

О.Г.Ширяева (4 курс, каф. СКиМ), А.А.Бабкова (Альфа-Банк)

О МЕТОДАХ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Наиболее часто встречающийся вид кредитования связан с залогом недвижимости (ипотекой). Перед предоставлением банком кредита заключается договор об ипотеке, в котором указываются:

1. Наименование и данные залогодателя и залогодержателя.
2. Предмет договора
3. Права и обязанности залогодателя
4. Права и обязанности залогодержателя
5. Обращение взыскания на предмет ипотеки
6. Дополнительные условия
7. Юридические адреса и реквизиты сторон.

Оценка (стоимость) предмета ипотеки производится тремя методами: затратным, сравнительным и доходным. Заключительным этапом оценки является сопоставление расчетных стоимостей для определения наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект. При выборе итоговой величины рыночной стоимости применяется метод анализа иерархий. В качестве влияющих факторов выбираем следующее:

- Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки;
- Наличие необходимой информации для реализации подхода;
- Достоверность имеющейся информации;
- Учет специфических особенностей объекта оценки;
- Учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- Отражение тенденции развития рыночной ситуации.

По каждому из факторов строится квадратная матрица, по числу использованных методов оценок. При заполнении матрицы используют "и" бальную шкалу оценок влияния подходов определения рыночной стоимости друг относительно друга. Пример заполнения матрицы:

№ п/п	Учёт рисков	1	2	3	Среднее значение	Вес
1	Затратный подход	1	1	1/5	0,58	14%
2	Сравнительный подход	1	1	1/5	0,58	14%
3	Доходный подход	5	5	1	2,92	71%
	Сумма				4,09	100%

Среднее значение вычисляется по формуле:

$$h_j = \sqrt[3]{\prod_{i=1}^3 c_{i,j}}$$

где h_j - среднее значение j -того метода оценки; $c_{i,j}$ - компоненты матрицы.

По средним значениям определяется процентный вес.

При определении среднего значения целесообразно воспользоваться стандартными процедурами статистической обработки с определением среднего значения и дисперсии процентного веса.

$$h_j^{cp} = \frac{\sum_{i=1}^3 c_{i,j}}{3}; \quad d = \sum_{i=1}^3 (c_{i,j} - h_j^{cp})^2$$

По полученным данным выполняется согласование результатов оценки. Рыночная стоимость оцениваемых объектов определяется следующим образом:

$$S = \frac{\sum_{m=1}^6 v_m * S_m}{\sum v}$$

где S - итоговая рыночная стоимость объекта; v_m - сумма процентных весов по каждому методу оценки в отдельности; S_m - рыночная стоимость объекта полученная каждым из трёх методов оценки; $\sum v$ - сумма всех процентных весов по методам и факторам.

Предложенный метод определения среднего значения и дисперсии влияющих факторов позволит определить не только рыночную стоимость объекта как средневзвешенное значение, но и дисперсию стоимости.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, СПб: изд. СПбГТУ, 1997.