

Відбір інвестиційних проектів необхідно проводити на основі об'єктивної оцінки їх відповідності певним критеріям. Виконавчим органам влади слід делегувати всі необхідні повноваження, пов'язані з процесом оцінки та відбору інвестиційних проектів у рамках прийнятої політики, а сама політика, яка визначає набір критеріїв і методи оцінки, має бути схвалена законодавцями. Доцільно, щоб великі проекти та поручительства узгоджувалися з регіональними чи міськими законодавчими зборами. Критерії віднесення проектів до категорії великих мають бути диференційовані за регіонами та містами.

Література:

1. Про Концепцію амортизаційної політики. Указ Президента України від 7 березня 2001 року за № 169/2001.
2. Інвестиційний рейтинг регіонів України 2002 (недержавний аналітичний центр Інститут Реформ)
3. Державний комітет статистики України. Херсонське обласне управління статистики. (Іноземні інвестиції в Херсонську область у січні – вересні 2002 року)
4. Серпилин А. Принципы построения оптимальной инвестиционно-заёмной системы городов и регионов. «Рынок ценных бумаг» № 24, 2001, с. 70-73.
5. Майорова Т.В. Інвестиційна діяльність. Навчальний посібник. – Київ: ЦУЛ, 2003. – 376 с.

Гербич Л.А.

ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТІВ ІПОТЕКИ В СУЧАСНИХ УМОВАХ
ВІТЧИЗНЯНОГО РОЗВИТКУ

Іпотека, тобто застава нерухомого майна, є одним із важливих елементів фінансово-господарського механізму країни з ринковою економікою. Розвиток іпотечного кредитування в Україні в останні роки визнаний пріоритетним напрямком економіки, що підтверджується активною розробкою законодавчої бази з цих питань та створенням умов для прискореного розвитку іпотечного ринку. Підтвердженням цього є прийняття Закону України “Про іпотеку”, Закону України “Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати”, Закону України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, внесення змін, які стосуються іпотечного кредитування, до інших законодавчих актів.

З метою заохочення громадян України до купівлі житла в кредит під заставу нерухомості Законом України “Про податок з доходів фізичних осіб” від 22.05.2003 р. № 889-IV передбачено зменшення суми оподаткованого доходу на “частину суми процентів за іпотечним житловим кредитом, фактично сплачених протягом звітного податкового року” [1, с.17]. Щоправда, дана пільга починає діяти не раніше 1 січня 2005 р., але, як бачимо, уряд всесторонньо сприяє розвитку іпотечного кредитування в Україні. Не дивлячись на зрушення процесів іпотечного кредитування, нині існує ще досить багато невирішених питань. Одним із таких є питання оцінки нерухомого майна, яке надається в якості застави за іпотечними кредитами.

Слід зазначити, що методи оцінки нерухомості досить широко розглядаються в сучасній, як зарубіжній, так і вітчизняній, економічній літературі. Зокрема, важливу увагу їм приділяють Харрісон Генрі С. [2], Лебедь Н., Мендрул А., Ларцев В., Скринько С., Жиленко Н., Пашков В. [3], Маркус Л., Охтець О., Крумелле Ю., Тимошенко М. [4], Шербакова Н. [5] та інші. Але в наукових роботах практично не приділено уваги оцінці нерухомого майна як предмета застави при кредитуванні. Саме тому метою даної статті є визначення особливостей оцінки предметів застави при іпотечному кредитуванні, огляд методів, які найчастіше використовуються для оцінки предметів іпотеки, обґрунтування пріоритетного методу оцінки та огляд методики, яка застосовується для оцінки застави при іпотечному кредитуванні. Предметом дослідження даної статті виступає іпотечне кредитування житлового будівництва, як один з відносно нових та перспективних напрямків кредитування.

Оцінка нерухомості, будучи особливою сферою професійної діяльності на ринку нерухомості, вимагає високої кваліфікації оцінника, розуміння принципів та методів оцінки,

вільної орієнтації на ринку нерухомості, знання стану та тенденцій попиту та пропозиції на різноманітних сегментах ринку [5, с. 53].

Згідно Закону України “Про іпотеку” від 5.06.03 р. № 898-IV вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем або шляхом проведення оцінки предмета іпотеки відповідним суб’єктом оціночної діяльності у випадках, встановлених законом або договором.

Слід зазначити, що вимірювання економічних явищ і процесів, відображуваних у бухгалтерському обліку, ґрунтується на оцінці і калькулюванні [6, с.92]. Оцінка – це спосіб відображення у обліку майна, господарських операцій і всієї господарської діяльності в узагальнюючому грошовому вимірюванні [6, с.93]. Іншими словами, оцінка являє собою процес визнання тієї суми коштів, за якою статті фінансової звітності мають визнаватися й обліковуватися у балансовому звіті та звіті про прибутки та збитки. Активи і зобов’язання мають бути оцінені та відображені в обліку таким чином, щоб не переносити наявні фінансові ризики, які потенційно загрожують фінансовому становищу установи, на наступні звітні періоди [7, с.22].

При іпотечному кредитуванні важливе значення має оцінка предмету застави. Від того, наскільки правильно буде проведена оцінка нерухомого майна як предмета застави в майбутньому залежить доля кредитора в разі неповернення іпотечного кредиту: чи зможе кредитор повністю погасити суму наданого кредиту та проценти за ним за рахунок реалізації предмета застави.

Одним із видів вартості об’єктів нерухомості виділяють застапну вартість, яка використовується при забезпеченні кредитів.

Оцінка нерухомого майна як предмета застави має певні особливості. До цих особливостей насамперед належать такі:

При оцінці нерухомості як предмета застави визначають її сподівану ціну продажу, яка може відрізнитися від фактичної ринкової ціни. При визначенні вартості предмета застави слід враховувати лише його довгострокові властивості і дохід, який може принести предмет застави при нормальному господарюванні будь-якому власнику. Тобто при визначенні можливої ціни продажу мають значення лише довгострокові властивості оцінюваного об’єкта і стабільний дохід. Не слід враховувати непостійні фактори, які можуть підвищувати сьогоднішню вартість (спекулятивні міркування, суб’єктивні інтереси окремої особи тощо).

При оцінці застави необхідно враховувати по можливості ту обставину, що сторони іпотечних відносин цікавить насамперед ціна продажу предмета застави на дату можливого звернення стягнення, а не лише на дату укладання іпотечної угоди.

Заставна ціна завжди нижча від сподіваної ціни продажу. Як правило, вона становить 60-70%, рідше 50-80% від ціни продажу. Зниження заставної ціни порівняно з ціною продажу спрямоване насамперед на забезпечення достатньої ліквідності предмета застави в разі його примусового продажу.

Іпотечна установа (банк тощо) має бути обов’язковим учасником визначення заставної ціни.

Заставна ціна може визначатись як з урахуванням ПДВ, так і без нього. Для зручності доцільно користуватися цінами без ПДВ, від яких, при потребі, можна легко перейти до цін з ПДВ [8, с. 28].

Всі ці особливості обумовлюють вибір методики оцінки предметів іпотеки. Так, оцінка вартості нерухомих об’єктів проводиться, як правило, трьома основними методами.

Метод вартості доходу (МВД) – за цим методом вартість об’єкта визначається як вартість можливого доходу (ренди, прибутку), який отримуватиме власник цього об’єкта; оскільки вартість об’єкта в такому разі визначається шляхом капіталізації можливого доходу від нього, даний метод називають також методом капіталізованого доходу.

Метод порівняльної вартості (МПВ) – за цим методом вартість об’єкта визначається на основі порівняння з фактичними ринковими цінами аналогічних об’єктів.

Метод визначення вартості на основі витрат (МВВ) або витратний метод – за цим методом вартість об’єкта визначається на основі витрат по створенню або придбанню об’єкта.

При розрахунку ціни об’єкта за методом вартості доходу визначають насамперед, яким є цей дохід – довічним чи тимчасовим. Довічний дохід приносять об’єкти, які не мають визначеного строку використання (наприклад, земельна ділянка). Тимчасовий дохід приносять об’єкти з визначеним строком використання (наприклад, багаторічні плодіві насадження). Метод вартості доходу дозволяє враховувати очікуваний інвестиційний дохід. Тому його застосування

необхідне при аналізі доцільності інвестування, при обґрунтуванні рішень про фінансування інвестицій в нерухомість.

Застосування методу порівняльної вартості можливе при наявності доказової і достатньої інформації про фактичні ринкові ціни на об'єкти, аналогічні оцінюваному об'єкту, які склалися в умовах добросовісної конкуренції. Метод порівняльної вартості передбачає наявність повної або неповної (часткової) аналогії між об'єктом, який оцінюється, та об'єктом з визначеною ринковою ціною. В разі неповної аналогії необхідне відповідне коригування фактичних ринкових цін. Традиційно елементи порівняння підрозділяють на чотири категорії: час, місцезнаходження, фізичні характеристики та умови продаж [2, с.148].

За методом визначення вартості на основі витрат об'єкт оцінюється, виходячи з фактичних витрат власника об'єкта на його створення або придбання з вирахуванням зносу об'єкта. Витрати, понесені власником, підтверджуються документально. Якщо власник об'єкта зобов'язаний вести бухгалтерський облік згідно чинного законодавства, об'єкт може оцінюватися за його балансовою залишковою вартістю, відображеною у бухгалтерській звітності. Вартість об'єкта індексується з урахуванням інфляції.

Слід зазначити, що при оцінці будівель і споруд можливе застосування різних методів. Якщо будівлі і споруди призначені приносити дохід, то головним методом оцінки є метод вартості доходу, а допоміжним – метод порівняльної вартості; в разі відсутності достатньої і достовірної інформації про трансакції будівель і споруд в якості допоміжного використовується метод визначення вартості на основі витрат. Якщо отримання доходу не має важливого значення при оцінці будівель і споруд, то основним є метод порівняльної вартості, а допоміжним – метод визначення вартості на основі витрат; в разі відсутності достатньої і достовірної інформації про трансакції будівель і споруд метод визначення вартості на основі витрат єдиний.

Оскільки предметом нашого дослідження є іпотечне кредитування житлового будівництва, то нас найбільш цікавлять методи визначення вартості житла як предмета застави. Житло є нерухомістю, яка при звичайному використанні не приносить доходу, тому його вартість необхідно визначати порівняно з аналогічними квартирами чи будинками, тобто методом порівняльної вартості. Метод порівняльної вартості, який ще називають ринковим, є одним із основних методів, що застосовуються оцінниками для визначення ринкової вартості.

Метод порівняльної вартості базується на наступних концепціях: заміщення, зв'язку зі статистикою, обґрунтованості поправок та визначаючого значення ринкових даних. Принцип заміщення полягає в тому, що при наявності декількох товарів або послуг схожої придатності, той з них, що має найнижчу ціну, користується найбільшим попитом та має найширше розповсюдження продаж [2, с.139]. Процес заміщення широко використовується як покупцями, так і продавцями. Покупці порівнюють множину конкуруючих пропозицій та обирають ті, що найбільш сподобались, приймаючи до уваги особливості та ціни продажу. У свою чергу, продавці встановлюють ціни з врахуванням того, скільки заплатили за аналогічну власність в недавно здійснених угодах [4, с. 101].

Як правило, інформація про угоди з продажу нерухомості є лише частиною загальної ринкової діяльності, що відбувається в цей час на ринку. Тому оцінники використовують статистичне поняття, що має назву вибірки. Застосовуючи метод вибірки та ринкового аналізу, оцінники прагнуть визначити поведінку покупців та продавців на визначеному ринку нерухомості. Техніка поправок, що міститься в методі порівняльної вартості, дає можливість ідентифікувати відмінності власності, важливі для даного ринку або найближчого оточення. За допомогою техніки поправок можна також визначити розміри цінних поправок для визначених відмінностей. Ринкові дані також мають важливе значення для методу порівняльної вартості, оскільки ринок слугує базою для визначення ринкової вартості.

Використання методу порівняльної вартості передбачає вибірку аналогів угод продажу щодо оцінюваного об'єкта. Для того, щоб розглядатись в якості аналога, угода продажу повинна задовольняти трьом критеріям:

- це повинна бути конкуруюча власність;
- угода продажу повинна кваліфікуватись, як угода на відкритому ринку;
- угода повинна відбутись відносно недавно [4, с. 103].

Ключовим елементом методу порівняльної вартості є порівняння угод продажу. Як тільки знайдений об'єкт продажу, аналогічний оцінюваному, можна порівнювати їх різноманітними способами.

При порівнянні оцінюваного об'єкта та його аналогів оцінники повинні дотримуватись наступних правил:

Поправки для аналогів продаж та їх цін повинні здійснюватись з метою набуття ними найбільшої схожості з оцінюваним об'єктом. Проводиться коригування аналога щодо оцінюваного об'єкта. Наприклад, якщо аналог має додаткові деталі, то їх вартість необхідно вирахувати для підсилення схожості аналогу та об'єкта.

Особиста реакція оцінника на відмінності не має значення. Важлива лише реакція ринку [4, с. 140].

В умовах, притаманних нашому ринку, застосування методу порівняльної вартості має певні особливості. Це пов'язано з тим, що ринок нерухомості ще недостатньо розвинутий. Перехід до ринкових відносин привів до скорочення житлового будівництва за рахунок державного бюджету. Велика потреба на житло існує при одночасному низькому рівні доходів, що не дозволяє більшій частині населення, що має низькі та середні доходи, претендувати на купівлю житла.

Але навіть на досить розвинутому, відносно постійному ринку житла, дані про укладені угоди є конфіденційною інформацією. Отримати її неможливо ні в нотаріальних конторах, ні в засобах масової інформації. І це пояснюється не тільки таємницею нотаріальної дії, а й тим, що ціни, які задекларовані в угодах купівлі-продажу, значно занижені. Фактична ціна угоди, крім покупця та продавця, може бути відома тільки ріелтору, який проводив угоду. Але ріелтор через відносно невелику кількість проведених угод не може узагальнювати та аналізувати дані.

Щодо справедливої ринкової вартості нерухомості, то вчені виділяють два етапи її визначення: на основі цін пропозиції, виконуючи всі процедури оцінки, вивести орієнтовну ціну пропозиції (стартову ціну); після ретельного аналізу супутніх факторів визначити деякий коефіцієнт ("дисконт трансакцій", "поправку на торг"), і застосувавши його до ціни пропозиції, отримати найбільш ймовірну ціну, за яку об'єкт нерухомості може бути проданий на відкритому, конкурентному ринку при дотриманні умов чесною угоди, тобто ринкову вартість [3, с.144; 4, с. 112].

При визначенні вартості об'єкта нерухомості як застави при іпотечному кредитуванні до вище описаних, на нашу думку, необхідно додати третій етап: коригування ринкової вартості на середній індекс цін на нерухомість за таку кількість попередніх років, на яку передбачається надання кредиту. Тобто, якщо кредит надається на п'ять років, то при збереженні тенденцій, які склалися на ринку нерухомості, ціни так само будуть або зростати, або знижуватись, як на протязі попередніх п'яти років.

Але з метою недопущення можливих втрат у випадку неповернення кредиту, комерційним банкам необхідно проводити коригування ринкової вартості на середній індекс цін тільки при поступовому зниженні цін на житло. Адже, якщо така тенденція збережеться, то через п'ять років ціна значно впаде, і банк не зможе покрити неповернений кредит та проценти за ним за рахунок реалізації заставленої нерухомості. В разі, якщо ціни на житло підвищуються, у банків відсутня потреба в коригуванні ринкової вартості на індекс цін, оскільки немає гарантії, що така тенденція збережеться і в майбутньому.

На базі методу порівняльної вартості розроблено декілька методик оцінки вартості нерухомості, які, як правило, відрізняються одна від одної типами та кількістю поправок та методами їх внесення. На практиці оцінник може здійснювати вибір із трьох загальноприйнятих типів поправок: загальна сума в грошовому виразі; процентний вираз; елементи порівняння. Серед методів внесення поправок виділяють прямий ринковий метод та метод амортизації витрат [3, с.140-141; 4, с. 129].

При застосуванні прямого ринкового методу оцінник вивчає угоди продажу, які відрізняються лише за однією ознакою. Різниця в ціні між двома такими аналогами може визначати грошову або процентну поправку щодо параметра, який вивчається. Прямий метод порівняння угод продажу має обмеження відносно того, що угоди повинні бути схожі на оцінювану власність.

Метод амортизації витрат являє собою непрямий ринковий метод і полягає в тому, що спочатку вибираються відмінності між об'єктами, яких може бути декілька, потім оцінюються додаткові витрати, необхідні для включення кожної з характеристик при будівництві нового об'єкта, а потім вираховується знос характеристик, що вивчаються. Сумарні витрати на виділені характеристики являють зменшення ціни оцінюваного об'єкта.

Застосування вказаних методів внесення поправок, на нашу думку, має наступні недоліки. У першому випадку дуже складно знайти два практично однакових об'єкти, які б відрізнялись

лише за однією ознакою і при цьому продавались би в один час, мали однакове місце розміщення, однаковий вік, знос тощо. Застосування другого методу ускладнюється необхідністю деталізації та точності визначення витрат на кожний з відмінних елементів та визначення їх зносу, оскільки, навіть при однаковому терміні використання один і той же елемент має різний ступінь зносу.

Більш привабливою, на нашу думку, є методика, яку описує С.І.Кручок [8].

Методика, що розглядається, передбачає порівняння оцінюваної квартири з подібними їй, розташованими в тому ж районі міста, на які є достовірні ціни продажу. Оскільки повної аналогії між порівнюваними квартирами, як правило, немає, необхідно вносити відповідні корективи з урахуванням відмінностей в якості квартир. Тому грошовій оцінці квартири передують оцінки її якості, виражена в балах.

При оцінці якості квартири враховуються найсуттєвіші фактори, які розподіляються на декілька груп: навколишнє середовище, транспортна мережа, особливості розташування будинку, характеристика будинку, споживчі якості квартири тощо. При потребі перелік факторів, які входять до будь-якої з вищезазначених груп може змінюватися і доповнюватися. В зазначених групах визначається значимість кожного фактора в коефіцієнтах, сума яких по групі дорівнює одиниці. Роль кожної групи факторів визначається в процесі обробки статистичної інформації про транзакції квартир.

Вплив i -ї групи факторів на оцінку якості квартири визначається рівнянням:

$$i_i = f(O_{ci}), \quad (1)$$

де i_i – індекс впливу i -ї групи факторів на оцінку якості квартири;

O_{ci} – експертна оцінка i -ї групи факторів за шкалою.

Оцінка якості квартири в балах визначається за формулою:

$$B = 100 \cdot \prod_{i=1}^6 i_i, \quad (2)$$

де B – оцінка якості квартири, бали.

Слід зазначити, що оцінкою житлових приміщень, що купуються на кредитні кошти, займаються спеціалізовані оціночні фірми або спеціалісти-оцінники. При цьому необхідно враховувати специфіку та особливості мети, для якої проводиться оцінка. Специфіка полягає в тому, що кредитор розглядає дану квартиру або будинок в якості забезпечення зверненості коштів, що надаються кредитору. Оцінка житлового приміщення повинна не тільки відображати величину ринкової вартості об'єкта на поточний момент, але й враховувати довготерміновий характер основного зобов'язання. Тому кредитор, враховуючи оціночну величину ринкової вартості об'єкта, повинен передбачати та прогнозувати можливість зміни цієї вартості, яка пов'язана як з індивідуальними особливостями даного об'єкта (конструкторські та планувальні особливості, використовувані матеріали, їх відповідність нормам та стандартам житлового приміщення та ін.), так і з його місцезнаходженням, близькістю до транспортних магістралей, екологічною ситуацією та іншими факторами, включаючи перспективи розвитку даного району.

Таким чином, при всій різноманітності підходів та методик оцінок при оцінці житлових приміщень як предмету застави за іпотечними кредитами головна увага повинна надаватись методу порівняльних продаж з врахуванням різноманітних поправочних коефіцієнтів та індексів, що дозволяють максимально правильно оцінити індивідуальне житлове приміщення з врахуванням наявного житлового ринку та перспектив його розвитку у розрізі регіональної та місцевої специфіки.

Завдання кредитора – на основі оцінки, здійсненої оцінником, проаналізувати достатність даного забезпечення з точки зору величини кредиту, що надається. Особливе значення при цьому відіграє розробка та використання єдиної типової форми звіту про оцінку житлового приміщення, що дозволяє проаналізувати та максимально комплексно відобразити всі параметри житла.

Стандартизація методики та форми звіту про оцінку буде сприяти зниженню ризиків, пов'язаних з можливими помилками при оцінці житлових приміщень, а також підвищенню ефективності вторинного ринку іпотечних кредитів.

Література:

1. Про податок з доходів фізичних осіб: Закон України від 22.05.03 р. № 889-IV //Голос України. – 2003. – 22 липня. - № 134. - С.12 – 19

2. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.- 231 с.
3. Н.Лебедь, А.Мендрул, В.Ларцев, С.Скрынько, Н.Жиленко, В.Пашков. Оценка имущества и имущественных прав в Украине. Монография под ред. Н.Лебедь. – К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-экспресс», 2002. – 688 с.
4. Л.И.Маркус, О.И.Охтеня, Ю.В.Крумелис, М.Н. Тимошенко. Недвижимость личного пользования (классификация и методы оценки). – К.: 1988. – 164 с.
5. Щербакова Н. А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс, 2002. – 320 с.
6. Білуха М.Т. Теорія бухгалтерського обліку: Підручник. – К.: КДТЕУ, 2000. – 692 с.
7. Положення про організацію бухгалтерського обліку та звітності в банківських установах України: Постанова Правління Національного Банку України. Прийнята 30.12.1998р. //Законодавчі і нормативні акти з банківської діяльності. Додаток до журналу “Вісник Національного Банку України”. – 1999. – Випуск 3. -- С. 14-28
8. Кручок С.І. Іпотечне кредитування. – Київ:”Мета”, 2002. – 206с.