

ТЕМА 2. ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ ТА ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ

2.1. Оцінка нерухомості як предмету застави

Оцінка нерухомого майна як предмета застави не повинна суперечити Міжнародним стандартам оцінки, зокрема Стандарту 4 МКСО від 24 березня 1994 р. (МКСО — Міжнародний комітет з стандартів оцінки).

Стандарт 4 МКСО встановлює особливості оцінки нерухомості з метою забезпечення позички, застави і боргових зобов'язань.

Оцінка нерухомого майна як предмета застави насамперед має враховувати наступне:

1. При оцінці нерухомості визначають її очікувану ціну продажу, яка може відрізнятись 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, який він може принести. При оцінці нерухомості не слід враховувати одномоментні фактори, які можуть підвищувати її вартість у певний короткий часовий проміжок (спекулятивні міркування, суб'єктивні інтереси окремої особи тощо).

2. При оцінці застави потрібно враховувати за можливістю ту обставину, що сторони іпотечних відносин цікавить насамперед ціна продажу предмета застави на дату можливого звернення стягнення, а не лише на дату укладення іпотечної угоди.

3. Заставна ціна завжди нижча від очікуваної ціни продажу. Як правило, вона становить 50 – 80 % від останньої. Зниження заставної ціни порівняно з ціною продажу спрямоване передусім на забезпечення достатньої ліквідності предмета застави в разі його примусового продажу.

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

5. Заставна ціна може визначатись як з урахуванням податку на додану вартість (ПДВ), так і без нього. Для зручності доцільно користуватися цінами без ПДВ, від яких, при потребі, можна легко перейти до цін з ПДВ.

2.2. Методи оцінки нерухомості

Оцінка вартості нерухомих об'єктів (далі — об'єктів) провадиться такими методами:

1. **Метод вартості доходу (МВД)** — за цим методом вартість об'єкта визначається як вартість можливого доходу (ренти, прибутку), який отримуватиме власник цього об'єкта; оскільки вартість об'єкта в такому разі

визначається шляхом капіталізації можливого доходу від нього, цей метод називають також *методом капіталізованого доходу*.

2. **Метод порівняльної вартості (МПВ)** — за цим методом вартість об'єкта визначається на основі її порівняння з фактичними ринковими цінами аналогічних об'єктів.

3. **Метод визначення вартості на основі витрат (МВВ), або витратний метод** — за цим методом вартість об'єкта визначається на основі витрат, пов'язаних зі створенням або придбанням об'єкта.

2.3. Порядок застосування методів оцінки нерухомості

1. Метод вартості доходу є основним при оцінці об'єктів, створення чи придбання яких здійснюється з метою отримання прибутку і (або) ренти. До таких об'єктів належать підприємства та їхні структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси; сільськогосподарські угіддя, призначені для виробництва товарної продукції; інші дохідні земельні ділянки; дохідні будівлі та споруди.

МВД — єдиний метод оцінки дохідних земельних ділянок при відсутності доказової та достатньої інформації про їх трансакції. Інші методи оцінки дохідних об'єктів можуть застосовуватися як допоміжні.

2. Метод порівняльної вартості є основним при оцінці бездохідних об'єктів або об'єктів, дохідність яких не має вирішального значення. До таких об'єктів відносять індивідуальні жилі будинки та приватні квартири; присадибні земельні ділянки; земельні ділянки, відведені під індивідуальну житлову забудову; дачні будинки та ділянки.

МПВ — єдиний метод оцінки бездохідних земельних ділянок. Він може використовуватись як допоміжний при оцінці дохідних об'єктів.

3. Метод визначення вартості на основі витрат може використовуватись як допоміжний при оцінці об'єктів, створених людиною. Винятком є оцінка бездохідних об'єктів, створених людиною, при відсутності інформації про їхні трансакції: в цьому разі МВВ єдино можливий для визначення оцінки.

4. При оцінці об'єктів застави, як правило, застосовуються два методи — основний і допоміжний. Винятком є ситуація, коли оцінка можлива лише за єдиним методом. Якщо основним методом оцінки є МВД, в якості допоміжного використовується МПВ, а в разі неможливості його застосування — МВВ.

Якщо основним методом оцінки є МПВ, як допоміжний використовують МВВ.

При незначних відхиленнях між оцінками, визначеними за різними методами (відхилення оцінки, визначеної за допоміжним методом, не перевищує 10 % від оцінки, визначеної за основним), подальший порядок оцінки такий:

якщо основним є МВД і грошова оцінка об'єкта, визначена за цим методом, є нижчою від оцінки, визначеної за допоміжним, *приймається оцінка, визначена за основним методом*; якщо оцінка, визначена за основним методом, вища — *визначають середню величину між двома оцінками*;

якщо основним є МПВ, *використовується оцінка, визначена за цим*

методом.

При відхиленнях між оцінками, більших за 10 %, результати оцінки за обома методами підлягають додатковій перевірці на їх обґрунтованість. Завершальна оцінка здійснюється в порядку, викладеному вище, з можливими уточненнями.

2.4. Оцінка будівель споруд та підприємств

Оцінка будівель і споруд здійснюється різними методами.

Якщо будівлі і споруди призначені для одержання доходу, то основним методом їхньої оцінки є МВД, а допоміжним — МПВ; у разі відсутності достатньої та достовірної інформації про трансакції будівель і споруд як допоміжний використовують МВВ.

Якщо одержання доходу не є основною метою використання будівель і споруд, то основним методом при їх оцінці є МПВ, а допоміжним — МВВ; у разі відсутності достатньої і достовірної інформації про трансакції будівель і споруд використовується виключно МВВ.

При застосуванні МВД для оцінки підприємств (чи їхніх структурних підрозділів) враховують не лише їхню прибутковість. Відношенням прибутку до дисконтної ставки визначають лише базову оцінку підприємства (підрозділу). До базової ж оцінки слід застосувати ряд поправок, а саме:

- на забезпеченість основними засобами з урахуванням їхнього зносу;
- на забезпеченість іншими позаоборотними активами;
- на забезпеченість оборотними засобами;
- на заборгованість.

Можливості застосування МПВ для оцінки підприємств (їхніх підрозділів) обмежені в зв'язку з проблемами пошуку аналогів.

Оцінка квартири в багатоквартирному будинку методом порівняльної вартості. Методика, що розглядається, передбачає порівняння оцінюваної квартири з подібними їй, розташованими в тому ж районі міста, на які існують достовірні ціни продажу.

Оцінка підприємства методом вартості доходу. Здійснюється на основі бухгалтерського балансу і передбачає її проведення шляхом капіталізації прибутку, отриманого на даному підприємстві за період, що аналізується (рік, квартал), з поправками на забезпеченість підприємства основними та іншими засобами виробництва, а також з урахуванням його заборгованості.