

МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ ЗАСТАВИ БАНКІВСЬКИХ КРЕДИТІВ



Проект фінансується
Європейським Союзом



**Українська Національна
Іпотечна Асоціація**

Виконавці проекту консорціум фірм
на чолі з ТЕКНІТАС







План заняття:

- 1. Правове регулювання методології та практики оцінки нерухомості в Україні**
- 2. Методичне регулювання оцінки майна**
- 3. Бази оцінки та їх вибір з метою оцінки предметів застави**
- 4. Методичні підходи та методи оцінки майна, алгоритми їх застосування**
- 5. Приклади застосування методичних підходів для оцінки житлової нерухомості**
- 6. Проблемні питання іпотечного кредитування та проблемна нерухомість з точки зору оцінювача**

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МЕТОДОЛОГІЇ ТА ПРАКТИКИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Закон України “Про іпотеку”:

Стаття 5. “... Вартість предмета іпотеки визначається за згодою між іпотекодавцем та іпотекодержателем або шляхом проведення оцінки предмета іпотеки відповідним суб’єктом оціночної діяльності”

Стаття 38. “Ціна продажу предмета іпотеки встановлюється за згодою іпотекодавця та іпотекодержателя або на підставі оцінки, проведеної суб’єктом оціночної діяльності на рівні не нижчому за звичайні ціни на подібне майно”

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МЕТОДОЛОГІЇ ТА ПРАКТИКИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

- **Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” (2001):**

поширюється на правовідносини, які виникають у процесі здійснення оцінки майна та майнових прав,

Закон України “Про оцінку земель” (2003):

визначає правові засади проведення оцінки земель та професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МЕТОДОЛОГІЇ ТА ПРАКТИКИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

ОЦІНКА

це процес визначення вартості
майна та майнових прав на дату
оцінки за процедурою,
встановленою нормативно-
правовими актами з оцінки
майна, і є результатом
практичної діяльності суб'єкта
оціночної діяльності

- Незалежна оцінка майна:
проводиться суб'єктами оціночної діяльності – які одержали в Фонді державного майна України сертифікат суб'єкта оціночної діяльності
- Експертна грошова оцінка земельних ділянок:
проводиться суб'єктами землеоціночної діяльності, що одержали відповідну ліцензію Держкомзему України

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МЕТОДОЛОГІЇ ТА ПРАКТИКИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Випадки обов'язкового проведення оцінки

Оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї з сторін угоди та за згодою сторін

Незалежна оцінка майна:

- застава майна;
- визначення збитків або розміру відшкодування;
- під час вирішення спорів;
- за рішенням суду;
- в інших випадках, встановлених законодавством або за згодою сторін

Експертна грошова оцінка земельних ділянок:

- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- за рішенням суду;
- в інших випадках, встановлених законодавством або за згодою сторін

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МЕТОДОЛОГІЇ ТА ПРАКТИКИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Механізми контролю за якістю оцінки майна

Незалежна оцінка нерухомого майна

- **рецензування звіту про оцінку майна** – на вимогу особи, яка використовує оцінку майна для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників), органів державної влади та місцевого самоврядування, судів та інших осіб, які мають заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою оцінювача або суб'єкта оціночної діяльності

Рецензенти: а) оцінювачі з досвідом практичної роботи не менше 2-х років;

б) оцінювачі Фонду держмайна або органів місцевого самоврядування;

в) експертні ради саморегулівних організацій оцінювачів

- Наглядова рада з питань оціночної діяльності; Екзаменаційна комісія

Експертна грошова оцінка земельних ділянок

- рецензування звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки
- державна землевпорядна експертиза – в першу чергу щодо земель державної та комунальної власності

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МЕТОДОЛОГІЇ ТА ПРАКТИКИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Чому потрібна незалежна оцінка застави при кредитуванні?

- Підвищується прозорість процесів кредитування та звернення стягнення на предмет застави;
- оптимізується процедура надання кредиту;
- за результатами оцінки складається офіційний документ – звіт про оцінку;
- оцінювачі, які провели оцінку, несуть відповідальність за її недостовірність або необ'єктивність;

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МЕТОДОЛОГІЇ ТА ПРАКТИКИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Яку відповідальність несе оцінювач, який проводить оцінку нерухомості?

Оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору з ними, зокрема за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна. У деяких випадках порушень оцінювача може бути притягнуто до кримінальної відповідальності.

Необ'єктивна оцінка майна

Недостовірна оцінка майна

Непрофесійна оцінка майна

МЕТОДИЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

**Міжнародний
комітет по
стандартах
оцінки**

**Українське
товариство
оцінювачів;
Наглядова
рада з питань
оціночної
діяльності**

**МІЖНАРОДНІ СТАНДАРТИ ОЦІНКИ
(МСО)**



ЗАКОНОДАВЧЕ ПОЛЕ УКРАЇНИ

**НАЦІОНАЛЬНІ СТАНДАРТИ ОЦІНКИ
(НСО)**

**методики, положення, порядки та інші
нормативно-правові акти**

офіційні роз'яснення НСО

**Кабінет
Міністрів
України**

**Фонд
державного
майна**

**Держкомзем
міністерства
та
відомства**

МЕТОДИЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

В яких випадках оцінювачі в Україні використовують Міжнародні стандарти оцінки?

- під час розробки методичних документів з оцінки
- при складанні звітів про оцінку, якщо методичні засади її проведення у конкретному випадку в законодавстві України неповною мірою врегульовані
- для конкретизації оціночних процедур, оскільки національні стандарти мають загальний методичний характер

МЕТОДИЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Національні стандарти оцінки

Національний стандарт № 1

“Загальні засади оцінки майна і майнових прав”

(постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440)

- основні поняття та принципи оцінки
- загальні вимоги до застосування методичних підходів
- бази оцінки та порядок їх визначення
- етапи оцінки та вимоги до звіту про оцінку
- вимоги до рецензування звітів про оцінку (ревю оцінки)

Національний стандарт № 2

“Оцінка нерухомого майна”

(постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442)

- спеціальні поняття
- особливості застосування методичних підходів та методів
- особливості оцінки окремих видів нерухомості (земельних ділянок під забудовою або вільних від забудови; сільськогосподарських угідь; земельних ділянок під водоймами; об'єктів незавершеного будівництва)

МЕТОДИЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Об'єкти нерухомості за формою:

- земельні ділянки (їх частини) без земельних поліпшень;
- земельні ділянки (їх частини) разом із земельними поліпшеннями;
- земельні поліпшення:
прийняті в експлуатацію будівлі, приміщення (вбудовані, прибудовані, вбудовано-прибудовані), споруди та передавальні пристрої; об'єкти незавершеного будівництва

Об'єкти нерухомості за специфікою оцінки:

- подібні об'єкти нерухомості;
- ідентичні об'єкти нерухомості;
- спеціалізовані об'єкти нерухомості;
- неспеціалізовані об'єкти нерухомості;
- функціональні аналоги;
- будівельні аналоги;
- невід'ємні поліпшення нерухомості;
- надлишкові поліпшення нерухомості;
- комерційна та промислова нерухомість;
- некомерційна нерухомість

Оцінити об'єкт нерухомості - визначити вартість сукупності прав, пов'язаних з ним !!!

Предмети іпотеки:

- нерухоме майно;
- права оренди або права користування нерухомим майном;
- майнові права на нерухомість, будівництво якої не завершено (права вимоги)

БАЗИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВИБІР З МЕТОЮ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

База оцінки це сукупність принципів, методів та оціночних процедур на основі яких проводиться оцінка вартості майна

Вибір бази оцінки здійснюється залежно від мети оцінки та виду вартості який потрібно визначити оцінювачу

Чому “вартість” та “ціна” не тотожні поняття?

– еквівалент цінності об’єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей, тобто найбільшій сумі грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець

ціна – фактична сума грошей, сплачена за об’єкт оцінки або подібне майно

БАЗИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВИБІР З МЕТОЮ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Ринкова база оцінки:

- **ринкова вартість** - ймовірна сума грошей, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу”

Неринкова база оцінки:

- **залишкова вартість заміщення (відтворення);**
 - **вартість ліквідації;**
 - **ліквідаційна вартість;**
 - **інвестиційна вартість**
- та інші...

БАЗИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВИБІР З МЕТОЮ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Основні фактори, що впливають на ринкову вартість :

- місце розташування;
- функціональне призначення та використання (поточне та найбільш ефективне);
- технічний стан;
- строк реалізації (короткий, відповідає строку експозиції подібного майна, вимушений продаж);
- наявність додаткових умов під час продажу;
- засоби платежу та строки оплати

БАЗИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВИБІР З МЕТОЮ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

- **Вартість відтворення** – поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки
- **Вартість заміщення** – поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, або може бути йому рівноцінною заміною

Залишкова вартість заміщення (відтворення) –

вартість заміщення (вартість відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (фізичного, функціонального, економічного) та з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою)

БАЗИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВИБІР З МЕТОЮ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Ліквідаційна вартість

- Для визначення ліквідаційної вартості **необхідно проводити** додаткове дослідження відповідності умов продажу об'єкта оцінки типовим для ринку умовам продажу подібного майна
 - **Визначення ліквідаційної вартості здійснюється:**
 - А) на основі інформації щодо подібних угод з подібним майном;
 - Б) шляхом застосування до визначеної ринкової вартості об'єкта оцінки знижувальних коефіцієнтів.
- Якщо метою оцінки згідно з договором є визначення ліквідаційної вартості **оцінювач повинен:**
 - А) додатково також визначити ринкову вартість;
 - Б) зазначити у звіті умови продажу, які враховуються ним при визначення ліквідаційної вартості та вказати свої застереження щодо наслідків використання ліквідаційної вартості у разі невиконання зазначених умов

БАЗИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВИБІР З МЕТОЮ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Вартість ліквідації –

вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій

Розраховується як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого або його складових частин за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією

БАЗИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВИБІР З МЕТОЮ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Інвестиційна вартість –

вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки

- *Використовується з метою врахування умов угоди, у зв'язку з укладанням якої проводиться оцінка, в частині необхідності додаткових інвестицій або виконання інших вимог, що потребує додаткових матеріальних витрат*



БАЗИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВИБІР З МЕТОЮ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

БАЗИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВИБІР З МЕТОЮ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Основні принципи оцінки (НСО):

- **Корисності**
- **Попиту та пропозиції**
- **Заміщення**
- **Очікування**
- **Внеску (граничної продуктивності)**
- **Найбільш ефективного використання**

БАЗИ ОЦІНКИ ТА ЇХ ВИБІР З МЕТОЮ ОЦІНКИ ПРЕДМЕТА ІПОТЕКИ

Як саме використовуються принципи оцінки під час визначення вартості нерухомості?

- для прийняття рішення про вибір бази оцінки;
- під час застосування методичних підходів та методів оцінки;
- при проведенні узгодження результатів оцінки, одержаних з використанням різних методичних підходів та методів

На яких основних принципах оцінки ґрунтуються методичні підходи?

- Витратний: корисності, заміщення, внеску;
- Дохідний: корисності, очікування, найбільш ефективного використання;
- Порівняльний: попиту та пропозиції, корисності

Який принцип є визначальним для оцінки ринкової вартості?

Принцип найбільш ефективного використання

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Витратний підхід: метод відтворення
 метод заміщення

Сфера застосування: *для оцінки спеціалізованої нерухомості, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв; об'єктів незавершеного будівництва; об'єктів нерухомості, які підлягають ліквідації (знесенню)*

Дохідний підхід: метод прямої капіталізації доходу
 метод непрямої капіталізації доходу

Сфера застосування: *комерційної, виробничої житлової нерухомості, яка використовується (може використовуватися) з метою одержання доходу*

Порівняльний підхід: метод поправок; метод співвідношення доходу та ціни продажу; метод попарного порівняння; статистичний метод

Сфера застосування: *для оцінки будь-якої нерухомості щодо якої існує попит та пропозиція*

Комбінування методичних підходів, методів та оціночних процедур

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Під час застосування методичних підходів та методів необхідно:

- використовувати тільки такі з них, що найбільш повно відповідають типу об'єкта оцінки**
- відмовитися від застосування таких методів, щодо яких недостатньо вихідних даних або ринкової інформації**
- провести детальний аналіз ринку подібної нерухомості**
- базувати всі розрахунки в межах будь-якого з методичних підходів на ринкових даних**
- детально зазначити у звіті про оцінку всі зроблені припущення**

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Витратний підхід

Основні методи:

- *метод відтворення*

полягає у визначенні вартості відтворення;
застосовується переважно для оцінки об'єктів нерухомості спеціальної конструкції,
побудованих за індивідуальним проектом, або унікальних об'єктів

- *метод заміщення*

полягає у визначенні вартості заміщення;
застосовується переважно для оцінки об'єктів нерухомості, побудованих за типовими
проектами, або до об'єктів, які мають подібні до себе функціональні аналоги, що
можуть бути їх рівноцінною заміною

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Алгоритм витратного підходу

1 етап. Визначити вартість заміщення або вартість відтворення земельного поліпшення

2 етап. Розрахувати величину зносу (знецінення) земельного поліпшення

3 етап. Із вартості заміщення або вартості відтворення земельного поліпшення вирахувати величину його зносу (знецінення)

4 етап. Визначити ринкову вартість земельної ділянки або прав, пов'язаних із земельною ділянкою

5 етап. До результату, одержаного на 3-ому етапі, додати результат 4-ого етапу

Результат – залишкова вартість заміщення (відтворення)

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Витратний підхід. Загальні висновки

- **Цільове призначення** - застосовується для оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, та земельних поліпшень; корисний при врахуванні фізичного стану об'єкта та його функціональної відповідності
- **Переваги** – дозволяє оцінювати нерухомість в умовах обмеженого ринку купівлі-продажу або оренди подібних об'єктів та визначати їх вартість, що є наближеною до ринкової вартості
- **Недоліки** – в умовах активного ринку є не об'єктивним;
потребує інколи достатньо складних розрахунків щодо оцінки технічного стану, та документів які не завжди може отримати оцінювач

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Дохідний підхід

Основні методи:

- *метод прямої капіталізації доходу*

застосовується для оцінки об'єктів, що не вичерпали строк корисного життя та якщо очікується одержання постійних та рівних за обсягами потоків доходу від їх використання

- *метод непрямої капіталізації доходу*

застосовується для оцінки об'єктів, що, як очікується, будуть генерувати нерівні потоки доходу від використання у майбутньому

А) дисконтування грошового потоку за класичною схемою (якщо інвестування здійснюється за рахунок власного капіталу)

Б) іпотечно-інвестиційний аналіз (якщо інвестування відбувається за рахунок власного капіталу та залучених коштів іпотечного кредиту)

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Алгоритм дохідного підходу

(якщо інвестування здійснюється за рахунок власного капіталу)

- 1 етап.** На підставі аналізу ринкової інформації про умови оренди подібних об'єктів визначити очікуваний валовий дохід (ураховувати найбільш ефективно використання об'єкта оцінки, фактори ймовірної динаміки або стабільності величини такого доходу за періодами прогнозу та у часі)
- 2 етап.** Визначити величини операційних та необхідних витрат ймовірного власника (користувача), що супроводжуватимуть одержання очікуваного валового доходу
- 3 етап.** Розраховувати ставку капіталізації (ставку дисконту)
- 4 етап.** Визначити чистий операційний дохід або вартість грошового потоку у кожному році прогнозного періоду та з урахуванням грошового потоку у після прогнозний період; застосувати модель капіталізації чистого операційного доходу або відповідно дисконтування грошового потоку

Результат – ринкова вартість

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Приклад 1. Застосування методу прямої капіталізації доходу

Вихідні дані. Покупець здійснює придбання за власні кошти трикімнатної квартири загальною площею 75 кв.м, яка потребує проведення косметичного ремонту. На дату оцінки на ринку наявні активні попит та пропозиція щодо оренди та купівлі-продажу подібних квартир. Подібні квартири, що потребують косметичного ремонту здаються в оренду в середньому за 450 \$ США на місяць. Подібні квартири, що не потребують косметичного ремонту, здаються в оренду в середньому за 600 \$ США на місяць та середня ринкова вартість таких квартир складає 90 000 \$ США. Аналіз ринкової інформації показує, що типовими умовами оренди квартир, крім сплати за оренду, є сплата власником умовно-постійних витрат, пов'язаних з утриманням житла, та сплата додатково орендарем умовно-змінних витрат (електроенергія, вода, телефон).

Завдання. Визначити ринкову вартість трикімнатної квартири, яку має на меті придбати покупець.

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Приклад 1 (продовження)

Базові формули методу прямої капіталізації доходу:

Вартість = Чистий операційний дохід / Ставка капіталізації;

Ставка капіталізації = Чистий операційний дохід / Вартість

1. Розрахуємо ймовірний чистий операційний дохід від передачі об'єкта оцінки в оренду:
$$450 \$ \times 12 = 5400 \$$$
2. Визначимо ставку капіталізації для подібних квартир виходячи з наявної інформації про їх ставки орендної плати та ціни пропозиції для продажу:
$$(600 \$ \times 12) / 90\,000 \$ = 0.08$$
3. Розрахуємо ймовірну ринкову вартість квартири на дату оцінки:

$$5400 \$ / 0.08 = 67\,500 \$ \quad [1]$$

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Приклад 1 (продовження)

- 1) Одержаний результат [1] є умовним, оскільки моделює ситуацію, коли покупець не буде здійснювати заходів для збільшення майбутніх доходів від оренди; результат також не враховує дійсних витрат покупця на поліпшення технічного стану квартири та її утримання в умовах оренди.
- 2) Врахування операційних та необхідних витрат, що супроводжують оренду об'єкта оцінки можливо врахувати таким чином:

Вартість = ((потенційний валовий дохід – витрати на утримання) / ставка капіталізації) – необхідні витрати на ремонт

Витрати на утримання:

приймаються на рівні фактичних витрат на сплату комунальних послуг за рік щодо подібних квартир (20 \$ x 12 = 240 \$)

Необхідні витрати на ремонт:

розраховуються шляхом калькуляції витрат на придбання матеріалів та виконання робіт (у нашому випадку = 1 270 \$); строк виконання робіт не перевищуватиме двох-трьох місяців

Ринкова вартість =
((600 \$ x 12 – 240 \$) / 0.08) – 1 270 \$ = 85 730 \$

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Приклад 2. Застосування методу дисконтування грошового потоку (доходу) за класичною схемою

Вихідні дані. Використаємо вихідні дані, що були зазначені у прикладі 1. Однак додатково врахуємо, що покупець має наміри протягом трьох років надавати об'єкт оцінки в оренду, а потім продати за ціною, що прогнозно має збільшитися на 40 % і становитиме 120 000 \$.

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Приклад 2 (продовження)

1. Визначимо термін прогнозування – 3 роки.
2. Розрахуємо потенційний валовий дохід (*ПВД*) від передачі квартири в оренду (для кожного року прогнозу окремо). Врахуємо при цьому, що у першому році *ПВД* буде дещо меншим, оскільки протягом 3-ох місяців заплановано проведення ремонту та пошук орендаря. Величини *ПВД* обраховані в поточних цінах.
3. Розрахуємо чистий операційний дохід (*ЧОД*) для кожного року прогнозу шляхом вирахування з *ПВД* операційних та необхідних витрат. Врахуємо також дохід від продажу об'єкта оцінки (реверсія) через три роки (*P*)
4. Визначимо ставку дисконту (*d*). Для цього використаємо метод кумулятивної побудови: ставка дисконту (*d*) = безризикова ставка + ризику, пов'язані з інвестуванням в об'єкт оцінки у порівнянні з інвестуванням, що характеризується найменшим ризиком (безризикове). Визначимо поточну вартість майбутньої грошової одиниці для кожного року прогнозу.
5. Розрахуємо поточну вартість *ЧОД* кожного року та поточну вартість *P*. Визначимо ймовірну ринкову вартість об'єкта оцінки як суму поточної вартості *ЧОД* та *P*.

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

<i>показники</i>	<i>1 рік</i>	<i>2 рік</i> <i>період</i>	<i>3 рік</i>	<i>післяпрогнозний</i>
Потенційний валовий дохід (ПВД), \$		5 400	7 200	7 200
Операційні витрати, \$	240	240	240	-
Необхідні витрати, \$		1 270	-	-
Чистий операційний дохід (ЧОД), \$		3 890	6 960	6 960
Дохід від продажу (Р), \$	-	-	-	120 000
Поточна вартість грошової одиниці (ставка дисконту 15 %)	0.8696	0.7562	0.6575	0.6575
Поточна вартість ймовірних грошових надходжень	3 383	5 263	4 576	78 900
Ринкова вартість об'єкта оцінки	92 122 \$			

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Приклад 3. Застосування іпотечно-інвестиційного аналізу

Вихідні дані. Використаємо вихідні дані з прикладів 1 та 2 за умови, що покупець здійснює придбання квартири частково за рахунок власних коштів. Для

придбання квартири покупець бере кредит у банку строком на 10 років у сумі 50 000 \$ (у валюті США) під 12 % річних. Кредит погашається щорічно рівними частками з нарахуванням відсотків на залишок боргу наприкінці кожного року. Наприкінці третього року покупець продає квартиру з одночасним погашенням залишку боргу за рахунок надходжень від продажу.

від

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Приклад 3 (продовження)

1. Розрахуємо суми погашення кредиту згідно з визначеним графіком:

<i>показник</i>	<i>1 рік</i>	<i>2 рік</i>	<i>3 рік</i>
погашення основної суми, \$	5 000	5 000	5 000
залишок кредиту, \$	45 000	40 000	35 000
сума нарахованих відсотків, \$	6 000	5 400	4 800
витрати на погашення кредиту, \$	11 000	10 400	9 800
повернення залишку кредиту, \$		35 000	

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Приклад 3 (продовження)

<i>показники</i>	<i>1 рік</i>	<i>2 рік</i>	<i>3 рік</i>
1) чистий операційний дохід (ЧОД), \$	3 890	6 960	6 960
2) дохід від продажу (Р), \$			120 000
3) витрати на погашення кредиту, \$	11 000	10 400	9 800
4) повернення залишку кредиту, \$		35 000	
5) грошовий потік ((1+2)-(3+4)), \$	- 7 110	- 3 440	82 160
6) поточна вартість грошової одиниці (ставка дисконту 15 %)	0.8696	0.7562	0.6575
7) поточна вартість грошового потоку, \$	- 6 183	- 2 601	54 020
8) ринкова вартість власного капіталу покупця (- 6 183 – 2 601 + 54 020)	=		45 236 \$
9) сума кредиту	=		50 000 \$
10) Ринкова вартість об'єкта оцінки			95 236 \$

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Дохідний підхід. Загальні висновки

- **Цільове призначення** - застосовується для оцінки будь-якої нерухомості щодо якої є ринок оренди; може використовуватися для визначення вартості іпотеки
- **Переваги** – дозволяє проводити оцінку навіть в умовах обмеженості достовірної ринкової інформації про ціни продажу (пропозиції) щодо подібного нерухомого майна; є важливим для оцінки нерухомості, купівля-продаж якої здійснюється з урахуванням її здатності приносити дохід власнику; дозволяє здійснити аналіз ефективності інвестування у придбання об'єкта
- **Недоліки** – в умовах активного ринку, інфляції та цінової нестабільності прогнозування показників валового доходу (грошового потоку) та витрат є ускладненим, що зменшує достовірність одержуваного результату

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Порівняльний підхід.

Основні методи

- **метод поправок**
визначення вартості об'єкта оцінки з урахуванням наявності або відсутності у нього певних характеристик у порівнянні з подібними об'єктами, що продаються на дату оцінки на ринку; розбіжності ураховуються шляхом внесення поправок
- **метод співвідношення доходу та ціни продажу**
вартість об'єкта оцінки визначається на підставі валового рентного мультиплікатора “ціна / валовий дохід”, встановленого для подібних об'єктів, та очікуваного доходу від використання об'єкта оцінки
- **метод попарного порівняння**
вартість об'єкта оцінки визначається на підставі поправок, встановлених шляхом попарного порівняння подібних об'єктів
- **статистичний метод**
застосовується для наявних великих за кількістю подібних об'єктів (кореляція, регресійний аналіз тощо)

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Алгоритм порівняльного підходу

1 етап. Збирання та аналіз ринкової інформації про ціни продажу (пропозиції) подібних об'єктів нерухомості; визначення переліку об'єктів-аналогів

2 етап. Порівняння об'єктів-аналогів з об'єктом оцінки за основними характеристиками (місця розташування, фізичних параметрів, функціональних особливостей, фізичного стану тощо)

3 етап. Визначення коригуючих поправок та їх застосування до вартості об'єктів-аналогів

4 етап. Узгодження одержаних результатів розрахунку

Результат – ринкова вартість

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Одиниці (критерії) для порівняння:

- сукупність прав, пов'язаних з об'єктом оцінки та об'єктами-аналогами
- умови фінансування угоди
- умови продажу та час продажу
- місце розташування
- фізичні характеристики

Елементи порівняння:

- ціна за 1 кв.м площі;
- ціна за 1 сотку земельної ділянки
- ціна за 1 кв.м корисної площі
- ціна за 1 куб.м будівельного об'єму
- ціна за об'єкт в цілому

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Рекомендації щодо визначення переліку об'єктів-аналогів та розрахунку ринкової вартості з використанням порівняльного підходу:

- потрібно намагатися зібрати якомога більше інформації про об'єкти-аналоги, бажано у форматі наявної інформації про об'єкт оцінки
- у переліку необхідно залишити лише ті об'єкти-аналоги, які найбільше відповідають об'єкту оцінки за критеріями для порівняння
- досить часто неможливо з'ясувати умови продажу, фінансування угод з об'єктами-аналогами тощо – за таких обставин необхідні припущення та застереження
- техніка порівняльного підходу – це техніка “манекену”
- усі поправки вносяться у такій послідовності, як це передбачено в переліку критеріїв для порівняння (див. вище)
- поправки можуть визначатися як відсоток (коефіцієнт) або як грошова сума; поправки у вигляді грошової суми вносяться в останню чергу, їх послідовність неважлива
- якщо використовуються ціни пропозиції – необхідно вносити додаткову поправку на торг до початку внесення усіх інших поправок

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ, АЛГОРИТМИ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ

Порівняльний підхід. Загальні висновки

- **Цільове призначення** - застосовується для оцінки будь-якої нерухомості щодо якої достатньо ринкової інформації про ціни продажу (пропозиції) подібних об'єктів
- **Переваги** – є найкращим підходом для визначення ринкової вартості нерухомості та вартості іпотеки
- **Недоліки** – обмеженість достовірної інформації про реальні умови угод купівлі-продажу зменшують достовірність одержуваного результату ринкової вартості

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Вихідні дані про об'єкт оцінки

Квартира, трикімнатна, розташована на 8 поверху 16-поверхового житлового цегляного будинку у м.Києві. Загальна площа - 92.8 кв.м, корисна площа – 88 кв.м, кухня 13 кв.м. Телефон, паркет, євровікна, броньовані двері. Технічний стан добрий. 400 метрів від станції метро.

Вихідні дані про об'єкти-аналоги

1. Квартира трикімнатна, 3 поверх 16-поверхового цегляного будинку, зручно до метро, загальна площа – 83 кв., корисна площа – 75 кв.м, технічний стан добрий, без телефону. Ціна пропозиції 124 500 у.о.
2. Квартира трикімнатна на 15 поверсі 28-поверхового нового цегляного будинку, метро 700 м, загальна площа – 99 кв.м, корисна площа – 93 кв., ремонт “євро”, телефон. Ціна пропозиції 183 150 у.о.
3. Квартира трикімнатна на 6 поверсі 9-поверхового будинку, поряд метро, загальна площа – 78 кв.м, корисна площа – 66 кв.м, у доброму стані, телефон. Ціна пропозиції 109 200 у.о.
4. Квартира трикімнатна, 3 поверх 9-поверхового панельного будинку, до метро 300 м, загальна площа – 72 кв., корисна площа – 60 кв.м, технічний стан добрий, телефон.
Ціна пропозиції 86 400 у.о.

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

показники	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ціна пропозиції	124 500	183 150	109 200	86 400
За мінусом поправки на торг (- 2%)	122 040	179 487	107 016	84 672
Вартість 1кв.м корисної площі	1 627	1 930	1 621	1 411
Поправка на тип будинку	1.0	1.0	1.0	1.15
Скоригована вартість 1 кв.м	1 627	1 930	1 621	1 623
Поправка на технічний стан	1.0	0.84	1.0	1.0
Скоригована вартість 1 кв.м	1 627	1 621	1 621	1 623
Скоригована вартість аналога	143 176	142 648	142 648	142 824
З урахув. поправки на наявність телефону	143 676 (+ 500 у.о.)	142 648	142 648	142 824

ПРИКЛАДИ ЗАСТОСУВАННЯ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ ДЛЯ ОЦІНКИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Пояснення до розрахунків

- Під час розрахунку за елемент порівняння прийнято ціну пропозиції аналогів у розрахунку на 1 кв.м корисної площі. В результаті використання такого показника враховано відповідні функціональні розбіжності між аналогами та об'єктом оцінки щодо співвідношення корисної та загальної площі
- Поправка на тип будинку (цегла/панель) враховує розбіжності між аналогами та об'єктом оцінки у конструктивному рішенні, що впливає на функціональні характеристики об'єктів. Вона визначалася шляхом співвідношення середньоарифметичного значення скоригованої вартості 1 кв.м корисної площі аналогів 1 та 3 до скоригованої вартості 1 кв.м корисної площі аналога 4
 - Поправка на різницю в технічному стані визначалася шляхом співвідношення середньоарифметичного значення скоригованої вартості 1 кв.м корисної площі аналогів 1,3,4 до скоригованої вартості 1 кв.м. корисної площі аналога 2, технічний стан якого є суттєво кращим
- Поправка на наявність телефону внесена шляхом вирахування орієнтовних витрат на установку телефону в м. Києві

Результат оцінки: ринкова вартість квартири = 142 949 у.о.

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА ПРОБЛЕМА НЕРУХОМІСТЬ З ТОЧКИ ЗОРУ ОЦІНЮВАЧА

Загальні індикатори підвищеного ризику іпотечного кредитування (щодо житлової нерухомості):

- Регіони, райони, населені пункти з ринковою стагнацією, тобто відсутністю або млявим розвитком бізнесу;
- Населені пункти, що відзначаються складною демографічною ситуацією, зокрема активним відтоком працездатного населення, низькою народжуваністю, значним збільшенням за останні роки частки населення пенсійного віку у загальній чисельності населення;
- Населені пункти з небезпечною екологічною ситуацією чи негативним впливом природних факторів (підтоплення, зсуви тощо)

Причина – наявність ризиків суттєвого сукупного знецінення нерухомості або відсутності потенційного попиту

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА ПРОБЛЕМНА НЕРУХОМІСТЬ З ТОЧКИ ЗОРУ ОЦІНЮВАЧА

Ризикована житлова нерухомість, що становить “небезпеку” для ефективного іпотечного кредитування:

- житло, розташоване у будівлях, що підлягають знесенню у зв’язку з технічним станом або на підставі генплану розвитку населеного пункту;
- “морально” застаріле житло;
- житло, розташоване у військових містечках за межами населених пунктів (крім випадків придбання військових містечок для розміщення виробництва або іншого перепрофілювання);
- житло, розташоване в межах “стагнаційних” населених пунктів (шахтарські міста та селища тощо);
- будівлі гуртожитків, що перебувають на балансах господарських товариств (їх включення до статутних фондів відбувалося всупереч законодавству);
- житлові будинки (у тому числі садові будинки) без одночасної передачі в заставу земельної ділянки, відведеної для їх розміщення

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ТА ПРОБЛЕМНА НЕРУХОМІСТЬ З ТОЧКИ ЗОРУ ОЦІНЮВАЧА

Житлова нерухомість з підвищеним ризиком інвестування (відповідно і кредитування):

- індивідуальне незавершене будівництво житла з низьким ступенем будівельної готовності;
 - житлова забудова в так званих “котеджних містечках”
- (основні фактори ризику: розташування на наливних землях, що підвищує фізичний знос; наявність зайвих поліпшень; історія відведення земельних ділянок, зокрема через купівлю земельних паїв (“товарна земля”) в умовах дії мораторію на відчуження земельних паїв з подальшим переведенням їх в іншу категорію земельних ділянок, наприклад, для ведення особистого селянського господарства; значно більший строк експозиції на ринку у разі їх продажу в майбутньому);
- житло, яке розташоване в промислових зонах міст