

ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Степа КУКОШ, Наталья ШТЕФЫРЦЭ, Игорь БАЦАЛАЙ

Технический Университет Молдовы

Аннотация: Существенное место в системе ипотечного кредитования отводится оценке объектов недвижимости. Ипотечное кредитование требует проведения объективной оценки предмета залога. В установлении рыночной стоимости залога заинтересованы как заемщик, так и банк, предоставляющий ипотечный кредит. От принятой цены залога зависит сумма кредита, от правильности оценочной стоимости – величина рисков кредитования. Объективная оценка предмета залога лежит в основе определения суммы страхования, влияет на установление договорной цены на жилье при оформлении сделки купли-продажи.

Ключевые слова: залоговой стоимости, сравнительный метод, затратный метод, доходный метод.

1. Введение

Подходы к оценке недвижимости, выступающей объектом залога, применяемые в различных странах, характеризуются некоторыми особенностями. Так, в Германии в практике ипотечного кредитования применяется понятие *залоговой стоимости*, в США при определении рыночной стоимости объекта залога учитываются данные трех подходов к оценке. В российской практике оценщики преимущественно ориентируются на рыночные оценки, однако принимают во внимание и результаты других подходов к оценке.

Целью оценки недвижимости в общем случае является определение стоимости недвижимости. Это необходимо:

- при проведении андеррайтинга любого кредита, обеспеченного залогом недвижимости, т.е. ипотекой, с точки зрения оценки его обеспеченности;
- при продаже ипотечных кредитов на вторичном рынке;
- для определения страховой стоимости недвижимости;
- для обоснования рыночной стоимости недвижимости при купле-продаже или обмене;
- для определения налогооблагаемой стоимости недвижимости (при наличии налога на недвижимость);
- при оценке инвестиционных проектов;
- для осуществления экономического анализа деятельности предприятий и организаций;
- при определении размеров компенсаций, вытекающих из судебных решений.

2. Теоретический анализ

Существуют разные методы и приемы, которые могут быть использованы при оценке. Различают три основных метода оценки недвижимости:

- сравнительный;
- затратный;
- доходный.

Сравнительный метод предполагает сравнительный анализ рыночных продаж, т.е. сопоставление рыночных аналогов. Этот метод основан на принципе замещения, смысл которого в том, что информированный покупатель не заплатит за недвижимость больше, чем стоит аналогичный объект недвижимости на рынке.

Стоимость объекта оценки определяется на основе цен реальных недавних продаж. Данный метод используется в качестве основного при оценке жилья для целей андеррайтинга ипотечных жилищных кредитов.

Основными этапами оценки недвижимости с помощью сравнительного метода являются:

- исследование рынка и сбор информации о совершенных сделках;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности; подтверждения того, что сделки были совершены в свободных рыночных условиях;
- подбор сравнимых объектов для анализа;

- проведение сравнительного анализа.

Затратный метод предполагает оценку стоимости полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемой собственности, за вычетом из нее суммы оцененного износа зданий и сооружений. Этот метод применяется при технико-экономическом обосновании нового строительства, определении варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земли, при страховании.

В современной российской практике расчет восстановительной (текущей) стоимости объекта осуществляется с применением официально утвержденных индексов, коэффициентов пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ в текущие цены и др.

Основные этапы процедуры оценки затратным методом:

- расчет стоимости возведения нового аналогичного здания, получение восстановительной стоимости;
- определение величины физического и морального износа зданий;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения реальной стоимости здания;
- добавление к рассчитанной реальной стоимости здания стоимости земли.

Доходный метод означает оценку текущей стоимости собственности с точки зрения планируемого дохода от использования и возможной дальнейшей продажи собственности. Он применяется при оценке инвестиций и коммерческой недвижимости.

Основные этапы оценки с помощью данного метода:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих цен, ставок и тарифов на рынке аренды и платных услуг для сравнимых объектов;
- оценка потерь от загрузки и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости (эта сумма вычитается из валового дохода, итоговый показатель является действительным/эффективным валовым доходом);
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости на основе анализа фактических издержек по ее содержанию и типичных издержек на данном рынке (эта величина вычитается из эффективного валового дохода);
- пересчет полученного чистого дохода в текущую стоимость.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Это подразумевает, что сделка осуществляется в условиях, когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При проведении оценки оценщик должен использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, причем конкретные методы оценки он может определять самостоятельно.

Итоговой величиной стоимости объекта оценки признается величина стоимости объекта, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов, связанного с расчетом стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При осуществлении оценки жилья для целей ипотечного кредитования должны быть учтены особенности долгосрочного характера обязательства, связанного с ипотечным кредитом. Основу оценки должен составлять метод сравнительных продаж, при этом обязательна корректировка оценки с учетом прогнозируемого изменения стоимости жилья, связанного с различными факторами (местоположение, экологическая ситуация, перспективы развития района и др.). При использовании метода сравнительных продаж могут быть применимы либо сравнение прямых рыночных продаж, либо оценка с точки зрения рыночных аналогов.

Метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Затем цены на аналогичные объекты корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки полученные цены могут быть использованы для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Важным требованием при осуществлении оценки является независимость оценщика. Предполагается, что оценщик не может быть лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки или состоящим в близком родстве с заказчиком оценки. При этом размер оплаты оценщику за проведение оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

В соответствии с действующими законодательными нормами оценка признается недействительной, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица, либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы.

Не допускается также вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата оценки объекта, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки данного объекта.

С учетом сказанного выше, банк, предоставляющий кредит под залог жилой недвижимости, не может выступать оценщиком этой недвижимости, так как он получает обязательственные права на объект оценки. Банк может иметь в своем штате оценщика для целей проверки правильности отчетов об оценке, составляемых независимыми оценщиками.

Целью оценки при ипотечном кредитовании является проведение андеррайтинга ипотечного кредита с точки зрения оценки его обеспеченности.

Оценочная фирма или оценщик (индивидуальный предприниматель) проводит оценку жилой недвижимости в следующем порядке:

- заключение с заемщиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки, т.е. рынка жилья;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

В процессе оценки жилой недвижимости производятся:

- сбор и обработка информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки;
- изучение рынка жилья с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже жилья;
- фильтрация информации с целью повышения ее достоверности, оценка соответствия сравниваемых сделок реальным рыночным условиям;
- корректировка цены оцениваемого объекта с учетом различных факторов, влияющих на возможное изменение стоимости жилья в перспективе;
- установление окончательной оценки объекта жилой недвижимости.

3. Выводы

Для получения более объективного результата оценщики изучают как можно большее количество продаж сравнимых объектов. По крайней мере, должно быть проведено не менее трех сравнительных оценок.

Документом, содержащим сведения о проведенной оценке и ее результатах, является отчет об оценке. Банки в числе обязательных документов требуют от заемщика предоставления документа об оценке жилой недвижимости в виде *типового отчета об оценке*, сделанного по установленной форме.

Стандартизация методики и формы отчета об оценке жилья нацелена на снижение рисков при оценке стоимости предмета залога, повышение обоснованности предоставляемых ипотечных кредитов.

В соответствии с принятыми требованиями отчет об оценке должен содержать:

- дату составления и порядковый номер отчета;
 - основание для проведения оценщиком оценки данного объекта;
 - место нахождения оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
 - точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, — реквизиты юридического лица и балансовую стоимость данного объекта оценки;
 - стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта, перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта допущения;
 - последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговую величину, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
 - дату определения стоимости объекта оценки;
- Типовой отчет об оценке квартиры должен также включать следующую основную информацию:
- основные параметры и характеристики оцениваемой квартиры (адрес, общая и жилая площадь, количество комнат и их площадь, характеристика удобств, описание дома, местоположение и т.д.);
 - описание внутренней отделки и инженерного оборудования квартиры (внутренняя планировка квартиры, общее состояние квартиры, дополнительные улучшения и т.п.);
 - анализ сравнимых продаж и оценку факторов, корректирующих стоимость квартиры;
 - итоговую оценку рыночной стоимости оцениваемой квартиры.

Библиография

1. Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н. *Страхование кредитных рисков при ипотечном жилищном кредитовании (страхование ипотечных рисков)*. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2005.
2. Косарева Н.Б., Страйк Р., *Развитие ипотечного жилищного кредитования в России* — М.: Институт экономики города, 1994.
3. Фадеев Л.Б., *Формирование и использование прибыли предприятия*. Россия, 2009.