

*С. В. Запорожець, Черкаський інститут банківської справи Університету банківської справи НБУ*

## **УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ПРЕДМЕТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРИ ІПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУВАННІ**

Діяльність банківських установ на ринку іпотечного кредитування зазнає впливу багатьох видів ризиків, пов'язаних з обмеженнями кредитора щодо організації повноцінної процедури реалізації звернення стягнення на предмет іпотеки.

На сучасному етапі розвитку ринку заставних відносин для оцінки предмета іпотеки використовуються два її види: оціночна (заставна) та ринкова. Практики надають перевагу ринковій вартості, враховуючи значно спрощений алгоритм визначення.

Ринкова вартість – це найбільш вірогідна ціна продажу об'єкта нерухомого майна на відкритому ринку в умовах конкуренції. Оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних.

Заставна вартість враховує фактор довгострокового впливу визначених критеріїв на зміну вартісної характеристики предмета забезпечення. Вона є дещо нижчою за ринкову вартість і використовується для оптимізації іпотечного ризику. Заставна вартість є найбільш прийнятною для застосування по відношенню до неї коефіцієнта LTV.

Доцільним вважаємо виокремити найбільш значимі оціночні критерії для формування заставної вартості іпотеки: вартість продажу аналогічних об'єктів нерухомого майна (порівняльний метод), вартість оренди та ставка капіталізації чи дисконтування (дохідний метод), вартість будівництва та прибуток будівельної організації (витратний метод).

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, проводиться з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

Розрахунок заставної вартості об'єкта нерухомого майна пропонуємо проводити за трьома сценаріями (оптимістичний, реальний і песимістичний) залежно від змін кон'юнктури ринку. Підсумкова величина заставної вартості визначається шляхом присвоєння кожному зі сценаріїв вагового коефіцієнта, який відображає ймовірність настання очікуваних подій.

Послідовно величину заставної вартості, визначену за кожним сценарієм, необхідно уточнити з використанням методики аналізу ієрархій. В основу даного методу закладені такі критерії узгодження: 1) спроможність виявлення реальних намірів інвестора та продавця; 2) тип, якість, повнота даних, на

підставі яких здійснюється аналіз; 3) здатність оціночних критеріїв під час використання методів враховувати кон'юнктурні коливання; г) спроможність підходів враховувати специфічні особливості предмета застави, які впливають на його вартість (місце розташування, кількісні параметри, потенційний рівень дохідності).

Таким чином, використання заставної вартості об'єкта нерухомого майна дозволить оптимізувати ризик ліквідності предмета іпотеки для кредитора за умови врахування довгострокової перспективи збереження заставного права.