федерации.

Кредиты с переменной ставкой процента

В рассматриваемых ипотечных кредитах процентная ставка изменяется по индексу, определяемому ситуацией на финансовом рынке. Данный тип кредита предоставляет возможность выбора тем заемщикам и кредиторам, которые не хотят использовать фиксированную на долгий срок ставку процента. Максимальный уровень выплачиваемой ежегодно ставки процента может быть ограничен. Могут быть также установлены максимальный и минимальный уровень для самой высокой и самой низкой ставок. Повышение или понижение ставки процента вызовет соответствующие изменения в сроках амортизации и/или в размерах ежемесячных платежей. Рост процентной ставки требует удлинения амортизационного периода и увеличения выплат. Обратные процессы произойдут при понижении процентной ставки.

Кредиты с «шаровым» платежом

Кредиты с «шаровым» платежом предусматривают крупный итоговый платеж по долгу («шаровый» платеж). В течение нескольких первых месяцев или лет основная сумма долга либо вообще не погашается либо выплачивается ее небольшая часть. Затем наступает срок выплаты всего остатка. График амортизации этого вида кредита напоминает график амортизации кредита с досрочным погашением. Отличие состоит в том, что время выплаты «шарового» платежа фиксируется в кредитном договоре. Это позволяет заемщикам к моменту наступления «шарового» платежа или продать недвижимость, или переуступить ее кредитору, или заранее договориться о новом кредите, с тем чтобы при наступлении срока платежа не лишиться собственности из-за несоблюдения своих обязательств. Существует несколько разновидностей ипотечных кредитов с «шаровым» платежом.

Кредит с замораживанием процентных выплат вплоть до истечения срока кредита

Данный вид ипотеки предусматривает полный отказ от выплат до истечения срока кредита. Затем выплате подлежат как вся первоначальная сумма, так и начисленный сложный процент.

Кредиты с залоговым счетом

Ипотечные кредиты с залоговым счетом являются результатом синтеза ипотек с равномерными и растущими платежами. Заемщик размещает некоторую сумму (часть или весь платеж), которая служит обеспечением ипотеки. Денежные средства, находящиеся на этом счете, могут быть использованы только для погашения кредита. Если заемщик осуществляет платеж, который меньше, чем требуемый в случае ипотеки с равномерными платежами, то разница покрывается за счет залогового счета. В итоге кредитор получает ту же сумму, которую он получил бы в случае выдачи кредита с равномерными платежами.

С целью минимизации (оптимизации) рисков банка-кредитора и заемщика необходимо правильно (в соответствии со складывающимися обстоятельствами на рынке и вне его) осуществить выбор инструмента ипотечного кредитования. Такой выбор и составляет существо метода управления рисками. Для решения этой задачи необходимо хорошо представлять достоинства и недостатки, предпочтительные условия использования того или иного вида ипотечного кредита.

Рассмотренные варианты жилищного ипотечного кредитования показали, что для различных слоев населения могут быть использованы рассмотренные условия предоставления кредитов. Выбор зависит от материального положения заемщика и его платежеспособности.

Контрольные вопросы ко 2 главе

1. Понятие инвестирования и его отличие от финансирования.
2. Источники финансирования жилищного строительства.
3. Сущность долевого строительства, недостатки применения.
4. Причины внедрения эскроу-счетов.
5. Экономическая сущность и назначение эскроу-счетов.
6. Сущность и понятие жилищной ипотеки.
7. Определение коммерческой ипотеки, схема ее применения.
8. Правовые аспекты коммерческой недвижимости.
9. Суть постоянного кредита, расчет основной суммы платежа.
10. Суть кредита с фиксированными выплатами.
11. Суть кредита с переменными выплатами.

Глава 3. РИСКИ И СТРАХОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

3.1 Анализ и оценка рисков ипотеки жилья

Как и любой другой вид банковских операций, ипотечное кредитование подвержено рискам. Их достаточно много, и они могут быть вызваны различными причинами: экономическими, инфляционными, валютными, налоговыми, политическими. Источниками рисков являются состояние макроэкономики, уровень жизни населения, кредитно-финансовая политика государства, применяемые инвестиционно-кредитные технологии и инструменты, ипотечные стандарты, динамика стоимости недвижимости и т. д.

Риски несут все участники рынка ипотечного кредитования: заемщики, банки, операторы вторичного рынка, инвесторы.

Наиболее распространенными в ипотечном кредитовании являются следующие виды рисков:

- кредитный;
- процентный;
- риск ликвидности.

Кредитный риск — это риск возникновения убытка банка в силу неисполнения заемщиком своих обязательств по кредиту, риск неплатежа.

При ипотечном кредитовании обязательства заемщика по кредитному договору дополнительно обеспечиваются залогом недвижимости, приобретаемой с использованием кредитных средств.

Основная задача кредитора состоит в том, чтобы предоставить заемщику кредит на условиях, при которых заемщик будет в состоянии его погасить в установленные сроки, а банк-кредитор получит приемлемую прибыль. Необходимо также убедиться, что жилая недвижимость, являющаяся предметом ипотеки, правильно оценена и ликвидна, т. е. может быть реализована по достаточной цене и в обозримые для кредитора сроки в случае обращения взыскания на предмет залога.

Кредитный риск состоит в том, что заемщик может оказаться не в состоянии выплатить платежи по ипотечному кредиту и, чтобы компенсировать свои финансовые потери, банк будет вынужден обратиться взыскание на предмет ипотеки. При этом убытки банка будут определяться невыпла-

ченной частью основного долга, недополученными процентами и прочими расходами, с одной стороны, и суммой средств, полученных от продажи заложенного недвижимого имущества, — с другой.

Снижению кредитного риска способствует:

- правильная оценка стоимости недвижимости, кредитоспособности заемщиков;
- возможное привлечение государственных гарантий по ипотечному кредиту (например, в случае кредитования приобретения социального жилья);
- распределение кредитов по группам риска, раннее выявление проблемных кредитов, разработка программ по возврату кредитов;
- создание резервных фондов;
- страхование ипотечных кредитов.

Процентный риск заключается в снижении прибыльности операций банка либо возникновении потерь в результате превышения процентных ставок, выплачиваемых кредитными учреждениями по заемным средствам, над ставками по предоставленным кредитам.

Процентный риск возникает из-за того, что нельзя точно спрогнозировать ни размеры, ни сроки, ни неблагоприятные колебания процентных ставок. Это приводит к повышению затрат на выплату процентов, снижению дохода от инвестиций и, следовательно, к снижению прибыли или даже убыткам.

Если процентные ставки на рынке падают, а заемщик взял кредит на более невыгодных условиях, то он будет стремиться погасить кредит досрочно. С этой целью он может взять новый кредит и рефинансировать старый.

В этом случае банк-кредитор столкнется с *риском досрочного погашения*, что повлечет за собой финансовые потери, вызванные необходимостью срочного реинвестирования досрочно поступивших платежей по кредиту по более низкой процентной ставке.

Кредитор может избежать данного риска, если он своевременно реагирует на изменение ставок на финансовом рынке и изменит ставку по кредиту в сторону ее снижения, если такая возможность предусмотрена условиями кредитного договора. В этом случае заемщику будет невыгодно рефинансировать кредит, так как при заключении нового кредитного соглашения он будет вынужден нести какие-то дополнительные расходы.

Риск ликвидности — это риск, который в определенный момент может заставить банк приобретать наличность по более высокой цене или терпеть убытки при срочной продаже своих активов.

Центральным банком Российской Федерации принята следующая классификация активов по степени их ликвидности:

- 1) первоклассные ликвидные активы — касса, средства на корреспондентском счете, первоклассные векселя и государственные ценные бумаги, а также ценные бумаги, гарантированные государством;
- 2) ликвидные средства — кредиты и другие платежи в пользу банка со сроками исполнения в ближайшие 30 дней, банковские инвестиции в долгосрочные ценные бумаги, ценности (включая нематериальные активы), которые могут быть превращены в денежные средства;
- 3) трудноликвидные активы — долгосрочные кредиты, вложения в недвижимость;
- 4) неликвидные активы — просроченные кредиты, ненадежные долги, здания и сооружения, принадлежащие банку.

Необходимо обратить внимание на то, что долгосрочные кредиты относятся к разряду труднореализуемых активов. Именно поэтому проблема ликвидности при ипотечном долгосрочном кредитовании становится столь актуальной.

Причинами возникновения данного риска являются: изменения рыночной конъюнктуры, процентных ставок, валютных курсов, фондового рынка, недостаточный контроль по остаткам денежных средств на счетах, структура активов и пассивов банка и др.

Снижению данного риска способствует, во-первых, определение возможной потребности банка в средствах и, во-вторых, разработка стратегии мобилизации ресурсов с определением источников и затрат.

3.2 Основы ценообразования при жилищном ипотечном кредитовании

Для клиента банка ценой ипотечного кредита в первую очередь является процентная ставка, устанавливаемая банком за пользование кредитными средствами. Цена ипотечного кредита зависит от комплекса факторов, которые влияют на нее прямо или косвенно.

Условно их можно разделить на внешние и внутренние, иначе говоря на зависящие и не зависящие от работы банка (табл. 10).

В правой части таблицы приведены факторы, непосредственно влияющие на калькуляцию себестоимости операций банка, а также заложенный в цену уровень прибыли, которую банк рассчитывает получить. В существенной степени перечисленные факторы зависят от самого банка, мас-

штабов его операций, уровня профессионализма сотрудников, внутренней организации и специализации структуры подразделений, технической и материальной оснащенности.

Таблица 10

Факторы, определяющие уровень ставки процента по ипотечному кредиту

Внешние факторы	Внутренние факторы
Состояние финансового рынка	Затраты на привлечение ресурсов
Экономические условия	Затраты на размещение ресурсов
Социально-политические условия	Затраты на обслуживание кредитов
Уровень развития законодательства	Состав и оценка кредитных рисков
Региональные условия	Общие административно-хозяйственные расходы банка
Условия конкуренции	Планируемая прибыль банка по кредитным операциям

Факторы, перечисленные в левой части таблицы, практически не зависят от деятельности банка, они являются внешними по отношению к нему и отражают состояние той финансовой, социально-экономической, правовой среды, в которой работает банк. Эти факторы определяются степенью развития макроэкономической системы, они не учитываются напрямую в издержках банка, но непосредственно влияют на уровень этих издержек.

Методология ценообразования для ипотечного жилищного кредитования включает анализ компонентов цены, оценку этих компонентов, в том числе административных расходов, рисков и прибыли банка, а также определение конкурентоспособных цен на предоставляемые услуги.

Необходимо иметь в виду, что эффективность операций по кредитованию для банка зависит от показателя доходности.

Доходность — это рассчитанная для всего кредитного периода внутренняя ставка дохода, которая может отличаться от ставки по кредиту, так как этот показатель отражает соотношение между результатом (чистым доходом) и фактическими издержками по данной операции.

Правильно рассчитанная цена должна обеспечивать такую доходность по кредитам, которая бы покрывала предельные издержки банка, включая расходы на привлечение кредитных ресурсов, административные расходы, ожидаемые потери, связанные с рисками в процессе предоставления и обслуживания кредитов, а также обеспечивала бы приемлемый доход инвесторам — акционерам банка.

Компоненты цены ипотечного кредита складываются из нескольких основных составляющих:

- 1) базовая ставка или стоимость привлекаемых кредитных ресурсов;
- 2) надбавка, которая предназначена для формирования резервов для покрытия потерь в связи с рисками;
- 3) административные расходы, включающие как расходы, связанные непосредственно с данными операциями (операционные расходы), так и общепанковские расходы, относимые в определенной пропорции на издержки данного подразделения;
- 4) надбавка, предназначенная для формирования прибыли.

Цена отражает стоимость привлекаемых банком ресурсов для выдачи долгосрочных ипотечных жилищных кредитов (средняя стоимость средств по депозитам, ставка купонного дохода, выплачиваемого по долговым ценным бумагам, или стоимость межбанковского кредита и т. п.). Поскольку у кредитора могут быть различные источники ресурсов для выдачи ипотечных кредитов, он рассчитывает для себя некую базовую ставку, включающую средние издержки по привлекаемым ресурсам.

В затраты по привлечению ресурсов включаются суммы уплаченных процентов по расчетным счетам и депозитам, а также заемным средствам и долговым обязательствам банка:

- заемным кредитным средствам на межбанковском рынке;
- счетам и вкладам до востребования населения;
- срочным вкладам населения;
- счетам и депозитам юридических лиц;
- другим долговым обязательствам банка (депозитные, сберегательные сертификаты, облигации, другие ценные бумаги, с помощью которых банк привлекает средства для выдачи долгосрочных ипотечных кредитов).

Уровень рисков самым непосредственным образом влияет на уровень так называемых надбавок к ставке по кредитам, связанных с различными рисками, характерными для долгосрочного жилищного ипотечного кредитования (кредитный риск, риск процентных ставок, риск досрочного погашения кредита и т. д.).

Выделяют три основных типа операционных расходов:

- 1) расходы на привлечение кредитных ресурсов;
- 2) расходы на оформление и предоставление ипотечных кредитов;
- 3) расходы на обслуживание ипотечных кредитов.

Общепанковские затраты на обеспечение деятельности банка включают:

- расходы на содержание аппарата управления;

- расходы на амортизацию оборудования, аренду и эксплуатацию помещения;
- расходы на оплату услуг вычислительного центра и др.

Таким образом, можно рассчитать процентную ставку по ипотечному кредиту:

$$I = D + A + E + R, \quad (17)$$

где I — процентная ставка по ипотечному кредиту; D — базовая ставка стоимости ресурсов; A — надбавка к базовой ставке для компенсации административных издержек; E — надбавка на прибыль; R — надбавка на риски.

В свою очередь, надбавка за риски складывается из надбавок, оценивающих каждый конкретный риск:

$$R = CR + IRR + PR, \quad (18)$$

где CR — надбавка за кредитный риск; IRR — надбавка за риск процентной ставки; PR — надбавка за риск досрочного погашения.

3.3 Сущность процесса страхования

Страхование — это способ возмещения убытков, которые потерпело физическое или юридическое лицо, посредством их распределения между многими лицами (страховой совокупностью). Возмещение убытков производится из средств *страхового фонда*, который находится в ведении страховой организации (страховщика). Общественная практика выработала ряд организационных форм страхового фонда. Применительно к условиям функционирования экономики в России можно выделить следующие:

- централизованный страховой (резервный) фонд;
- фонд самострахования;
- страховой фонд страховщика (андеррайтера).

Страхование всегда привязано к возможности наступления *страхового случая*, т. е. страхованию присущ обязательный признак — вероятностный характер отношений. Использование средств страхового фонда связано с наступлением и последствиями страховых случаев. Страхование предусматривает замкнутое перераспределение ущерба с помощью специализированного денежного страхового фонда, образуемого за счет *страховых взносов*. При страховании возникают перераспределительные

отношения по формированию и использованию этого фонда, что приближает страхование к финансам, но одновременно и подчеркивает особенности. Движение денежной формы стоимости в страховании подчинено степени вероятности нанесения ущерба в результате наступления страхового случая.

Есть одна особенность страхования, которая приближает его к категории кредита — это возвратность средств страхового фонда. Известно, что именно кредит обеспечивает возвратность полученной денежной ссуды. При имущественном страховании, страховании от несчастных случаев и при многих прочих видах страхования выплаты страхового возмещения или страхового обеспечения происходят только при наступлении страхового случая и в размерах, обусловленных соответствующими документами. При выплатах страхового возмещения по имущественным или иным рискованым видам теряется адресность этих сумм. Экономическое содержание этих выплат отлично от возврата страховых платежей.

Таким образом, выступая в денежной форме, закрепляя эти отношения юридическими документами, страхование имеет черты, соединяющие его с категориями «финансы» и «кредит», и в то же время как экономическая категория имеет характерные только для нее функции, выполняет присущую только ей роль.

Экономическую категорию страхования характеризуют следующие *признаки*:

- наличие перераспределительных отношений;
- наличие страхового риска (и критерия его оценки);
- формирование страхового сообщества из числа страхователей и страховщиков;
- сочетание индивидуальных и групповых страховых интересов;
- солидарная ответственность всех страхователей за ущерб;
- замкнутая раскладка ущерба;
- перераспределение ущерба в пространстве и времени;
- возвратность страховых платежей;
- самокупаемость страховой деятельности.

Функции страхования и его содержание как экономическая категория органически связаны. В качестве *функций* экономической категории страхования можно выделить следующие:

- 1) формирование специализированного страхового фонда денежных средств;
- 2) возмещение ущерба и личное материальное обеспечение граждан;
- 3) предупреждение страхового случая и минимизация ущерба.

Основные понятия страхования

Страхователь — физическое или юридическое лицо, уплачивающее денежные (страховые) взносы и имеющее право по закону или на основе договора получить денежную сумму при наступлении страхового случая. Страхователь обладает определенным страховым интересом. Через страховой интерес реализуются конкретные отношения, в которые вступает страхователь со страховщиком.

Страховщик — организация (юридическое лицо), проводящая страхование, принимающая на себя обязательство возместить ущерб или выплатить страховую сумму, а также ведающая вопросами создания и расходования страхового фонда.

Застрахованный — физическое лицо, жизнь, здоровье и трудоспособность которого выступают объектом страховой защиты. Застрахованным является физическое лицо, в пользу которого заключен договор страхования. На практике застрахованный может быть одновременно страхователем, если уплачивает денежные (страховые) взносы самостоятельно.

Страховая защита

В широком смысле — экономическая категория, отражающая совокупность специфических распределительных и перераспределительных отношений, связанных с преодолением или возмещением потерь, наносимых материальному производству и жизненному уровню населения стихийными бедствиями и другими чрезвычайными событиями (страховыми рисками). В узком смысле — совокупность перераспределительных отношений по поводу преодоления (превенция) или возмещения ущерба (страховые выплаты), наносимого конкретным объектам страхования (товарно-материальным ценностям, имуществу, жизни и здоровью людей). Потребность в страховой защите конкретизируется в страховых интересах.

Страховой интерес — мера материальной заинтересованности физического или юридического лица в страховании. Носителями страхового интереса выступают страхователи и застрахованные. Применительно к имущественному страхованию имеющийся страховой интерес выражается в стоимости застрахованного имущества. Имеющийся страховой интерес конкретизируется в страховой сумме.

Страховая сумма — денежная сумма, на которую застрахованы материальные ценности (в имущественном страховании), жизнь, здоровье, трудоспособность (в личном страховании).

Объект страхования — жизнь, здоровье, трудоспособность граждан (в личном страховании); здания, сооружения, транспортные средства, до-

машнее имущество и другие материальные ценности (в имущественном страховании).

Страховая ответственность — обязанность страховщика выплатить страховую сумму или страховое возмещение. Устанавливается законом или договором страхования. Характеризуется определенным объемом страховой ответственности, т. е. перечнем определенных страховых рисков (страховых случаев), при наступлении которых производится выплата. Стоимостное выражение страховой ответственности — страховые суммы.

Страховой полис — документ установленного образца, выдаваемый страховщиком страхователю (застрахованному). Удостоверяет заключенный договор страхования и содержит все его условия.

Страховой риск — вероятность наступления ущерба жизни, здоровью, имуществу страхователя (застрахованного) в результате страхового случая.

Расчеты тарифов по любому виду страхования (актуарные расчеты) представляют собой процесс, в ходе которого определяются расходы на страхование данного объекта.

Тарифная ставка — это цена страхового риска и других расходов, адекватное денежное выражение обязательств страховщика по заключенному договору страхования. Тарифные ставки определяются с помощью актуарных расчетов. Совокупность тарифных ставок носит название тарифа. Именно через систему актуарных расчетов определяется объем финансовых обязательств страховщика, ликвидность его страховых обязательств.

Для целей страхования принято классифицировать имущество по видам хозяйствующих субъектов, которым оно принадлежит. Различают имущество промышленных предприятий, сельскохозяйственных предприятий, граждан.

Система ставок платежей, сочетающаяся со скидками — надбавками и льготами, является наиболее тонким элементом страховых отношений. Здесь неприемлема типизация, а тем более унификация.

В страховании имущества предприятий ставки дифференцированы по отраслевой принадлежности страхователей. При этом пониженные ставки (0,10—0,15 %) применяются, когда предприятие застрахует все свое имущество. Если же заключается договор страхования части имущества (выборочное страхование), то ставки платежей значительно выше.

Предприятие, заключая договор, вправе оговорить собственное участие в возмещении ущерба (*франшизу*).

Франшиза — это освобождение страховщика от возмещения убытков, не превышающих определенного размера. Размер франшизы означает часть убытков, не подлежащую возмещению со стороны страховщика.

Франшиза может быть установлена в процентах к страховой сумме или величине ущерба. Она бывает:

— условной (освобождение ответственности страховщика за ущерб, не превышающий установленной суммы франшизы, и его полное покрытие, если ущерб превышает франшизу);

— безусловной (данная франшиза применяется в безоговорочном порядке во всех случаях, и ущерб возмещается за вычетом установленной франшизы).

В зависимости от размера франшизы и общей страховой суммы определяется скидка со страховых платежей с использованием таблицы скидок.

3.4 Ипотечное страхование жилья

Операции по предоставлению кредитов характеризуются высоким риском невозврата кредитов, что вызывает потребность в разработке системы управления кредитными рисками.

Данная система может включать в себя как меры, применяемые самим кредитором для снижения вероятности непогашения кредита (оценка кредитоспособности заемщика, прибыльности операции, под которую выдается кредит, получение ликвидного залога и т. д.), так и внешние способы уменьшения потерь, связанных с проведением кредитных операций. К одним из них можно отнести заключение договоров страхования.

Кредитное страхование имеет свои особенности. Страховщики не отдадут приоритета страхованию предпринимательских рисков, что не устраивает многих потенциальных клиентов — банки, желающие минимизировать свои кредитные риски. Небольшое количество заключенных договоров страхования вызвано проблемами с *андеррайтингом* — *оценкой специалистами вероятности погашения* кредитных рисков. Данный сложный вид страхования, востребованный потенциальными страхователями, но требующий специальных знаний, не привлекает страховщиков. Следовательно, вряд ли целесообразно ожидать, что с помощью прямых договоров страхования рисков невозврата банковских кредитов можно решить проблему снижения убытков от невозврата кредитов. Но не учитывать профессиональный союз банков и страховых компаний нельзя.

Специалистам в области страхования хорошо известен ряд видов страхования, связанных с выдачей банками кредитов, которые давно и успешно проводятся в развитых странах. Особенность данных видов страхова-

ния состоит в том, что, защищая интересы заемщиков, они одновременно гарантируют возвратность выданных кредитов. Такими видами, в частности, являются:

— страхование взятого банками под залог в качестве обеспечения выданных кредитов имущества;

— страхование жизни и здоровья клиентов банка, получивших кредиты;

— страхование коммерческих кредитов.

Одним из видов коммерческих кредитов является ипотечное кредитование. Развитие ипотечной деятельности в России служит предпосылкой развития рынка страхования ипотечных рисков.

При выдаче кредитов на приобретение дома, квартиры или иного объекта недвижимости банки настаивают на их страховании. Этого требует Центробанк согласно положению «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» ВБР № 28 от 7 мая 2004 г. Банки обязаны страховать имущество, находящееся у него в залоге.

По закону заемщик обязан страховать только предмет залога от повреждения и полного уничтожения. Но банки-кредиторы, как правило, требуют, чтобы заемщик дополнительно страховал свою жизнь, трудоспособность и риск утраты права собственности на жилье (титул). Срок *ипотечного страхования* равен сроку, на который оформляется ипотечный кредит.

При *ипотечном страховании* жилья банк настаивает на страховке на сумму кредита, увеличенной на 10 %, но многие заемщики страхуют приобретаемое жилье на полную его стоимость. При таком варианте, если наступит страховой случай, страховая компания погасит *ипотечный кредит* в банке за заемщика и выдаст ему оставшуюся сумму по страховому договору.

Если заемщик (или его работодатель) ранее застраховал жизнь и трудоспособность в какой-либо *страховой компании* и ему не хочется менять страховщика этих рисков, ему необходимо подобрать тот банк, который готов зачесть существующий у заемщика *страховой полис*, несмотря на то, что страховщик не является его партнером.

Что касается утраты права собственности на жилье, то некоторые банки требуют страховать этот риск на весь период ипотечного кредитования, а некоторые — только на 3 года (срок исковой давности по недействительным сделкам). Если жилье приобретается в новостройке, то титул страховать необязательно.

Тарифы на страхование рисков определяются индивидуально для каждого заемщика. *Страхование жилья* составляет 0,3—0,5 % суммы страховки и зависит от того, какие у дома перекрытия (деревянные или иные), общего технического состояния жилья, наличия отделки и пр. Тариф на *страхование жизни* и трудоспособности заемщика ипотечного кредита изменяется в пределах 0,3—1,5 %. На него влияют возраст заемщика, состояние его здоровья, характер профессиональной деятельности. Иногда банки требуют застраховать также жизнь созаемщика, если его доходы учитывались при определении размера кредита. *При страховании титула* имеет значение юридическая «чистота» жилья. Тариф по этому риску составляет 0,2—0,7 %

В среднем совокупные расходы заемщика на *ипотечное страхование* составляют 1—1,5 % в год от остатка по кредиту с учетом процентов.

Страховые платежи по ипотеке осуществляются раз в год. Когда подходит срок платежа, банк сообщает в страховую компанию остаток задолженности заемщика и, исходя из этой суммы, рассчитывается страховой взнос. Таким образом, размер *страховых платежей* каждый год уменьшается вместе с задолженностью по кредиту. Страхование жизни и трудоспособности оплачивается с момента получения кредита. Момент страховых выплат по самому жилью зависит от того, какое жилье приобретается — готовое или строящееся. В первом случае заемщик оплачивает страхование недвижимости и титула с момента получения кредита, а во втором — после оформления жилья в собственность.

При заключении договора *страхования ипотеки* следует внимательно изучить перечень страховых случаев, по которым убытки будут возмещены. При страховании жизни и трудоспособности страховыми случаями обычно являются смерть застрахованного и частичная или полная утрата трудоспособности (присвоение статуса инвалида I или II группы) в период действия страхового договора. При страховании жилья страховым случаем является гибель или повреждение недвижимости в результате пожара, залива жидкостью, стихийного бедствия, противоправных действий третьих лиц (вандализма, поджога, подрыва), конструктивных дефектов здания, о которых на момент заключения договора страхователю известно не было. Страховым случаем по страхованию титула жилья может быть вступившее в законную силу решение суда, в результате которого заемщик утратил права собственности на предмет *ипотеки*.

При наступлении *страхового случая* следует немедленно поставить в известность кредитора и страховую компанию и уточнить порядок действий в той или иной ситуации.

В случае смерти заемщика или получения им инвалидности *страховая компания* исполняет за него обязательства по погашению *ипотечного кредита* и уплате процентов. Заложённая квартира переходит в собственность заемщика или его наследников.

В случае повреждения застрахованного жилья *страховщик* выплачивает страховое возмещение заемщику. Если жилье было застраховано только на сумму *ипотечного кредита*, а не на полную стоимость, то полученных по страховке средств может не хватить на восстановление жилья.

В случае физической утраты жилья или потери права собственности на него получателем *страховой выплаты* является банк-кредитор, и он получит от страховой компании остаток задолженности по кредиту, увеличенный на 10 %. Заемщик может получить разницу стоимости жилья и *ипотечного кредита*, если застраховал жилье на его полную стоимость.

Контрольные вопросы к 3 главе

1. Виды рисков ипотечного кредитования.
2. Классификация ликвидных активов.
3. Факторы, влияющие на уровень ставки процента кредита.
4. Компоненты цены ипотечного кредита.
5. Взаимосвязь страхования с финансами и кредитом.
6. Признаки и функции страхования.
7. Основные понятия страхования.
8. Экономический смысл андеррайтинга.
9. Тарифы на страхование недвижимости.
10. Страховые платежи по ипотеке.
11. Сущность страхования ипотечных кредитов.

Глава 4. Примеры практических расчетов

4.1 Пример горизонтального и вертикального анализа финансовой отчетности предприятия

Таблица 11

Анализ финансового положения предприятия

За 2017, 2018, 2019 гг.

Организация — ООО «Стройинвест».

Вид деятельности — выполнение строительно-монтажных работ.

Организационно-правовая форма собственности — общество с ограниченной ответственностью.

Местонахождение (адрес): г. Москва, ул. Гая, д. 4, офис 110/6.

Единицы измерения: тыс. р.

Баланс организации ООО «Стройинвест»

Наименование статей	Код	Отчетные периоды		
		2017 г.	2018 г.	2019 г.
1	2	3	4	5
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Основные средства	1150	130 820	240 134	247 801
Отложенные налоговые активы	1180	8 993	8 930	13 763
Итого по разделу I	1100	139 813	249 064	261 564
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	886	392	224
НДС по приобретенным ценностям	1220	1 182	694	24
Дебиторская задолженность	1230	21 924	10 419	7 153
Денежные средства	1250	581	7 042	2 768
Итого по разделу II	1200	24 573	18 547	10 169
БАЛАНС	1600	164 386	267 611	271 733
ПАССИВ				
III. Капитал и резервы				
Итого по разделу III	1300	6 643	105 766	98 343

Окончание табл. 9

1	2	3	4	5
IV. Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	1410	126 984	126 984	166 527
Отложенные налоговые обязательства	1420	93	97	126
Итого по разделу IV	1400	127 077	127 081	166 653
V. Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	1510	9 790	24 165	0
Кредиторская задолженность	1520	33 899	10 274	6 352
Оценочные обязательства	1540	263	325	385
Итого по разделу V	1500	43 952	34 764	6 737
БАЛАНС	1700	164 386	267 611	271 733

Таблица 12

Отчет о финансовых результатах организации

За 2017, 2018, 2019 гг.

Организация — ООО «Стройинвест».

Вид деятельности — выполнение строительно-монтажных работ.

Организационно-правовая форма собственности — общество с ограниченной ответственностью.

Местонахождение (адрес): г. Москва, ул. Гая, д. 4, офис 110/6.

Единицы измерения: тыс. р.

Наименование показателя	Код	Отчетные периоды		
		2017 г.	2018 г.	2019 г.
1	2	3	4	5
Выручка	2110	133 163	102 395	63 935
Себестоимость продаж	2120	123 243	77 423	67 859
Валовая прибыль (убыток)	2100	9 920	24 972	3 924
Прибыль (убыток) от продаж	2200	754	11 538	13 337
Прочие доходы	2340	134	1444	42

Окончание табл. 12

1	2	3	4	5
Прочие расходы	2350	2 319	682	551
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1	3 078	29 217
Налог на прибыль	2410	21 614	333	4 804
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	17 891	3 411	24 413
Число календарных дней в периоде		360	360	360

Горизонтальный анализ

Таблица 13

Горизонтальный анализ баланса предприятия

Наименование статей	Код	Значения показателей			Абсолютные изменения, тыс. р		Относительные изменения, %	
		2017 г.	2018 г.	2019 г.	2018—2017 гг.	2019—2018 гг.	2018—2017 гг.	2019—2018 гг.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
АКТИВ								
I. Внеоборотные активы								
Основные средства	1150	130 820	240 134	247 801	109 314	7667	145,52	103,09
— основные средства в организации	11501	122 651	236 050	247 801	113 399	11 751	148,04	104,74
— основные средства, полученные по договору лизинга		8 169	4 084	0	(4 085)	(4 084)	50	0
Отложенные налоговые активы	1180	8 993	8 930	13 763	(63)	4833	99,3	135,1

Продолжение табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Итого по разделу I	1100	139 813	249 064	261 564	109 251	12 500	143,8	104,78
II. Оборотные активы								
Запасы	1210	886	392	224	(494)	(168)	44,24	25
— материалы	12101	876	294	212	(582)	(82)	33,56	61,32
— расходы будущих периодов	12102	10	98	12	88	(86)	189,8	12,24
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 182	694	24	(488)	(670)	58,714	3,45
— НДС по приобретенным ОС	12201	1 181	543	0	(638)	(543)	45,97	0
— НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	0	4	1	4	(3)	200	25
— НДС по приобретенным услугам	12203	1	147	23	146	(124)	199,3	15,64
Дебиторская задолженность	1230	21 924	10 419	7 153	(11 505)	(3 266)	47,52	68,65
— расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	10 668	682	38	(9 986)	(644)	6,4	5,57
— расчеты с покупателями и заказчиками	12302	10 898	9 522	7 021	(1 376)	(2 501)	87,37	73,73
— расчеты по налогам и сборам	12303	0	69	0	69	(69)	200	0

Продолжение табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9
— расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	205	1	1	(204)	0	0,48	0
— расходы будущих периодов	12305	153	143	93	(10)	(50)	93,46	65,03
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	581	7 042	2 768	6 461	(4 274)	191,75	39,3
— касса организации	12501	12	47	16	35	(31)	174,46	34,04
— расчетные счета	12502	569	6 995	2752	6 426	(4 243)	191,86	39,34
Итого по разделу II	1200	24 573	18 547	10 169	(6 026)	(8 378)	75,47	54,83
Активы, всего	1600	164 386	267 611	271 733	103 225	4 122	138,57	101,51
ПАССИВ								
III. Капитал и резервы								
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 050	2050	2050	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	17 173	132 993	149 983	115 820	16 990	187,08	111,32
— переоценка основных средств	13401	17 173	132 993	149 983	115 820	16 990	187,08	111,32
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	25 866	29 277	53 690	3 411	24 413	111,65	145,47

Продолжение табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9
— текущего периода		17 891	3 411	24 413	(14 480)	21 002	19,06	186,02
— прошлых лет		7 975	25 866	29 277	17 891	3 411	169,17	111,65
Итого по разделу III	1300	6 643	105 766	98 343	99 123	(7 423)	193,72	92,98
IV. Долгосрочные обязательства								
Заемные средства	1410	126 984	126 984	166 527	0	39 543	0	123,74
— долгосрочные кредиты	14101	126 984	126 984	126 984	0	0	0	0
— проценты по долгосрочным кредитам	14102	0	0	39 543	0	39 543	0	100
Отложенные налоговые обязательства	1420	93	97	126	4	29	104,12	123,01
Итого по разделу IV	1400	127 077	127 081	166 653	4	39 572	100,003	123,74
V. Краткосрочные обязательства								
Заемные средства	1510	9 790	24 165	0	14 375	(24 165)	159,48	0
— проценты по долгосрочным кредитам	15101	9 790	24 165	0	14 375	(24 165)	159,48	0
Кредиторская задолженность	1520	33 899	10 274	6352	(23 625)	(3 922)	30,3	61,82
— расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	23 019	6990	3284	(16 029)	(3 706)	30,36	46,98
— расчеты с покупателями и заказчиками	15202	8 610	259	1257	(8 351)	998	3,1	179,4

Окончание табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9
— расчеты по налогам и сборам	15203	1 458	625	1049	(833)	424	42,87	140,42
— расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	417	330	280	(87)	(50)	79,2	84,85
— расчеты с персоналом по оплате труда	15205	395	459	482	65	23	114,16	104,77
— расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	0	1 611	0	1 611	(1 611)	200	0
Оценочные обязательства	1540	263	325	385	62	60	119,07	115,6
Итого по разделу V	1500	43 952	34 764	6 737	(9 188)	(28 027)	79,1	19,38
Пассивы, всего	1700	164 386	267 611	271 733	103 225	4122	138,57	101,51

По представленным данным рассматриваемого примера можно сделать выводы.

1. Общая сумма активов предприятия в 2018 г. увеличилась на 103,225 тыс. р., затем в 2019 г. еще на 4,122 тыс. р.

2. Сумма оборотных средств предприятия с 2018 г. снизилась на 6,026 тыс. р., затем в следующем году еще на 8,378 тыс. р. Это уменьшение произошло за счет снижения дебиторской задолженности. В то же время общая сумма денежных средств и денежных эквивалентов в 2018 г. увеличилась на 6,461 тыс. р., затем в 2019 г. резко уменьшилась на 4,274 тыс. р.

3. Также отметим, что на фоне значительного снижения оборотных средств величина краткосрочных кредитов тоже уменьшилась в 2018 г. на 9,188 тыс. р., затем в следующем году еще на 28,027 тыс. р. Такое значительное уменьшение произошло за счет внутреннего изменения кредиторской задолженности. Предприятию все же удалось компенсировать это сокращение за счет увеличения оценочных обязательств, которые в данной ситуации явились дополнительным источником финансирования.

Аналогичный анализ проводится на основе отчета о финансовых результатах предприятия. В таблице 14 приведен горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах.

Таблица 14

Горизонтальный анализ отчета о финансовых результатах

Наименование статей	Код	Значения показателей			Абсолютные изменения, тыс. р		Относительные изменения, %	
		2017 г.	2018 г.	2019 г.	2018—2017 гг.	2019—2018 гг.	2018—2017 гг.	2019—2018 гг.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Выручка	2110	133 163	102 395	63 935	(30 768)	(38 460)	76,9	62,5
Себестоимость продаж	2120	123 243	77 423	67 859	(45 820)	(9 564)	62,82	87,7
Валовая прибыль (убыток)	2100	9 920	24 972	3 924	15 052	(21 048)	160,2	15,7
Управленческие расходы	2220	9 166	13 434	9 413	4 268	(4 021)	131,7	70,1
Прибыль (убыток) от продаж	2200	754	11 538	13 337	10 784	1 799	193,4	113,5
Проценты к получению	2320	10	0	7	(10)	7	200	100
Проценты к уплате	2330	20 193	15 378	15 378	(4 815)	0	76,15	0
Прочие доходы	2340	134	1 444	42	1 310	(1 402)	190,7	3
— доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23401	129	292	42	163	(250)	155,8	14,4
— прибыль прошлых лет	23402	0	1 002	0	1 002	(1 002)	200	0
— прочие внереализационные доходы	23403	5	150	0	145	(150)	196,6	0

Продолжение табл. 14

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Прочие расходы	2350	2 319	682	551	(1 637)	(131)	29,4	80,8
— расходы в виде образованных оценочных резервов	23501	6	325	385	319	60	198,1	115,6
— расходы на услуги банков	23502	263	144	142	(119)	(2)	54,76	98,6
— штрафы, пени, неустойки к уплате	23503	227	1	13	(226)	12	0,44	192,3
— расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23504	1 013	200	0	(813)	(200)	19,74	0
— расходы, связанные с безвозмездным получением имущества, работ, услуг или имущественных прав	23505	799	12	10	(787)	(2)	1,5	83,4
— расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23506	10	0	1	(10)	1	200	100
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1	3 078	29 217	3 077	26 139	199,96	189,4

Окончание табл. 14

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Налог на прибыль	2410	21 614	333	4 804	(21 281)	4 471	1,54	193
— текущий налог на прибыль	2411	0	266	0	266	(266)	100	0
— отложенный налог на прибыль	2412	599	67	4 804	(532)	4 737	11,2	198,6
Чистая прибыль (убыток)	2400	17 891	3 411	24 413	(14 480)	21 002	19,07	186
СПРАВОЧНО								
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	3 019	115 820	16 990	112 801	(98 830)	197,4	14,7
Совокупный финансовый результат периода	2500	14 872	112 409	7 423	97 537	-104 986	186,7	6,6
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0	0	0	0	0	0	0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	0	0	0	0	0	0	0

Выводы, которые можно сделать на основании этих данных, сводятся к следующему.

1. Выручка предприятия в 2018 г. упала до 76,9 %, затем в 2019 г. еще до 62,5 %; валовая прибыль (убыток) в 2018 г. резко возросла на 60,2 %, но уже в 2019 г. снова снизилась до 15,7 %. Все это явилось следствием того, что себестоимость продаж с каждым годом также уменьшалась.

2. Чистая прибыль предприятия в 2018 г. резко снизилась на 81 %, затем в 2019 г. снова возросла до 186 %.

Таблица 15

Горизонтальный анализ отчета о движении денежных средств

Наименование статей	Код	Значения показателей			Абсолютные изменения, тыс. р		Относительные изменения, %	
		2017 г.	2018 г.	2019 г.	2018—2017 гг.	2019—2018 гг.	2018—2017 гг.	2019—2018 гг.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Денежные потоки от текущих операций								
Поступления — всего	4110	154 224	110 396	77 937	(43 828)	(32 459)	71,58	70,6
— от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	154 142	110 279	77 526	(43 863)	(32 753)	71,54	70,3
— арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	60	101	134	41	33	140,6	124,6
— прочие поступления	4119	22	16	277	(6)	261	72,72	194,22
Платежи — всего	4120	(159 340)	(103 935)	(82 218)	(55 405)	(21 717)	65,23	79,1
— поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(113 393)	(76 537)	(62 391)	(36 856)	(14 146)	67,5	81,5
— в связи с оплатой труда работников	4122	(16 888)	(9 350)	(10 475)	(7 538)	1 125	55,36	110,74

Продолжение табл. 15

1	2	3	4	5	6	7	8	9
— проценты по долговым обязательствам	4123	(13 234)	0	0	(13 234)	(1 402)	0	0
— налог на прибыль организации	4124	0	(335)	(168)	335	(167)	200	50,1
— прочие налоги, взносы	4125	(14 866)	(11 935)	(7 074)	(2 931)	(4 861)	80,28	59,3
— прочие платежи	4129	(959)	(5 778)	(2 110)	4 819	(3 668)	183,4	36,5
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 116)	6 461	(4 281)	1 345	(2 180)	120,8	66,2
Денежные потоки от инвестиционных операций								
Поступления — всего	4210	12	0	7	(12)	7	0	200
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	12	0	7	(12)	7	0	200
Денежные потоки от финансовых операций								
Поступления — всего	4310	5 650	0	4 600	(5 650)	4 600	0	200
Платежи — всего	4320	0	0	(4 600)	0	4 600	0	200
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	799	0	0	(799)	0	0	0
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	546	6 461	(4 274)	5 915	(2 187)	191,55	66,151

Окончание табл. 15

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	35	581	7 042	546	6 461	193,9	191,75
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	2410	581	7 042	2 768	6 461	(4 274)	191,75	39,308

По представленным данным можно сделать следующие выводы.

1. Итоговый денежный поток в 2018 г. резко увеличился на 5,915 тыс. р., затем в 2019 г. снова уменьшился на 2,187 тыс. р. Такая динамика стала результатом аналогичного движения денежных средств от текущих операций (в 2018 г. наблюдается увеличение, затем в 2019 г. снова снижение).

2. Денежный поток от основной деятельности в 2018 г. увеличился на 1,345 тыс. р., затем в 2019 г. уменьшился на 2,180 тыс. р, что отражает нестабильность полученных заказов и их выполнение.

Вертикальный анализ

Таблица 16

Вертикальный анализ баланса предприятия

Наименование статей	2017 г.	%	2018 г.	%	2019 г.	%
1	2	3	4	5	6	7
АКТИВ						
I. Внеоборотные активы						
Основные средства	130 820	79,58	240 134	89,73	247 801	91,19
— основные средства организации	122 651	74,61	236 050	88,2	247 801	91,19
— основные средства, полученные по договору лизинга	8 169	4,96	4 084	1,52	0	0

Продолжение табл. 16

1	2	3	4	5	6	7
Отложенные налоговые активы	8 993	5,47	8 930	3,33	13 763	5,06
Итого по разделу I	139 813	85,05	249 064	93,07	261 564	96,25
II. Оборотные активы						
Запасы	886	0,53	392	0,146	224	0,082
— материалы	876	0,53	294	0,1	212	0,08
— расходы будущих периодов	10	0,006	98	0,036	12	0,004
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1 182	0,72	694	0,26	24	0,008
— НДС по приобретенным ОС	1 181	0,72	543	0,202	0	0
— НДС по приобретенным материально-производственным запасам	0	0	4	0,0014	1	0,0003
— НДС по приобретенным услугам	1	0,0006	147	0,055	23	0,0084
Дебиторская задолженность	21 924	13,33	10 419	3,9	7 153	2,63
— расчеты с поставщиками и подрядчиками	10 668	6,49	682	0,25	38	0,014
— расчеты с покупателями и заказчиками	10 898	6,63	9 522	3,56	7 021	2,6
— расчеты по налогам и сборам	0	0	69	0,025	0	0
— расчеты с разными дебиторами и кредиторами	205	0,12	1	0,0003	1	0,0003
— расходы будущих периодов	153	0,093	143	0,053	93	0,034
Денежные средства и денежные эквиваленты	581	0,35	7 042	2,63	2 768	1,02
— касса организации	12	0,007	47	0,017	16	0,006
— расчетные счета	569	0,34	6 995	2,61	2 752	1,012
Итого по разделу II	24 573	14,95	18 547	6,93	10 169	3,75

Продолжение табл. 16

1	2	3	4	5	6	7
Активы, всего	164 386	100	267 611	100	271 733	100
ПАССИВ						
III. Капитал и резервы						
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	2 050	0,94	2 050	0,63	2 050	0,54
Переоценка внеоборотных активов	17 173	7,94	132 993	40,77	149 983	39,56
— переоценка основных средств	17 173	7,94	132 993	40,77	149 983	39,56
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	25 866	11,96	29 277	8,97	53 690	14,16
— текущего периода	17 891	8,28	3 411	1,045	24 413	6,44
— прошлых лет	7 975	3,7	25 866	7,93	29 277	7,72
Итого по разделу III	45 089	20,86	164 320	50,38	205 723	54,26
IV. Долгосрочные обязательства						
Заемные средства	126 984	58,75	126 984	38,93	166 527	43,92
— долгосрочные кредиты	126 984	58,75	126 984	38,93	126 984	33,5
Проценты по долгосрочным кредитам	0	0	0	0	39 543	10,43
Отложенные налоговые обязательства	93	0,044	97	0,03	126	0,033
Итого по разделу IV	127 077	58,8	127 081	38,96	166 653	43,96
V. Краткосрочные обязательства						
Заемные средства	9 790	4,53	24 165	7,4	0	0
— проценты по долгосрочным кредитам	9 790	4,53	24 165	7,4	0	0
Кредиторская задолженность	33 899	15,68	10 274	3,15	6 352	1,675
— расчеты с поставщиками и подрядчиками	23 019	10,65	6 990	2,14	3 284	0,86

Окончание табл. 16

1	2	3	4	5	6	7
— расчеты с покупателями и заказчиками	8 610	3,9	259	0,08	1 257	0,33
— расчеты по налогам и сборам	1 458	0,67	625	0,2	1 049	0,27
— расчеты по социальному страхованию и обеспечению	417	0,2	330	0,1	280	0,07
— расчеты с персоналом по оплате труда	395	0,18	459	0,14	482	0,127
— расчеты с разными дебиторами и кредиторами	0	0	1 611	0,5	0	0
Оценочные обязательства	263	0,12	325	0,09	385	0,1
Итого по разделу V	43 952	20,33	34 764	10,66	6 737	1,77
Пассивы, всего	216 118	100	326 165	100	379 113	100

Из представленных данных таблицы 14 можно сделать выводы:

1. Доля оборотных средств компании с каждым годом уменьшается и составляет малую часть активов, что является отрицательным признаком успешного баланса предприятия.

2. При этом доля основных средств с каждым годом значительно увеличивалась и составляла в 2017 г. 79,58 % активов компании, в 2018 г. — 89,73 %, в 2019 г. — 91,19 %, характеризую повышение потенциала организации.

3. Доля краткосрочных задолженностей в 2017 г. находилась приблизительно на уровне ¼ от величины пассивов компании, а с 2018 г. показатели резко ухудшились до 18,66 %, а затем составляли всего 1,77 %.

4. Доля долгосрочных задолженностей компании имела динамику спада в 2018 г., а в 2019 г. — подъема и составляла около половины пассивов компании, что соответствует финансовой политике строительной организации.

5. Собственный капитал составлял в 2017 г. 20,86 % от общей суммы, затем с 2018 г. оставался почти неизменным и составлял половину, что говорит о среднем уровне риска компании стать банкротом.

Вертикальный анализ отчета о финансовых результатах представлен в таблице 17.

Таблица 17

Вертикальный анализ отчета о финансовых результатах

Наименование статей	2017 г.	%	2018 г.	%	2019 г.	%
1	2	3	4	5	6	7
Выручка	133 163	100	102 395	100	63 935	100
Себестоимость продаж	123 243	92,55	77 423	75,61	67 859	106,13
Валовая прибыль (убыток)	9 920	7,45	24 972	24,38	3 924	6,13
Управленческие расходы	9 166	6,88	13 434	13,12	9 413	14,72
Прибыль (убыток) от продаж	754	0,56	11 538	11,27	13 337	20,86
Проценты к получению	10	0,0075	0	0	7	0,01
Проценты к уплате	20 193	15,16	15 378	15,02	15 378	24,052
Прочие доходы	134	0,1	1 444	1,41	42	0,065
— доходы в виде восстановленных оценочных резервов	129	0,096	292	0,28	42	0,065
Прибыль прошлых лет	0	0	1 002	0,978	0	0
Прочие внереализационные доходы	5	0,0037	150	0,146	0	0
Прочие расходы	2 319	1,74	682	0,66	551	0,86
— расходы в виде образованных оценочных резервов	6	0,0045	325	0,317	385	0,602
— расходы на услуги банков	263	0,2	144	0,14	142	0,22
— штрафы, пени, неустойки к уплате	227	0,17	1	0,0009	13	0,02
— расходы в виде списанной дебиторской задолженности	1 013	0,76	200	0,2	0	0
— расходы, связанные с безвозмездным получением имущества, работ, услуг или имущественных прав	799	0,6	12	0,011	10	0,015
— расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	10	0,0075	0	0	1	0,0015

Окончание табл. 17

1	2	3	4	5	6	7
Прибыль (убыток) до налогообложения	1	0,0007	3 078	3	29 217	45,7
Налог на прибыль	21 614	16,23	333	0,325	4 804	7,51
— текущий налог на прибыль	0	0	266	0,26	0	0
— отложенный налог на прибыль	599	0,45	67	0,065	4 804	7,51
Чистая прибыль (убыток)	17 891	13,43	3 411	3,33	24 413	38,18
СПРАВОЧНО						
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	3 019	2,26	115 820	113,11	16 990	26,57
Совокупный финансовый результат периода	14 872	11,16	112 409	109,78	7 423	11,61

Анализируя данные, можно прийти к выводам.

1. Доля себестоимости продаж в 2017 г. составляла 92,55 % от выручки, что больше по сравнению с 2018 г. — 75,61 %, но в 2019 г. доля резко возросла до 106,13 %.

2. Доля прибыли от продаж в выручке значительно увеличилась в 2018 г. до 11,27 %, затем в 2019 г. еще раз возросла до 20,86 %. Это свидетельствует о повышении эффективности операционной деятельности предприятия.

3. Окончательным итогом изменения структуры издержек предприятия является уменьшение доли чистой прибыли в выручке в 2018 г. с 13,43 до 3,33 %, но в 2019 г. она вновь значительно увеличилась и превысила показатели 2017 г. — 38,18 %.

4.2 Пример расчета показателей кредитоспособности предприятия

На основе проведенного финансового анализа рассчитаем кредитоспособность предприятия.

Рассчитаем *ликвидность* для анализа финансового положения предприятия, используя формулы с (1) по (7), представленные в теоретической части, данные показатели сведем в таблице 18. На основе формулы (12) рассчитаем сумму баллов.

Таблица 18

Расчет оценочных показателей для анализа
финансового положения предприятия

Наименование организации: ООО «Стройинвест»

Наименование коэффициентов	Значение коэффициентов		
	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Коэффициенты ликвидности			
Коэффициент абсолютной ликвидности (К1)	0,13	0,2	0,41
Коэффициент быстрой ликвидности (К2)	0,512	0,5	1,47
Коэффициент текущей ликвидности (К3)	0,56	0,53	1,5
Коэффициенты наличия собственных средств			
Коэффициент наличия собственных средств (К4)	0,040	0,39	0,36
Коэффициенты оборачиваемости и рентабельности			
Коэффициент оборачиваемости активов (О1)		65,2	57,25
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности (О2)		36,63	40,2
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности (О3)		36,12	35,76
Коэффициент оборачиваемости запасов (О4)		1,38	1,26
Рентабельность продукции (К5)	0,056	0,11	0,2
Рентабельность деятельности предприятия (К6)	0,134	0,03	0,38
Рентабельность вложений в предприятие (Р)	0,000 006	0,01	0,4

Коэффициент абсолютной ликвидности К1:

На 2017 г. — $K1 = 581/43\ 952 = 0,13$;

На 2018 г. — $K1 = 7042/34\ 764 = 0,2$;

На 2019 г. — $K1 = 2768/6737 = 0,41$.

Коэффициент быстрой ликвидности (промежуточный коэффициент покрытия) К2:

На 2017 г. — $K2 = (581 + 21\ 924)/43\ 952 = 0,512$;

На 2018 г. — $K2 = (7042 + 10\ 419)/34\ 764 = 0,5$;

На 2019 г. — $K2 = (2768 + 17\ 153)/6737 = 1,47$.

Коэффициент текущей ликвидности (общий коэффициент покрытия) К3:

На 2017 г. — $K3 = 24\ 573/43\ 952 = 0,56$;

На 2018 г. — $K3 = 18\ 547/34\ 764 = 0,53$;

На 2019 г. — $K3 = 10\ 169/6737 = 1,5$.

Коэффициент наличия собственных средств К4:

На 2017 г. — $K4 = 6643/164\ 386 = 0,040$;

На 2018 г. — $K4 = 105\ 766/267\ 611 = 0,39$;

На 2019 г. — $K4 = 98\ 343/271\ 733 = 0,36$.

Оборачиваемость оборотных активов О1:

На 2018 г. — $O1 = 18\ 547/284,43 = 65,2$;

На 2019 г. — $O1 = 10\ 169/177,6 = 57,25$.

Оборачиваемость дебиторской задолженности О2:

На 2018 г. — $O2 = 10\ 419/284,43 = 36,63$;

На 2019 г. — $O2 = 7153/177,6 = 40,2$.

Оборачиваемость кредиторской задолженности О3:

На 2018 г. — $O3 = 10\ 274/284,43 = 36,12$;

На 2019 г. — $O3 = 6352/177,6 = 35,76$.

Оборачиваемость запасов О4:

На 2018 г. — $O4 = 392/284,43 = 1,38$;

На 2019 г. — $O4 = 224/177,6 = 1,26$.

Рентабельность продукции К5:

На 2017 г. — $K5 = 754/133\ 163 = 0,056$;

На 2018 г. — $K5 = 11\ 538/102\ 395 = 0,11$;

На 2019 г. — $K5 = 13\ 337/63\ 935 = 0,2$.

Рентабельность деятельности предприятия К6:

На 2017 г. — $K6 = 17\ 891/133\ 163 = 0,134$;

На 2018 г. — $K6 = 3411/102\ 395 = 0,03$;

На 2019 г. — $K6 = 24\ 413/63\ 935 = 0,38$.

Рентабельность вложений в предприятие Р:

На 2017 г. — $P = 1/164\ 386 = 0,000\ 006$;

На 2018 г. — $P = 3078/267\ 611 = 0,01$;

На 2019 г. — $P = 29\ 217/271\ 733 = 0,4$.

Расчет баллов по итогам 2017 г.

Показателям	Фактические значения	Категория	Вес показателя	Расчет суммы баллов
К1	0,13	1	0,05	0,05
К2	0,512	2	0,10	0,2
К3	0,56	3	0,40	1,2
К4	0,040	3	0,20	0,6
К5	0,056	2	0,15	0,3
К6	0,134	1	0,10	0,1
Итого	<i>x</i>	<i>x</i>	1	2,45

$$S = 0,05 \cdot 1 + 0,10 \cdot 2 + 0,40 \cdot 3 + 0,20 \cdot 3 + 0,15 \cdot 2 + 0,10 \cdot 1 = 0,05 + 0,2 + 1,2 + 0,6 + 0,3 + 0,1 = 2,45.$$

Расчет баллов по итогам 2018 г.

Показателям	Фактические значения	Категория	Вес показателя	Расчет суммы баллов
К1	0,2	1	0,05	0,05
К2	0,5	2	0,10	0,2
К3	0,53	3	0,40	1,2
К4	0,39	2	0,20	0,4
К5	0,11	1	0,15	0,15
К6	0,03	2	0,10	0,2
Итого	<i>x</i>	<i>x</i>	1	2,2

$$S = 0,05 \cdot 1 + 0,10 \cdot 2 + 0,40 \cdot 3 + 0,20 \cdot 2 + 0,15 \cdot 1 + 0,10 \cdot 2 = 0,05 + 0,2 + 1,2 + 0,40 + 0,15 + 0,20 = 2,2.$$

Расчет баллов по итогам 2019 г.

Показателям	Фактические значения	Категория	Вес показателя	Расчет суммы баллов
К1	0,41	1	0,05	0,05
К2	1,47	1	0,10	0,1
К3	1,5	1	0,40	0,4
К4	0,36	2	0,20	0,4
К5	0,2	1	0,15	0,15
К6	0,38	1	0,10	0,1
Итого	<i>x</i>	<i>x</i>	1	1,2

$$S = 0,05 \cdot 1 + 0,10 \cdot 1 + 0,40 \cdot 1 + 0,20 \cdot 2 + 0,15 \cdot 1 + 0,10 \cdot 1 = 0,05 + 0,1 + 0,4 + 0,4 + 0,15 + 0,1 = 1,2.$$

После оценки результатов расчета основных коэффициентов и расчета суммы баллов по этим показателям были определены классы кредитоспособности заемщика для всех периодов. Для 2017 г. — 3-й класс кредитоспособности (значение S больше 2,35; кредитование связано с повышенным риском), для 2018 г. — 2-й класс кредитоспособности (значение S находится в диапазоне от 1,25 до 2,35; кредитование требует взвешенного подхода), для 2019 г. — 1-й класс кредитоспособности (значение $S = 1,25$ и менее; кредитование не вызывает сомнений).

4.3 Пример вариантов расчета ипотечного кредита

Рассчитаем постоянный ипотечный кредит, кредит с фиксированным платежом основной суммы, кредит с переменной процентной ставкой и кредит с замораживанием процентных выплат вплоть до истечения срока кредита, используя исходные данные, которые представлены ниже.

Постоянный ипотечный кредит

Необходимо рассчитать месячный платеж, выплату процентов по кредиту и основную сумму кредита, применяя постоянный ипотечный кредит, если сумма предоставляемого кредита (K) 3 000 000 р., годовая ставка процента по ипотечному кредиту составляет 7 %, кредит предоставлен на 5 лет.

Рассчитаем сумму аннуитетного платежа, используя формулы (13) и (14): период погашения составляет 5 лет, следовательно процентная ставка в расчете на период составит $P = 0,7/12 = 0,058$.

Коэффициент аннуитета (см. формулу (13)):

$$A = \frac{0,058 \cdot (1 + 0,058)^{60}}{(1 + 0,058)^{60} - 1} = 0,0198012.$$

Сумму аннуитетного платежа определяем по формуле (14):

$$S_a = 0,0198012 \cdot 3\,000\,000 = 59\,403,6.$$

Общую сумму выплат определяем по формуле (15):

$$S_{об} = 59\,403,6 \cdot 60 = 3\,564\,216.$$

Переплата по кредиту определяется по формуле (16):

$$S_{\%} = 3\,564\,216 - 3\,000\,000 = 564\,216.$$

Результаты сводим в таблице 19.

Таблица 19

Расчет постоянного ипотечного кредита

Месяц	Месячный платеж, р.	Структура платежа		Остаток на конец месяца
		Выплата процентов по кредиту, р.	Выплата основной суммы кредита, р.	
1	2	3	4	5
				3 000 000
1	59 403,60	17 500,00	41 903,60	2 958 096,40
2	59 403,60	17 255,56	42 148,04	2 915 948,36
3	59 403,60	17 009,70	42 393,90	2 873 554,46
4	59 403,60	16 762,40	42 641,20	2 830 913,26
5	59 403,60	16 513,66	42 889,94	2 788 023,32
6	59 403,60	16 263,47	43 140,13	2 744 883,19
7	59 403,60	16 011,82	43 391,78	2 701 491,41
8	59 403,60	15 758,70	43 644,90	2 657 846,51
9	59 403,60	15 504,10	43 899,50	2 613 947,01
10	59 403,60	15 248,02	44 155,58	2 569 791,43
11	59 403,60	14 990,45	44 413,15	2 525 378,28
12	59 403,60	14 731,37	44 672,23	2 480 706,05
13	59 403,60	14 470,79	44 932,81	2 435 773,24
14	59 403,60	14 208,68	45 194,92	2 390 578,32
15	59 403,60	13 945,04	45 458,56	2 345 119,76
16	59 403,60	13 679,87	45 723,73	2 299 396,03
17	59 403,60	13 413,14	45 990,46	2 253 405,57
18	59 403,60	13 144,87	46 258,73	2 207 146,84
19	59 403,60	12 875,02	46 528,58	2 160 618,26
20	59 403,60	12 603,61	46 799,99	2 113 818,27
21	59 403,60	12 330,61	47 072,99	2 066 745,28

Продолжение табл. 17

1	2	3	4	5
22	59 403,60	12 056,01	47 347,59	2 019 397,69
23	59 403,60	11 779,82	47 623,78	1 971 773,91
24	59 403,60	11 502,01	47 901,59	1 923 872,32
25	59 403,60	11 222,59	48 181,01	1 875 691,31
26	59 403,60	10 941,53	48 462,07	1 827 229,24
27	59 403,60	10 658,84	48 744,76	1 778 484,48
28	59 403,60	10 374,49	49 029,11	1 729 455,37
29	59 403,60	10 088,49	49 315,11	1 680 140,26
30	59 403,60	9 800,82	49 602,78	1 630 537,48
31	59 403,60	9 511,47	49 892,13	1 580 645,35
32	59 403,60	9 220,43	50 183,17	1 530 462,18
33	59 403,60	8 927,70	50 475,90	1 479 986,28
34	59 403,60	8 633,25	50 770,35	1 429 215,93
35	59 403,60	8 337,09	51 066,51	1 378 149,42
36	59 403,60	8 039,20	51 364,40	1 326 785,02
37	59 403,60	7 739,58	51 664,02	1 275 121,00
38	59 403,60	7 438,21	51 965,39	1 223 155,61
39	59 403,60	7 135,07	52 268,53	1 170 887,08
40	59 403,60	6 830,17	52 573,43	1 118 313,65
41	59 403,60	6 523,50	52 880,10	1 065 433,55
42	59 403,60	6 215,03	53 188,57	1 012 244,98
43	59 403,60	5 904,76	53 498,84	958 746,14
44	59 403,60	5 592,69	53 810,91	904 935,23
45	59 403,60	5 278,79	54 124,81	850 810,42
46	59 403,60	4 963,06	54 440,54	796 369,88
47	59 403,60	4 645,49	54 758,11	741 611,77
48	59 403,60	4 326,07	55 077,53	686 534,24
49	59 403,60	4 004,78	55 398,82	631 135,42
50	59 403,60	3 681,62	55 721,98	575 413,44
51	59 403,60	3 356,58	56 047,02	519 366,42
52	59 403,60	3 029,64	56 373,96	462 992,46

Окончание табл. 19

1	2	3	4	5
53	59 403,60	2 700,79	56 702,81	406 289,65
54	59 403,60	2 370,02	57 033,58	349 256,07
55	59 403,60	2 037,33	57 366,27	291 889,80
56	59 403,60	1 702,69	57 700,91	234 188,89
57	59 403,60	1 366,10	58 037,50	176 151,39
58	59 403,60	1 027,55	58 376,05	117 775,34
59	59 403,60	687,02	58 716,58	59 058,76
60	59 403,60	344,51	59 059,09	-0,33
Всего	3 564 216,00	564 215,67	3 000 000,33	

Кредит с фиксированным платежом основной суммы

В некоторых видах ипотечных кредитов предусматриваются равно-великие платежи в счет погашения основной суммы, а также выплаты процентов на непогашенный остаток. Такие кредиты получили название «пружинных».

Рассчитаем выплату основной суммы кредита и ежемесячные выплаты процентов:

$$S = \frac{3\,000\,000}{60} = 50\,000 \text{ р.};$$

$$S_{\%} = \left(\frac{3\,000\,000 - 50\,000 \cdot (1-1)}{12} \right) \cdot 0,7 = 175\,000 \text{ р.}$$

Данные расчеты представлены в таблице 20.

Таблица 20

Расчет кредита с фиксированным платежом основной суммы

Месяц	Месячный платеж, р.	Структура платежа		Остаток на конец месяца
		Выплата процентов по кредиту, р.	Выплата основной суммы кредита, р.	
1	2	3	4	5
				3 000 000
1	67 500	17 500,00	50 000	2 950 000

Продолжение табл. 20

1	2	3	4	5
2	67 208,33	17 208,33	50 000	2 900 000
3	66 916,67	16 916,67	50 000	2 850 000
4	66 625	16 625,00	50 000	2 800 000
5	66 333	16 333,33	50 000	2 750 000
6	66 042	16 041,67	50 000	2 700 000
7	65 750	15 750,00	50 000	2 650 000
8	65 458	15 458,33	50 000	2 600 000
9	65 167	15 166,67	50 000	2 550 000
10	64 875	14 875,00	50 000	2 500 000
11	64 583	14 583,33	50 000	2 450 000
12	64 292	14 291,67	50 000	2 400 000
13	64 000	14 000,00	50 000	2 350 000
14	63 708	13 708,33	50 000	2 300 000
15	63 417	13 416,67	50 000	2 250 000
16	63 125	13 125,00	50 000	2 200 000
17	62 833	12 833,33	50 000	2 150 000
18	62 542	12 541,67	50 000	2 100 000
19	62 250	12 250,00	50 000	2 050 000
20	61 958	11 958,33	50 000	2 000 000
21	61 667	11 666,67	50 000	1 950 000
22	61 375	11 375,00	50 000	1 900 000
23	61 083	11 083,33	50 000	1 850 000
24	60 792	10 791,67	50 000	1 800 000
25	60 500	10 500,00	50 000	1 750 000
26	60 208	10 208,33	50 000	1 700 000
27	59 917	9 916,67	50 000	1 650 000
28	59 625	9 625,00	50 000	1 600 000
29	59 333	9 333,33	50 000	1 550 000
30	59 042	9 041,67	50 000	1 500 000
31	58 750	8 750,00	50 000	1 450 000

Окончание табл. 20

1	2	3	4	5
32	58 458	8 458,33	50 000	1 400 000
33	58 167	8 166,67	50 000	1 350 000
34	57 875	7 875,00	50 000	1 300 000
35	57 583	7 583,33	50 000	1 250 000
36	57 292	7 291,67	50 000	1 200 000
37	57 000	7 000,00	50 000	1 150 000
38	56 708	6 708,33	50 000	1 100 000
39	56 417	6 416,67	50 000	1 050 000
40	56 125	6 125,00	50 000	1 000 000
41	55 833	5 833,33	50 000	950 000
42	55 542	5 541,67	50 000	900 000
43	55 250	5 250,00	50 000	850 000
44	54 958	4 958,33	50 000	800 000
45	54 667	4 666,67	50 000	750 000
46	54 375	4 375,00	50 000	700 000
47	54 083	4 083,33	50 000	650 000
48	53 792	3 791,67	50 000	600 000
49	53 500	3 500,00	50 000	550 000
50	53 208	3 208,33	50 000	500 000
51	52 917	2 916,67	50 000	450 000
52	52 625	2 625,00	50 000	400 000
53	52 333	2 333,33	50 000	350 000
54	52 042	2 041,67	50 000	300 000
55	51 750	1 750,00	50 000	250 000
56	51 458	1 458,33	50 000	200 000
57	51 167	1 166,67	50 000	150 000
58	50 875	875,00	50 000	100 000
59	50 583	583,33	50 000	50 000
60	50 291,67	291,67	50 000	0

Кредит с переменной процентной ставкой

Расчет кредита с переменной процентной ставкой осуществляется аналогично кредиту с фиксированным платежом основной суммы, за исключением выплат процентов за кредит, где каждый месяц процентная ставка увеличивается на 0,2 %.

Результаты представлены в таблице 21.

Таблица 21

Расчет кредита с переменной процентной ставкой

Месяц	Месячный платеж, р.	Структура платежа		Остаток на конец месяца
		Выплата процентов по кредиту, р.	Выплата основной суммы кредита, р.	
1	2	3	4	5
				3 000 000
1	67 500	17 500,00	50 000	2 950 000
2	67 700,00	17 700,00	50 000	2 900 000
3	67 883,33	17 883,33	50 000	2 850 000
4	68 050	18 050,00	50 000	2 800 000
5	68 200	18 200,00	50 000	2 750 000
6	68 333	18 333,33	50 000	2 700 000
7	68 450	18 450,00	50 000	2 650 000
8	68 550	18 550,00	50 000	2 600 000
9	68 633	18 633,33	50 000	2 550 000
10	68 700	18 700,00	50 000	2 500 000
11	68 750	18 750,00	50 000	2 450 000
12	68 783	18 783,33	50 000	2 400 000
13	68 800	18 800,00	50 000	2 350 000
14	68 800	18 800,00	50 000	2 300 000
15	68 783	18 783,33	50 000	2 250 000
16	68 750	18 750,00	50 000	2 200 000
17	68 700	18 700,00	50 000	2 150 000
18	68 633	18 633,33	50 000	2 100 000
19	68 550	18 550,00	50 000	2 050 000
20	68 450	18 450,00	50 000	2 000 000

Продолжение табл. 21

1	2	3	4	5
21	68 333	18 333,33	50 000	1 950 000
22	68 200	18 200,00	50 000	1 900 000
23	68 050	18 050,00	50 000	1 850 000
24	67 883	17 883,33	50 000	1 800 000
25	67 700	17 700,00	50 000	1 750 000
26	67 500	17 500,00	50 000	1 700 000
27	67 283	17 283,33	50 000	1 650 000
28	67 050	17 050,00	50 000	1 600 000
29	66 800	16 800,00	50 000	1 550 000
30	66 533	16 533,33	50 000	1 500 000
31	66 250	16 250,00	50 000	1 450 000
32	65 950	15 950,00	50 000	1 400 000
33	65 633	15 633,33	50 000	1 350 000
34	65 300	15 300,00	50 000	1 300 000
35	64 950	14 950,00	50 000	1 250 000
36	64 583	14 583,33	50 000	1 200 000
37	64 200	14 200,00	50 000	1 150 000
38	63 800	13 800,00	50 000	1 100 000
39	63 383	13 383,33	50 000	1 050 000
40	62 950	12 950,00	50 000	1 000 000
41	62 500	12 500,00	50 000	950 000
42	62 033	12 033,33	50 000	900 000
43	61 550	11 550,00	50 000	850 000
44	61 050	11 050,00	50 000	800 000
45	60 533	10 533,33	50 000	750 000
46	60 000	10 000,00	50 000	700 000
47	59 450	9 450,00	50 000	650 000
48	58 883	8 883,33	50 000	600 000
49	58 300	8 300,00	50 000	550 000
50	57 700	7 700,00	50 000	500 000

Окончание табл. 21

1	2	3	4	5
51	57 083	7 083,33	50 000	450 000
52	56 450	6 450,00	50 000	400 000
53	55 800	5 800,00	50 000	350 000
54	55 133	5 133,33	50 000	300 000
55	54 450	4 450,00	50 000	250 000
56	53 750	3 750,00	50 000	200 000
57	53 033	3 033,33	50 000	150 000
58	52 300	2 300,00	50 000	100 000
59	51 550	1 550,00	50 000	50 000
60	50 783,33	783,33	50 000	0

**Кредит с замораживанием процентных выплат
вплоть до истечения срока кредитования**

Данный вид ипотеки предусматривает полный отказ от выплат до истечения срока кредита. Затем выплата подлежат как вся первоначальная сумма, так и начисленный сложный процент. Результаты расчета представлены в таблице 22.

Таблица 22

*Расчет кредита с замораживанием процентных
выплат вплоть до истечения срока кредита*

Месяц	Сумма процентов, начисленных на остаток, р.	Сумма накопленного процента, р.	Сумма остатка, р.	Сумма выплат по кредиту, р.
1	2	3	4	5
			3 000 000	
1	17 500,00	17 500,00	3 017 500	0
2	17 602,08	35 102,08	3 035 102,08	0
3	17 704,76	52 806,85	3 052 806,85	0
4	17 808,04	70 614,89	3 070 614,89	0
5	17 911,92	88 526,81	3 088 526,81	0
6	18 016,41	3 106 543,21	3 106 543,21	0

Продолжение табл. 22

1	2	3	4	5
7	18 121,50	3 106 543,21	3 124 664,71	0
8	18 227,21	3 124 770,42	3 142 891,92	0
9	18 333,54	3 143 103,96	3 161 225,46	0
10	18 440,48	3 161 544,44	3 179 665,94	0
11	18 548,05	3 161 544,44	3 198 213,99	0
12	18 656,25	3 180 200,69	3 216 870,24	0
13	18 765,08	3 198 965,77	3 235 635,32	0
14	18 874,54	3 217 840,30	3 254 509,86	0
15	18 984,64	3 236 824,95	3 273 494,50	0
16	19 095,38	3 255 920,33	3 292 589,88	0
17	19 206,77	3 275 127,10	3 311 796,66	0
18	19 318,81	3 294 445,92	3 331 115,47	0
19	19 431,51	3 313 877,43	3 350 546,98	0
20	19 544,86	3 333 422,28	3 370 091,84	0
21	19 658,87	3 353 081,15	3 389 750,71	0
22	19 773,55	3 372 854,70	3 409 524,25	0
23	19 888,89	3 392 743,59	3 429 413,14	0
24	20 004,91	3 412 748,50	3 449 418,05	0
25	20 121,61	3 432 870,10	3 469 539,66	0
26	20 238,98	3 453 109,09	3 489 778,64	0
27	20 357,04	3 473 466,13	3 510 135,68	0
28	20 475,79	3 493 941,92	3 530 611,47	0
29	20 595,23	3 514 537,15	3 551 206,71	0
30	20 715,37	3 535 252,53	3 571 922,08	0
31	20 836,21	3 556 088,74	3 592 758,29	0
32	20 957,76	3 577 046,49	3 613 716,05	0
33	21 080,01	3 598 126,50	3 634 796,06	0
34	21 202,98	3 619 329,48	3 655 999,03	0
35	21 326,66	3 640 656,14	3 677 325,70	0
36	21 451,07	3 662 107,21	3 698 776,76	0
37	21 576,20	3 683 683,41	3 720 352,96	0

Окончание табл. 22

1	2	3	4	5
38	21 702,06	3 705 385,47	3 742 055,02	0
39	21 828,65	3 727 214,12	3 763 883,67	0
40	21 955,99	3 749 170,11	3 785 839,66	0
41	22 084,06	3 771 254,17	3 807 924	0
42	22 212,89	3 793 467,06	3 830 137	0
43	22 342,46	3 815 809,52	3 852 479	0
44	22 472,79	3 838 282,32	3 874 952	0
45	22 603,89	3 860 886,21	3 897 556	0
46	22 735,74	3 883 621,95	3 920 292	0
47	22 868,37	3 906 490,31	3 943 160	0
48	23 001,77	3 929 492,08	3 966 162	0
49	23 135,94	3 952 628,02	3 989 298	0
50	23 270,90	3 975 898,93	4 012 568	0
51	23 406,65	3 999 305,58	4 035 975	0
52	23 543,19	4 022 848,76	4 059 518	0
53	23 680,52	4 046 529,29	4 083 199	0
54	23 818,66	4 070 347,95	4 107 018	0
55	23 957,60	4 094 305,55	4 130 975	0
56	24 097,35	4 118 402,90	4 155 072	0
57	24 237,92	4 142 640,83	4 179 310	0
58	24 379,31	4 167 020,14	4 203 690	0
59	24 521,52	4 191 541,66	4 228 211	0
60	24 664,57	4 216 206,23	4 252 876	4 252 876

Вывод: наиболее выгодный вариант ипотечного кредита — кредит с фиксированной выплатой основной суммы, так как он предполагает наименьшую сумму процентов переплаты по кредиту.

На основе ранее проведенного финансового анализа деятельности организации составляется кредитное заключение подразделения банка о выдате ссуды.

Пример состава заключения кредитного комитета банка на предоставление кредитных средств ООО «Стройинвест» представлен в приложении 1.

Глава 5. ЗАДАНИЕ И ВАРИАНТЫ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

По данным бухгалтерского баланса предприятия за три рассматриваемых года, предоставляемого студентам, необходимо:

- рассчитать горизонтальный и вертикальный анализы деятельности предприятия;
- построить графики изменения статей бухгалтерского баланса в динамике;
- рассчитать коэффициенты кредитоспособности организации;
- определить класс кредитоспособности предприятия.

По исходным данным таблицы 23, в соответствии с вариантом (по последней цифре зачетной книжки), определить величину ипотечного кредита на объект недвижимости, используя представленные в пособии способы расчета, и определить выгодный вариант ипотечного кредита.

Сделать общее заключение кредитующего подразделения на выдачу ипотечного кредита, представленного в приложении 1.

Таблица 23

Исходные данные для расчета ипотечного кредита

Показатели	Вариант									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сумма кредита, тыс. руб. тыс. €	4500	2000	3500	2000	4500	3500	5400	2150	4550	3000
Срок кредита, лет	5	6	7	5	5	5	5	6	6	5
Процентная ставка, % тыс. руб. тыс.	7	8	7,5	8,5	6	7	7,5	7	6,5	7
Переменная процентная ставка, %		0,5				0,5	0,5	0,3		0,4

Выдача кредитов осуществляется следующими организациями:

- Сбербанк (варианты 1, 4);
- банк ВТБ (варианты 2, 8);
- Московский Индустриальный банк (варианты 3, 6);
- Совкомбанк (варианты 7, 10);
- банк «Открытие» (варианты 5, 9).

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Заключение кредитующего подразделения
для рассмотрения кредитным комитетом банка**

На комитет по предоставлению
кредитов и инвестиций

**О предоставлении кредита ООО «Стройинвест»
Петрову Александру Александровичу
(наименование Заемщика)**

1. Сведения о Заемщике.

1.1. Наименование организации.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест».

1.2. Местонахождение и почтовый адрес.

Российская Федерация, 443056, Московская область, г. Москва, ул. Гая,
д. 4, офис 110/6.

1.3. Сведения о регистрации.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест» зарегистрировано Федеральной налоговой службой РФ 7 июля 2010 г. (основной регистрационный номер — 1104847214147).

1.4. Сфера деятельности.

ООО «Стройинвест» осуществляет деятельность по выполнению строительно-монтажных работ.

1.5. Размер и структура капитала (Учредители).

Размер капитала на декабрь 2019 г. составляет 98 343 000 р.

Структура капитала — 100 %.

1.6. Руководство.

Генеральный директор: Петров Александр Александрович.

1.7. Акционеры и участники.

Петров Александр Александрович — 100 %.

1.8. Дочерних и зависимых обществ — нет.

2. Условия кредитования, предлагаемые Заемщиком.

Вид — ВКЛ.

Сумма кредита — 3 000 000 руб.

Срок кредитования — 5 лет (60 месяцев).

Процентная ставка — 7 % годовых.

Цель — для оплаты услуг, основных средств, пополнение оборотных и внеоборотных средств в целом.

Обеспечение — последующий залог недвижимости, нежилое встроенное помещение, принадлежащее Петрову Александру Александровичу, по адресу: г. Москва, ул. Некрасова, д. 20.

3. Анализ финансового состояния Заемщика, в т. ч.:

Таблица П. 1.1

Основные показатели актива баланса

Наименование статей	Код	Значения показателей			Абсолютные изменения, тыс. р	
		2017 г.	2018 г.	2019 г.	2018—2017 гг.	2019—2018 гг.
I. Внеоборотные активы всего, в т. ч.	1100	139 813	249 064	261 564	109 251	12 500
Основные средства	1150	130 820	240 134	247 801	109 314	7 667
Отложенные налоговые активы	1180	8 993	8 930	13 763	(63)	4 833
II. Оборотные активы всего, в т. ч.	1200	24 573	18 547	10 169	(6 026)	(8 378)
Запасы	1210	886	392	224	(494)	(168)
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 182	694	24	(488)	(670)
Дебиторская задолженность	1230	21 924	10 419	7 153	(11 505)	(3 266)
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	581	7 042	2 768	6 461	(4 274)
Активы, всего	1600	164 386	267 611	271 733	103 225	4 122

Таблица П. 1.2

Основные показатели пассива баланса

Наименование статей	Код	Значения показателей			Абсолютные изменения, тыс. р	
		2017 г.	2018 г.	2019 г.	2018—2017 гг.	2019—2018 гг.
1	2	3	4	5	6	7
III. Капитал и резервы						
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 050	2 050	2 050	0	0

Окончание табл. П. 1.2

1	2	3	4	5	6	7
Переоценка внеоборотных активов	1340	17 173	132 993	149 983	115 820	16 990
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	25 866	29 277	53 690	3 411	24 413
IV. Долгосрочные обязательства						
Заемные средства	1410	126 984	126 984	166 527	0	39 543
Отложенные налоговые обязательства	1420	93	97	126	4	29
V. Краткосрочные обязательства						
Заемные средства	1510	9 790	24 165	0	14 375	(24 165)
Кредиторская задолженность	1520	33 899	10 274	6 352	(23 625)	(3 922)
Оценочные обязательства	1540	263	325	385	62	60
Пассивы, всего	1700	164 386	267 611	271 733	103 225	4 122

Таблица П. 1.3

Основные показатели отчета о финансовых результатах

Наименование статей	Код	Значения показателей			Абсолютные изменения, тыс. р	
		2017 г.	2018 г.	2019 г.	2018—2017 гг.	2019—2018 гг.
Выручка	2110	133 163	102 395	63 935	(30 768)	(38 460)
Себестоимость продаж	2120	123 243	77 423	67 859	(45 820)	(9 564)
Валовая прибыль (убыток)	2100	9 920	24 972	3 924	15 052	(21 048)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	754	11 538	13 337	10 784	1 799
Прочие доходы	2340	134	1 444	42	1 310	(1 402)
Прочие расходы	2350	2 319	682	551	(1 637)	(131)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1	3 078	29 217	3 077	26 139
Налог на прибыль	2410	21 614	333	4 804	(21 281)	4 471
Чистая прибыль (убыток)	2400	17 891	3 411	24 413	(14 480)	21 002

**Расчет коэффициентов и определение
класса кредитоспособности**

Таблица П. 1.4

Коэффициенты ликвидности и рентабельности

Наименование коэффициентов	Значение коэффициентов		
	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Коэффициенты ликвидности			
Коэффициент абсолютной ликвидности (К1)	0,13	0,2	0,41
Коэффициент быстрой ликвидности (К2)	0,512	0,5	1,47
Коэффициент текущей ликвидности (К3)	0,56	0,53	1,5
Коэффициенты наличия собственных средств			
Коэффициент наличия собственных средств (К4)	0,040	0,39	0,36
Коэффициенты оборачиваемости и рентабельности			
Коэффициент оборачиваемости активов (О1)		65,2	57,25
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности (О2)		36,63	40,2
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности (О3)		36,12	35,76
Коэффициент оборачиваемости запасов (О4)		1,38	1,26
Рентабельность продукции (К5)	0,056	0,11	0,2
Рентабельность деятельности предприятия (К6)	0,134	0,03	0,38
Рентабельность вложений в предприятие (Р)	0,000 006	0,01	0,4

Таблица П. 1.5

Определение класса кредитоспособности

2017 г.				2018 г.				2019 г.			
Категория	Сумма баллов	Класс кредитоспособности	Весовой коэффициент	Категория	Сумма баллов	Класс кредитоспособности	Весовой коэффициент	Категория	Сумма баллов	Класс кредитоспособности	Весовой коэффициент
1	2,45	3	1	1	2,2	2	1	2	1,2	1	1

Анализ обеспечения

Обеспечение — последующий залог недвижимости, залогодатель — Петров Александр Александрович, рыночная стоимость — 38 000 000 р. Залоговая стоимость устанавливается на основании отчета о рыночной стоимости. Адрес объекта недвижимости: г. Москва, ул. Некрасова, д. 20. Рыночная стоимость предмета залога на 20.12.2019 г. — 38 000 000 р.

Залоговая стоимость предмета залога с учетом понижающего залогового коэффициента 0,5 составляет 19 000 000 р.

Финансовое состояние залогодателя Петрова Александра Александровича по результатам комплексного анализа можно охарактеризовать как хорошее.

Страхование предмета залога

Страхование предмета залога не является обязательным. Объект недвижимости имеет охранную и пожарную сигнализацию, поэтому предлагаем заложное имущество не страховать, а взять плату за неполное исполнение условий кредитного договора в размере 0,35 % годовых от стоимости предмета залога, что составляет 66 500 р.

Общие данные по кредиту

1. Аннуитетный коэффициент $A = 0,019\ 801\ 2$.
2. Сумма аннуитетного платежа $S_a = 594\ 036$.
3. Общая сумма выплат $S_{ог} = 3\ 564\ 216$.
4. Сумма процентов переплаты по кредиту $S_{\%} = 564\ 216$.

Предлагаемое решение:

Заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Стройинвест» договор об открытии возобновляемой кредитной линии в сумме 3 000 000 (три миллиона) рублей на срок **5 лет (60 месяцев)**.

Процент за пользование кредитом по ставке **7 (семь) процентов годовых**.

Уплата процентов производится ежемесячно в следующем порядке: ежемесячно 15-го числа каждого календарного месяца за период с 16-го числа предшествующего месяца (включительно) по 15-е число текущего месяца (включительно).

Приложение 2

Пример заполнения бухгалтерской отчетности

Таблица П. 2.1

Бухгалтерский баланс, форма № 1

Наименование показателя	Код	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
1	2	3	4	5
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Нематериальные активы	1110	—	—	—
Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—
Нематериальные поисковые активы	1130	—	—	—
Материальные поисковые активы	1140	—	—	—
Основные средства	1150	247 801	240 134	130 820
В том числе: основные средства в организации	11501	247 801	236 050	122 651
Основные средства, полученные по договору лизинга		—	4 084	8 169
Доходные вложения в материальные ценности	1160	—	—	—
Финансовые вложения	1170	—	—	—
Отложенные налоговые активы	1180	13 763	8 930	8 993
Прочие внеоборотные активы	1190	—	—	—
Итого по разделу I	1100	261 564	249 064	139 813
II. Оборотные активы				
Запасы	1210	224	392	886
В том числе: материалы	12101	212	294	876
Расходы будущих периодов	12102	12	98	10
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	24	694	1 182
В том числе: НДС по приобретенным ОС	12201	—	543	1 181
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	1	4	—

Продолжение табл. П. 2.1

1	2	3	4	5
НДС по приобретенным услугам	12203	23	147	1
Дебиторская задолженность	1230	7 153	10 419	21 924
В том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	38	682	10 668
Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	7 021	9 522	10 898
Расчеты по налогам и сборам	12303	—	69	—
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	1	1	205
Расходы будущих периодов	12305	93	143	153
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	—	—	—
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 768	7 042	581
В том числе: касса организации	12501	16	47	12
Расчетные счета	12502	2 752	6 995	569
Прочие оборотные активы	1260	—	—	—
Итого по разделу II	1200	10 169	18 547	24 573
БАЛАНС	1600	271 733	267 611	164 386
ПАССИВ				
III. Капитал и резервы				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 050	2 050	2 050
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	—	—	—
Переоценка внеоборотных активов	1340	149 983	132 993	17 173
В том числе: переоценка основных средств	13401	149 983	132 993	17 173
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
Резервный капитал	1360	—	—	—
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(53 690)	(29 277)	(25 866)
В том числе: текущего периода		(24 413)	(3 411)	(17 891)

Окончание табл. П. 2.1

1	2	3	4	5
Прошлых лет		(29 277)	(25 866)	(7 975)
Итого по разделу III	1300	98 343	105 766	(6 643)
IV. Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	1410	166 527	126 984	126 984
В том числе: долгосрочные кредиты	14101	126 984	126 984	126 984
Проценты по долгосрочным кредитам	14102	39 543	—	—
Отложенные налоговые обязательства	1420	126	97	93
Оценочные обязательства	1430	—	—	—
Прочие обязательства	1450	—	—	—
Итого по разделу IV	1400	166 653	127 081	127 077
V. Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	1510	—	24 165	9 790
В том числе: проценты по долгосрочным кредитам	15101	—	24 165	9 790
Кредиторская задолженность	1520	6 352	10 274	33 899
В том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 284	6 990	23 019
Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	1 257	259	8 610
Расчеты по налогам и сборам	15203	1 049	625	1 458
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	280	330	417
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	482	459	395
Расчеты с разными дебиторами и кредито- рами	15206	—	1 611	—
Доходы будущих периодов	1530	—	—	—
Оценочные обязательства	1540	385	325	263
Прочие обязательства	1550	—	—	—
Итого по разделу V	1500	6 737	34 764	43 952
БАЛАНС	1700	271 733	267 611	164 386

Таблица П. 2.2

Отчет о прибылях и убытках, форма № 2

Наименование показателя	Код	2019 г.	2018 г.	2017 г.
1	2	3	4	5
Выручка	2110	63 935	102 395	133 163
Себестоимость продаж	2120	(67 859)	(77 423)	(123 243)
Валовая прибыль (убыток)	2100	(3 924)	24 972	9 920
Коммерческие расходы	2210	—	—	—
Управленческие расходы	2220	(9 413)	(13 434)	(9 166)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(13 337)	11 538	754
Доходы от участия в других организациях	2310	—	—	—
Проценты к получению	2320	7	—	10
Проценты к уплате	2330	(15 378)	(15 378)	(20 193)
Прочие доходы	2340	42	1 444	134
В том числе: доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23401	42	292	129
Прибыль прошлых лет	23402	—	1 002	—
Прочие внереализационные доходы	23403	—	150	5
Прочие расходы	2350	(551)	(682)	(2 319)
В том числе: расходы в виде образованных оценочных резервов	23501	(385)	(325)	(6)
Расходы на услуги банков	23502	(142)	(144)	(263)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	23503	(13)	(1)	(227)
Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23504	—	(200)	(1 013)
Расходы, связанные с безвозмездным полу- чением имущества, работ, услуг или иму- щественных прав	23505	(10)	(12)	(799)
Расходы, связанные с переоценкой внеобо- ротных активов	23506	(1)	—	(10)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(29 217)	(3 078)	(1)
Налог на прибыль	2410	4 804	(333)	(21 614)
В том числе: текущий налог на прибыль	2411	—	(266)	—

Окончание табл. П. 2.2

1	2	3	4	5
Отложенный налог на прибыль	2412	4 804	(67)	(599)
Прочее	2460	—	—	—
Чистая прибыль (убыток)	2400	(24 413)	(3 411)	(17 891)
СПРАВОЧНО				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	16 990	115 820	3 019
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—	—
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	—	—	—
Совокупный финансовый результат периода	2500	(7 423)	112 409	(14 872)
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—	—
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—	—

Таблица П. 2.3

Отчет о движении денежных средств, форма № 4

Показатели	Код	Отчетные периоды		
		2017 г.	2018 г.	2019 г.
1	2	3	4	5
Денежные потоки от текущих операций				
Поступления — всего	4110	154 224	110 396	77 937
— от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	154 142	110 279	77 526
— арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	60	101	134
— прочие поступления	4119	22	16	277
Платежи — всего	4120	(159 340)	(103 935)	(82 218)
— поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(113 393)	(76 537)	(62 391)
— в связи с оплатой труда работников	4122	(16 888)	(9 350)	(10 475)

Окончание табл. П. 2.3

1	2	3	4	5
— проценты по долговым обязательствам	4123	(13 234)	0	0
— налог на прибыль организации	4124	0	(335)	(168)
— прочие налоги, взносы	4125	(14 866)	(11 935)	(7 074)
— прочие платежи	4129	(959)	(5 778)	(2 110)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 116)	6 461	(4 281)
Денежные потоки от инвестиционных операций				
Поступления — всего	4210	12	0	7
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	12	0	7
Денежные потоки от финансовых операций				
Поступления — всего	4310	5 650	0	4 600
Платежи — всего	4320	0	0	(4 600)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	799	0	0
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	546	6 461	(4 274)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	35	581	7 042
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	2410	581	7 042	2 768

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Традиционные инструменты ипотечного кредитования : сайт. — URL: <https://docplayer.ru/47282390-Tradicionnye-instrumenty-ipotechnogo-kreditovaniya.html> (дата обращения: 08.08.2020).
2. Типы ипотечного кредита (инструменты ипотечного кредитования) : сайт. — URL: <https://3ys.ru/teoreticheskie-osnovy-ipotechnogo-kreditovaniya-tipu-ipotechnogo-kredita-instrumenty-ipotechnogo-kreditovaniya.html> (дата обращения: 10.09.2020).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ, ред. от 13.07.2020 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2020 г.
6. *Болотин П. С.* Экономика и управление недвижимостью / П. С. Болотин, О. О. Егорычев, П. Г. Грабовый ; под ред. П. Г. Грабового. — Москва : Проспект, 2012. — 848 с.
7. *Околелова Э. Ю.* Инвестиционные механизмы рынка недвижимости. Ипотека / Э. Ю. Околелова, О. К. Мещерякова ; под ред. В. В. Гасилова. — Воронеж : Истоки, 2007. — 220 с.
8. *Багаев А. Н.* Ипотечное кредитование в вопросах и ответах / А. Н. Багаев. — Ростов-на-Дону : Феникс, 2006. — 144 с.
9. Финансы и кредит в недвижимости : учебник для вузов / под общ. ред. П. Г. Грабового, Н. Ю. Яськовой. — Санкт-Петербург : Лимбус Пресс, 2003. — 472 с.
10. *Мещерякова М. А.* Внедрение цифровизации в сферу банковских услуг / М. А. Мещерякова, И. С. Меркулова, В. О. Долматов // Строительство и недвижимость. — 2019. — № 1 (4). — С. 131—144.
11. *Мещерякова М. А.* Место ипотечного кредитования на рынке строительства жилой недвижимости / М. А. Мещерякова, Е. С. Чебуняева // Современные тенденции строительства и эксплуатации объектов недвижимости : сб. науч. ст. по материалам науч.-практ. конф. — Воронеж : ВГТУ, 2017. — С. 89—93.
12. *Мещерякова О. К.* Исследование механизма современного банковского кредитования и его влияние на благосостояние населения / О. К. Мещерякова, А. С. Губенко // Строительство и недвижимость. — 2019. — № 1 (4). — С. 127—132.
13. *Грачев А. В.* Анализ и управление финансовой устойчивостью организации / А. В. Грачев. — Москва : Финпресс, 2018. — 306 с.
14. *Михайлова И. А.* Оценка финансового состояния предприятия / И. А. Михайлова. — Минск : Наука и техника, 2018. — 456 с.
15. ДОМ.РФ : сайт. — URL: <https://xn-d1aqf.xn-plai/> (дата обращения: 22.09.2020).
16. Бизнес-Прост : сайт. — URL: <https://biznes-prost.ru/aktiv-balansa.html> (дата обращения: 15.09.2020).
17. Бизнес-Прост : сайт. — URL: <https://biznes-prost.ru/aktiv-balansa.html> (дата обращения: 15.09.2020).
18. *Лазарова Л. Б.* Ипотечное жилищное кредитование / Л. Б. Лазарова, Ф. А. Каирова. — Москва : Прометей, 2019. — 186 с.
19. Все об ипотеке : сайт. — URL: https://vse-obipoteke.ru/literatura-ipotechnoe_zhiliwnoe_kreditovanie_i_strahovanie_uchebnoe_posobie_dlja_magistrov_675612/ (дата обращения: 12.09.2020).
20. *Мазаева М. В.* Страхование : учеб. пособие для вузов / М. В. Мазаева. — Москва : Юрайт, 2019. — 136 с.

Учебное издание

Мещерякова Ольга Константиновна
Сироткина Наталья Валерьевна
Мещерякова Мария Александровна
Чеснокова Елена Александровна

**УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ
НЕДВИЖИМОСТИ: ИНВЕСТИРОВАНИЕ,
ФИНАНСИРОВАНИЕ, АНАЛИЗ**

Учебное пособие
для студентов всех форм обучения
специальности 270115 «Экспертиза и управление
недвижимостью»

Подписано в печать 28.10.2020. Формат 60 × 84/16
Усл. печ. л. 6,28. Тираж 100 экз. Заказ 170

ООО Издательско-полиграфический центр «Научная книга»
394018, г. Воронеж, ул. Никитинская, 38, оф. 308
Тел.: +7 (473) 200-81-02, 200-81-04
<http://www.n-kniga.ru> E-mail: zakaz@n-kniga.ru

Отпечатано в типографии ООО ИПЦ «Научная книга»
394026, г. Воронеж, Московский пр-т, 11/5
Тел.: +7 (473) 220-57-15, 296-90-83
<http://www.n-kniga.ru> E-mail: typ@n-kniga.ru