

УДК 336.77:347.2

**Людмила ГЕРБИЧ**

## **МЕТОДИ ПЕРЕОЦІНЮВАННЯ ЗАСТАВНОГО МАЙНА ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ БАНКУ**

**Резюме.** Досліджено методи, які можуть використовуватися при переоцінюванні заставного майна за іпотечними кредитами банку. Проаналізовано переваги та недоліки методів переоцінювання заставного майна: індексного та методу прямого оцінювання. Визначено переваги та недоліки методів розрахунку індексів цін на нерухомість. Обґрунтовано застосування методу гедоністичної регресії з метою переоцінювання заставного майна за іпотечними кредитами банку.

**Ключові слова:** банк, кредит, іпотека, іпотечний кредит, переоцінювання, індексний метод, метод прямого оцінювання, метод повторних продажів, гедоністична регресія

**Ludmila GERBYCH**

## **REVALUATION METHODS OF COLLATERAL FOR BANK MORTGAGE LOANS**

**Summary.** A need for regular reassessment of collateral for bank mortgage loans is stipulated by objective conditions of functioning of real estate market, causing constant fluctuations in value of real estate and NBU requirements. Revaluation of collateral for bank mortgage loans can be carried out independently by bank employees who have qualification certificate of assessor, or with assistance of external experts – assessors. The first method is usually less expensive for the bank, but due to lack of clear recommendations on conducting revaluation of collateral for mortgage loans it requires banks to determine independently what methods to use for its implementation. The article investigates methods that can be used for reassessment of collateral for bank mortgage loans; among them index method and method of direct assessment were selected. Both methods should be used by the bank: first for the mortgaged property, which has an active market, and the second – for that, which does not have such market. Taking into account the fact that mortgage portfolios of banks comprise most of land and typical residential property with many analogues on the market, index method is most appropriate during their revaluation. Analysis of advantages and disadvantages of these methods has shown that nowadays index method is more appropriate for banks, primarily because of the ease, speed of using and low cost. In the absence of generally available indices of property values for using the index method of reassessment of collateral for mortgage loans banks may use the following methods for calculating price indices: stratification, hedonic regression, re-sale and using information about property evaluation. The article analyzes the advantages and disadvantages of these methods and proved that the method of hedonistic regression is most appropriate for reassessment of collateral for bank mortgage loans, it allows banks to consider of individual properties of real estate and evaluate the impact of these properties on its price, and therefore most accurately determine market value of mortgage property.

**Key words:** bank, loan, mortgage, mortgage loan, revaluation, index method, method of direct assessment, method of repeat sales, hedonic regression.

**Постановка проблеми.** Ризики іпотечного кредитування, які існують для банків в умовах високої волатильності сучасного ринкового середовища, зумовлюють підвищення ролі заставного майна для захисту інтересів кредиторів. На сьогодні зростає роль іпотеки в якості забезпечення поверненості коштів банку на випадок неплатоспроможності позичальника. Недостатня увага менеджменту банків до якості предметів іпотеки та достовірності їх оцінювання в докризовий період призвела до того, що в сучасних умовах банки часто не можуть отримати повного відшкодування своїх втрат від безнадійних іпотечних кредитів за рахунок реалізації предметів іпотеки, що спричиняється низькою ліквідністю багатьох об'єктів нерухомості, а також їх реальною вартістю, яка часто значно нижча від тієї, що відображається в обліку банків. Завищення вартості предметів іпотеки призводить також і до недоформування резервів за іпотечними кредитами, які слугують джерелом покриття збитків банку у випадку знецінення забезпечення за іпотечними кредитами. У зв'язку з цим на сьогодні проблема об'єктивного оцінювання предметів іпотеки та їх переоцінювання у випадку зміни кон'юнктури на ринку нерухомості та відображення справедливої ринкової вартості предмета іпотеки в обліку банків набуває особливої актуальності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням переоцінювання нерухомості сьогодні приділяється багато уваги як на рівні різних держав, так і міжнародних організацій, зокрема Міжнародної організації праці, Міжнародного валютного фонду, Організації економічного співробітництва і розвитку, Статистичного бюро Європейського Союзу,

Економічної комісії ООН для Європи та Світового банку. В науковій літературі останніми роками широко висвітлюються питання розрахунку індексів вартості нерухомості, які виступають підставою для переоцінювання нерухомості, що знайшло відображення у роботах багатьох зарубіжних вчених: Д.Ш. Абдрахманової [1], Н.В. Мокроусова [2,3], Р. Хілла [4], Ю.Н. Іванова [5], С. Лінца, Т. Бермана [6], Б. Лангіна [7], М. Велпурі, Ф. Пінна [8], Д. Куновача [9], П. Вінкера, Ф. Ріппін [10] та ін. Проте в Україні на сьогодні відсутні дослідження методів переоцінювання заставного майна за іпотечними кредитами банку та їх практичне застосування банками.

**Метою статті** є дослідження методів переоцінювання заставного майна за іпотечними кредитами банку та обґрунтування можливості їх застосування в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Проведення переоцінювання вартості предметів іпотеки регламентується Положенням НБУ від 25.01.2012 р. № 23, яке однією з умов прийнятності застави виокремлює те, що застава повинна бути оцінена не вище ринкової (справедливої) вартості, а також необхідність перегляду банком вартості предметів застави з урахуванням зміни кон'юнктури ринку та стану їх збереження, який повинен здійснюватися для нерухомості не рідше одного разу на дванадцять місяців [11]. Це означає, що банк повинен проводити переоцінювання вартості предметів іпотеки щорічно за звичайної ситуації на ринку нерухомості або частіше у разі суттєвих змін кон'юнктури на цьому ринку.

У цьому ж положенні НБУ зазначає, що під час розрахунку резерву для відшкодування можливих втрат за іпотечними кредитами банк повинен використовувати ринкову (справедливу) вартість забезпечення у вигляді застави нерухомого майна, виходячи з оцінювання такого майна, проведеного суб'єктом оцінювальної діяльності або оцінювачем майна – працівником банку, що має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, які не є пов'язаними з банком особами (афілійованими, спорідненими, асоційованими), відповідно до законодавства України. При цьому банк під час розрахунку резерву може використовувати вартість предметів застави у вигляді нерухомого майна, що визначена в договорі купівлі-продажу, якщо такі предмети застави були придбані не раніше ніж за місяць до дати укладання договору застави. Таку вартість банк може використовувати до дати її перегляду [11]. Вказане Положення також регламентує, що серед методик та процедур, які мають визначатися внутрішньобанківськими положеннями щодо здійснення активних банківських операцій, банк повинен мати порядок здійснення переоцінювання застави. Тобто, визначивши обов'язковість проведення щорічного переоцінювання предметів іпотеки, НБУ надає банку право самостійно обирати методи та порядок проведення такого переоцінювання з обов'язковим їх описанням у внутрішніх документах.

Розробляючи порядок переоцінювання предметів іпотеки банки, перш за все, мають вирішити питання щодо того, ким буде проводитися переоцінювання – працівниками банку самостійно чи із залученням зовнішніх спеціалістів-оцінювачів, а також, які методи переоцінювання застосовувати у випадку його самостійного проведення. Щодо того, чиїми силами проводити переоцінювання, слід зазначити, що залучення професійних оцінювачів з метою проведення щорічного повного оцінювання кожного предмета іпотеки для банку може потягнути суттєві витрати на послуги таких оцінювачів, які можуть перевищити різницю між вартістю предметів іпотеки за результатами поточного та попереднього оцінювання. А тому в сучасних умовах банкам доцільніше обирати варіант самостійного проведення переоцінювання предметів іпотеки, але для цього у штаті банку обов'язково повинні бути спеціалісти, які мають кваліфікаційне свідоцтво оцінювача.

Наступною проблемою, яка постає перед банком, є вибір методу переоцінювання. Згідно з МСБО 16 «Основні засоби» справедливу вартість землі та будівель, як правило, визначають на основі ринкових свідчень за допомогою експертного оцінювання, що його, як правило, здійснюють професійні оцінювачі [12]. Податковий кодекс України [13] та Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» [14] рекомендують проводити індексацію вартості землі із застосування індексу індексації, який розраховується, виходячи з індексу інфляції. Тобто дослідження міжнародних та національних документів з бухгалтерського обліку, що стосуються переоцінювання нерухомості, а також наукових джерел з питань оцінювання нерухомості та зарубіжного досвіду щодо її переоцінювання показало, що

переоцінювання об'єктів нерухомості, які виступають предметом іпотеки, можна здійснювати за допомогою двох методів:

- Індексного – із застосуванням індексів зміни вартості нерухомості, диференційованих за видами нерухомості;
- прямого оцінювання – переоцінювання вартості окремих об'єктів за документально підтвердженими ринковими цінами на нові об'єкти, аналогічні оцінюваним (із залученням оцінювача, коли визначається ринкова вартість об'єктів).

Кожен із перелічених методів має свої переваги та недоліки, аналіз яких показує, що в сучасних умовах для банків є привабливішим індексний метод, перш за все через простоту та швидкість застосування, а також через низьку вартість, що особливо актуально для банків на сьогодні (табл.1).

**Таблиця 1**  
Переваги та недоліки методів переоцінювання предметів іпотеки\*  
**Table 1**  
Advantages and disadvantages of mortgaged property revaluation

<b>Назва методу</b>	<b>Переваги</b>	<b>Недоліки</b>
Індексний метод	<ul style="list-style-type: none"> <li>• невисока трудомісткість;</li> <li>• низькі затрати часу;</li> <li>• невисока вартість;</li> <li>• може застосовуватись без залучення зовнішніх оцінювачів;</li> <li>• не потребує великого штату працівників зі спеціальними знаннями та навиками щодо оцінювання нерухомості</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• приблизність розрахунків;</li> <li>• неможливість урахування індивідуальних характеристик кожного об'єкта;</li> <li>• неможливість використання при реалізації або заміні предмета іпотеки;</li> <li>• можливість застосування як для поточного переоцінювання, так і для прогнозування вартості як окремого об'єкта, так і портфеля іпотеки в цілому;</li> <li>• неможливість застосування для об'єктів, які не мають активного ринку</li> </ul>
Метод прямого оцінювання	<ul style="list-style-type: none"> <li>• висока точність, зумовлена застосуванням інформації про поточну вартість об'єктів;</li> <li>• можливість урахування реального зносу об'єкта шляхом розрахунку коефіцієнта перерахунку, який являє собою співвідношення відновної вартості після переоцінювання до вартості до переоцінювання;</li> <li>• чіткість методологічних стандартів</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• висока трудомісткість;</li> <li>• висока вартість;</li> <li>• вимагає залучення зовнішніх спеціалістів-оцінювачів або великого штату працівників банку із наявністю сертифіката оцінювача;</li> <li>• вимагає значних витрат часу на оцінювання окремого об'єкта;</li> <li>• практична неможливість опрацювання значного портфеля іпотеки у короткі терміни</li> </ul>

\* Авторська розробка

Звичайно ж, індексний метод не придатний для переоцінювання всіх наявних предметів іпотеки, що зумовлюється неоднорідністю видів нерухомості, переданої в іпотеку. Наприклад, для переоцінювання об'єктів нерухомості, створених за індивідуальними проектами, що не мають аналогів на ринку, необхідно застосовувати метод прямого оцінювання. Але оскільки в заставних портфелях банків велику частку складає типова житлова нерухомість, що має багато аналогів на ринку, для неї індексний метод є найдоречнішим при проведенні переоцінювання.

Разом з тим привабливість індексного методу вимагає від банків суттєвих напрацювань, оскільки його застосування в умовах України ускладнюється відсутністю на державному рівні

індексів, які б можна було застосовувати для проведення переоцінювання вартості об'єктів нерухомості. Як показує зарубіжний досвід, у світі на сьогодні приділяють багато уваги розробленні індексів цін на житлову нерухомість. На міжнародному рівні ідея про формування індексів цін на житлову нерухомість була підтримана ще у 2003 р. на конференції, організованій спільно Міжнародним валютним фондом (МВФ) і Банком міжнародних розрахунків (БМР). У результаті розділ про індекси на житлову нерухомість було додано до Зведеного довідника фінансових показників стійкості. З метою сприяння розробленню індексів цін на житлову нерухомість у країнах, де ці індекси до цих пір відсутні, вдосконалення існуючих індексів цін, а також розширення можливостей міжнародного порівняння індексів цін на житлову нерухомість у 2013 р. зусиллями шести організацій – Міжнародної організації праці (МОП), Міжнародного валютного фонду (МВФ), Організації економічного співробітництва і розвитку (ОЕСР), Статистичного бюро Європейського Союзу (Євростат), Економічної комісії ООН для Європи (ЄЕК ООН) та Світового банку – було розроблено Довідник з індексів цін на житлову нерухомість [15], в якому докладно висвітлюються дані й методи, що можуть бути використані для складання індексів цін на житлову нерухомість, і надаються рекомендації щодо розрахунку цього індексу. З 2013 р. Статистичне бюро Європейського Союзу щоквартально публікує дані про індекси цін на житлову нерухомість у країнах Європейського Союзу. На державному рівні публікація індексів на житлову нерухомість здійснюється також у багатьох інших країнах і, зокрема, в США, Росії, Білорусі, Узбекистані. Як бачимо, в цих країнах застосування індексного методу при переоцінюванні нерухомості полегшується тим, що індекси цін на житлову нерухомість є загальнодоступними на державному рівні.

В Україні ж до цього часу питанню визначення індексів вартості нерухомості належної уваги на державному рівні не приділяється. Хоча наказом Державного комітету статистики від 22.12.11 р. затверджено Методологічні положення щодо організації статистичного спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринках житла й розрахунку індексів цін [13], реально поки що не втілене й індекси цін на житло не публікуються. Індекси цін на житлову нерухомість розраховуються багатьма комерційними організаціями. Зокрема, на замовлення Українського товариства оцінювачів та Ліги експертів України розрахунок та публікацію таких індексів здійснює Інформаційно-аналітичний центр компанії «Олімп Консалтинг», а також багато спілок спеціалістів з нерухомості та окремі агентства з нерухомості. Але такі публікації викликають невисоку довіру з боку банків, по-перше, через те, що компанії не розкривають методи, які застосовують при розрахунках, і часто індекс цін на житлову нерухомість розраховують за допомогою простої середньої ціни на нерухомість, яка реалізовувалася протягом періоду через посередництво однієї компанії; по-друге, інформація, яка надається цими компаніями, часто обмежується кількома найбільшими містами України. Через недовіру до наявної інформації та її недостатність банкам необхідно самостійно розробляти методику переоцінювання заставного майна за іпотечними кредитами банку.

З цією метою банку необхідно сформувавши базу даних про динаміку цін на ринку нерухомості за відповідний період. При цьому проблемою є те, що служба статистики України не публікує дані про зміну цін на об'єкти нерухомості на вторинному ринку нерухомості, до якого належать переважно всі предмети іпотеки, за винятком об'єктів нового будівництва на момент їх прийняття в іпотеку. Але при наступному переоцінюванні такі об'єкти також стають об'єктами вторинного ринку, оскільки вже певний час перебувають в експлуатації. Тому інформацію про динаміку цін ринку нерухомості банк повинен збирати самостійно, а потім, виходячи з цієї інформації, розрахувати індекси для різних видів нерухомості й провести їх переоцінювання.

Слід зазначити, що тільки індексним методом банк обмежитись не може, оскільки, в умовах відсутності офіційної інформації про затверджені індекси, розрахувати такі індекси можливо тільки для об'єктів нерухомості, які мають активний ринок, і, відповідно, щодо яких є достатня інформація про ціни. Такими об'єктами є, перш за все, більшість об'єктів житлової нерухомості, а також частково об'єкти комерційної нерухомості: магазини та торгові комплекси, готельні та розважальні об'єкти нерухомості, офісні приміщення, гаражі, складські та логістичні комплекси, які мають достатню кількість аналогів, реалізованих за аналізований період на ринку. Для об'єктів, які не мають активного ринку, доцільно застосовувати метод

прямого оцінювання. До таких об'єктів найчастіше належать цілісні майнові комплекси, а також інші об'єкти, які не мають аналогів чи їх продажу на ринку.

Для переоцінювання об'єктів за індексним методом у банку повинна бути розроблена відповідна методика, в якій, перш за все, слід обґрунтувати методи, які будуть використовуватися при розрахунку індексу цін на нерухомість. Як показує аналіз наукових праць та розробок міжнародних організацій в практиці розрахунку такого індексу у світі використовується чотири методи:

- стратифікація;
- метод гедоністичної регресії;
- метод повторних продажів;
- використання інформації з оцінювання майна.

Характеристика переваг та недоліків кожного з перелічених методів наведена в табл.2.

**Таблиця 2**

Переваги та недоліки методів розрахунку індексу цін на нерухомість\*

**Table 2**

Advantages and disadvantages of methods for calculating index of real estate prices

	<b>Назва методу</b>	<b>Переваги</b>	<b>Недоліки</b>	<b>Можливість використання в банках України</b>
1	Стратифікація	Можливість використання за наявності незначної кількості характеристик нерухомості. Простота застосування	Не дозволяє врахувати якісні відмінності нерухомості. Низька репрезентативність вибірки або зміна структури вибірки в окремих періодах впливає на величину індексу і робить його важко порівнюваним між періодами	Найбільш можливий для використання в умовах наявних даних про об'єкти нерухомості, але через неможливість врахування індивідуальних характеристик нерухомості мало придатний для переоцінювання предметів іпотеки
2	Метод гедоністичної регресії	Дозволяє врахувати максимальну кількість характеристик нерухомості та здійснити коригування цін на їх наявність чи відсутність	Технічна складність. Необхідність наявності баз даних, які б вміщували інформацію як про ціни на нерухомість, так і про значну кількість додаткових характеристик протягом тривалого періоду часу	Високий ступінь придатності для переоцінювання предметів іпотеки. Мала доступність використання через відсутність баз даних, які б містили інформацію про різноманітні характеристики кожного об'єкта нерухомості. Потенційно можливий у майбутньому при формуванні єдиного держаного реєстру угод з нерухомістю, який би включав різноманітні характеристики нерухомості

Продовження таблиці 2  
Continuation of table 2

3	Метод повторних продажів	Дозволяє максимально врахувати індивідуальні властивості нерухомості	Недостатня кількість повторних продажів на ринку. Високий рівень похибок у розрахунках через те, що метод не враховує зміни, які відбулися з об'єктом нерухомості між датами продажів. Неможливість формування індексу, що повною мірою відображає тенденції ринку житла через низьку питому вагу повторних продажів у загальному обсязі продажів. Висока ймовірність помилок вибірки через можливість потрапляння в неї нерепрезентативних видів нерухомості	Неможливо використовувати через недостатню кількість повторних продажів в країні
4	Використання інформації з оцінювання майна	Висока точність через використання звітів з поточного оцінювання майна	Висока трудомісткість та собівартість. Ймовірність похибок через недостовірність оцінювання нерухомості	Обмежене використання через високу вартість та трудомісткість.

\* Складено автором на основі аналізу джерел: [1, 8, 9, 15, 17–20]

Як бачимо з табл.2, найточніші дані щодо цін на нерухомість та розрахунку індексу цін можна отримати при використанні інформації з оцінювання майна, але зважаючи на його високу дороговизну та трудомісткість, а також необхідність залучення зовнішніх акредитованих суб'єктів оцінювальної діяльності та наявності висококваліфікованих спеціалістів з оцінювання нерухомості у штаті банків використання цього методу для них досить обмежене. Тому виникає необхідність застосовувати методи, які дають менш точні результати, але є простішими та дешевшими, серед яких виділяють методи стратифікації, повторних продажів та гедоністичної регресії. Серед останніх найвищою точністю наділений метод повторних продажів, оскільки він дозволяє прослідкувати динаміку цін на один і той самий об'єкт нерухомості в часі, але зважаючи на низьку питому вагу повторних продажів у загальній кількості угод купівлі-продажу нерухомості, застосування цього методу не відображає загальні тенденції на ринку нерухомості. Найпоширенішим методом, який на сьогодні використовується як вітчизняними, так і зарубіжними спеціалістами з нерухомості, є метод стратифікації, який передбачає поділ всієї сукупності нерухомості на певні групи (страти), в межах кожної з яких спостерігаються незначні відхилення в ціні. Даний метод є достатньо простим у застосуванні, оскільки вимагає незначного обсягу інформації про кожен із об'єктів нерухомості, а тому широко використовується при розрахунку індексу цін на нерухомість. Зокрема, на його використанні побудовано Методологічні положення щодо організації статистичного спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринках житла і розрахунку індексів цін, затвердженого наказом Державного комітету статистики від 22.12 11 р. № 368 [16], які передбачають проведення стратифікації житлової нерухомості за типом житла, кількістю кімнат, видами будинків. Даний метод покладено також в основу визначення індексу цін на нерухомість в Росії [20], Білорусі [21] та деяких інших країнах, в яких відносно недавно почалося ведення статистики цін на житло. Але даний метод не дає можливості врахувати індивідуальні характеристики об'єкта нерухомості, які остаточно визначають його вартість, а також на сьогоднішні практично не може застосовуватися для

розрахунку індексу цін продажу нерухомості, оскільки у відкритому доступі публікуються тільки ціни пропозиції нерухомості на ринку, а реальні ціни продажу часто значно нижчі. Ця обставина має важливе значення для банків при переоцінюванні предметів іпотеки, оскільки вони повинні обліковувати ці предмети не вище ринкової вартості, а її завищення призводить до неможливості покриття кредиту та процентів за ним у випадку реалізації предмета іпотеки, а також до недоформування резервів під знецінення іпотечних кредитів. Такі недоліки методу стратифікації роблять небажаним його застосування при переоцінюванні предметів іпотеки, навіть якщо в найближчому майбутньому почнеться публікація індексу цін на житлову нерухомість Держстатом України.

Останнім із розглянутих методів визначення індексів цін на нерухомість є метод гедоністичної регресії, який практично усуває недоліки розглянутих методів, оскільки дозволяє врахувати індивідуальні властивості нерухомості та оцінити вплив цих властивостей на її ціну. Метод гедоністичної регресії набуває сьогодні все більшої популярності при визначенні індексу цін на нерухомість і використовується більшістю розвинених країн, зокрема США та країнами Європейського Союзу. Доцільність його використання широко пропагується міжнародними організаціями (МОП, МВФ, ОЕСР, Євростатом, ЄЕК ООН та Світовим банком). Зокрема ООН, з метою складання міжнародного Довідника з індексів цін на житлову нерухомість, рекомендує використовувати метод гедоністичної регресії для розрахунку таких індексів [22].

Ідея гедоністичного підходу до розрахунку індексу цін на нерухомість полягає в тому, що кожен об'єкт нерухомості являє собою певний набір характеристик і ціна окремого об'єкта нерухомості являє собою суму цін на його характеристики, а споживач, обираючи окремий об'єкт нерухомості, вибирає для себе набір характеристик, які задовольняють його потреби, в межах існуючого бюджету.

Гедоністична регресія являє собою особливий спосіб коригування ціни нерухомості на зміну якості, коли оцінювання взаємозв'язку між ціною нерухомості та її характеристиками, що впливають на цю ціну, здійснюється за допомогою рівняння регресії. Оцінювальні коефіцієнти рівняння регресії відображають вплив на ціну об'єкта нерухомості характеристик, що її визначають [23]. Побудова гедоністичної регресії дозволяє врахувати, як на ціну нерухомості впливають місце розташування об'єкта нерухомості, тип будівлі, матеріал стін, поверховість будівлі та поверх, на якому розміщений об'єкт, загальна та корисна площа об'єкта, кількість кімнат тощо. Тобто метод гедоністичної регресії дозволяє максимально врахувати фактори, що формують ринкову вартість об'єкта нерухомості, і, таким чином, найбільш точно розрахувати індекс вартості нерухомості. Тому його застосування є найдоцільнішим при переоцінюванні предметів іпотеки, які мають активний ринок продажу.

Разом з тим, необхідною умовою використання методу гедоністичної регресії для переоцінювання заставного майна банкам у сучасних умовах необхідно в обов'язковому порядку тісно співпрацювати з агентствами нерухомості, оскільки через відсутність інформації про реальні ціни продажу об'єктів нерухомості та їх характеристики на державному рівні тільки агентства нерухомості можуть забезпечити банки необхідною інформацією.

**Висновки.** Огляд теорії та практики переоцінювання об'єктів нерухомості, які виступають предметами іпотеки за іпотечними кредитами банків показав, що серед таких методів виділяють метод прямого оцінювання та індексний метод, кожен з яких доцільно застосовувати при переоцінюванні певних груп нерухомості. Зважаючи на те, що найчастіше в якості предметів іпотеки банками приймаються земельні ділянки та об'єкти житлової нерухомості, які мають активний ринок продажу, до їх переоцінювання найбільш доцільно застосовувати індексний метод. При цьому розрахунок індексу вартості нерухомості може проводитися за допомогою таких методів, як стратифікація, гедоністична регресія, повторні продажі та використання інформації з оцінювання майна. Аналіз переваг та недоліків перелічених методів довів, що найбільш доцільно при переоцінюванні заставного майна за іпотечними кредитами, яке має активний ринок, у практиці банків застосовувати метод гедоністичної регресії, який дозволяє максимально врахувати індивідуальні особливості кожного об'єкта нерухомості.

Перспективами подальших досліджень є розроблення методики переоцінювання предметів іпотеки з використанням методу гедоністичної регресії та обґрунтування доцільності її використання у практиці українських банків.

**Conclusions.** Overview of revaluation theory and practice of real estate, which are the subjects of mortgage property by banks mortgage loans, showed that among these methods direct assessment method and index method are allocated; each of them is useful for a revaluation of certain groups of real estate. Considering that land and residential properties are most used as mortgage property by banks, because they have an active market of sales, the index method is most appropriate to apply for their revaluation. In this case, calculation of the index of real estate value may be conducted by such methods as stratification, hedonic regression, re-sale and using information about property evaluation. Analysis of the advantages and disadvantages of these methods proved that the most reasonable for revaluation of mortgage loans collateral that has an active market to use method of hedonistic regression in the practice of banks; that allows maximally consider individual characteristics of each property.

Prospects for further research are development of methodology of revaluation mortgaged property using the hedonistic regression and substantiation of expediency of its use in the practice of Ukrainian banks.

### Використана література

1. Абдрахманова, Д. Методы расчета и источники данных для формирования индекса цен на рынке жилья [Электронный ресурс] // Экономика и статистика. – Астана, 2012. – № 4. – С.4–8. – Режим доступа: <http://www.stat.kz/publishing/>
2. Мокроусов, Н.В. Индекс стоимости жилой недвижимости г. Бишкек [Электронный ресурс] // Вестник КPCY. – 2012. – Том 12, № 4. – С. 73–77. – Режим доступа: <http://arch.kyrlibnet.kg/uploads/KRSUMOKROUSOVN.V.2012-4.pdf>
3. Мокроусов, Н.В. Чувствительность стоимости жилой недвижимости к влиянию факторов различной природы [Электронный ресурс] // Вестник КPCY. – 2012. – Том 12, № 6. – С.164–166. – Режим доступа: <http://arch.kyrlibnet.kg/uploads/KRSUMOKROUSOVN.V.2012-6.pdf>
4. Hill, R. Hedonic Price Indexes for Housing, OECD Statistics Working Papers, 2011/01, OECD Publishing.<http://dx.doi.org/10.1787/5kghzpxt6g6f-en>
5. Иванов, Ю.Н. Новые международные стандарты по статистике цен и практика стран СНГ [Электронный ресурс] // Экономический журнал ВШЭ. – 2007. – № 3. – С.364–380.
6. Linz, S. and T. Behrmann (2004). Using hedonic pricing for the German house price index. Technical report. Statistisches Bundesamt. Wiesbaden. Available at <http://stat.fi/tk/hp/linzetalp.pdf>.
7. Langrin R. Brian A Hedonic Residential Real Estate Index for Jamaica: A Pilot Study of the Kingston & St. Andrew Region. Official site of the Bank of Jamaica. Available at [http://boj.org.jm/.../A\\_Hedonic\\_Residential\\_Real\\_Estate\\_Index\\_for\\_Jamaica\\_A\\_Pilot\\_Study\\_of\\_the\\_Kingston\\_&\\_St.\\_Andrew\\_Region.pdf](http://boj.org.jm/.../A_Hedonic_Residential_Real_Estate_Index_for_Jamaica_A_Pilot_Study_of_the_Kingston_&_St._Andrew_Region.pdf)
8. Manohar Velpuri, Mr. Fabio Pinna Real estate indices as a barometer of stable real estate returns and predictor of real estate risks during real estate boom or burst cycles FIG Working Week 2012 Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage Rome, Italy, 6-10 May 2012. – Access: [http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts05c/TS05C\\_velopuri\\_pinna\\_5526.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts05c/TS05C_velopuri_pinna_5526.pdf)
9. Davor Kunovac Enes Dozović, Gorana Lukinić Andreja Pufnik Use of the Hedonic Method to Calculate an Index of Real Estate Prices in Croatia [Electronic resource]// Official Site Croatian National Bank. – Access: <http://www.hnb.hr/publikac/istrazivanja/w-019.pdf>
10. Winker, Peter; Rippin, Franziska (2005): Hedonic regression for digital cameras in Germany, Discussion paper / Universität Erfurt, Staatswissenschaftliche Fakultät, No. 2005,005E
11. Про порядок формування та використання банками України резервів для відшкодування можливих втрат за активними банківськими операціями: Положення, затв. постановою Правління Національного банку України 25.01.2012 № 23 [Електронний ресурс] //Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0231-12>. – Назва з екрану.
12. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 16 (МСБО 16) «Основні засоби»: IASB; Стандарт, Міжнародний документ від 01.01.2012 р. [Електронний ресурс] //Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: [http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/929\\_014](http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/929_014). – Назва з екрана.
13. Податковий кодекс України від 2.12.2010 р. №2755-VI [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print1329897621965467> – Заголовок з екрана.
14. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби»: затверджено наказом Міністерства фінансів України 27.04.2000 р. № 92 [Електронний ресурс] / Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00>. – Заголовок з екрана.
15. Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs) [Electronic resource] //European Union, International Labour Organization, International Monetary Fund, Organisation for Economic Cooperation and Development, United Nations Economic Commission for Europe, The World Bank. – Luxembourg: Publications Office of the

- European Union, 2013 – 179 pp. – Access: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-RA-12-022/EN/KS-RA-12-022-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-RA-12-022/EN/KS-RA-12-022-EN.PDF)
16. Методологічні положення щодо організації статистичного спостереження за змінами цін на первинному та вторинному ринку житла і розрахунку індексів цін [Електронний ресурс]: затверджено наказом Державного комітету статистики від 22.12.11 р. № 368 //Офіційний сайт Державної служби статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
  17. Rósmundur Guðnason, Guðrún R. Jónsdóttir House Price Indexes, Approaches and Methods. The 2008 World Congress on National Accounts and Economic Performance Measures for Nations, Washington DC 12-17 May, 2008
  18. Constructing a real estate price index: the Moroccan experience by Assil El Mahmah – IFC Working Papers No 9, April 2013.
  19. Фенвік, Д. Концептуальні питання стосовно розрахунку індексів цін на житло та наявні практичні методи [Електронний ресурс] //Презентація доповіді на семінарі з організації статистичного обстеження цінових змін на ринку житла та розрахунку ГІСЦ. – Київ, 27 – 28 лютого 2013 року. – Режим доступу: [www.dst.dk/.../UKR\\_Conceptual-issues-relating](http://www.dst.dk/.../UKR_Conceptual-issues-relating)
  20. Методологические рекомендации по наблюдению за уровнем и динамикой цен на рынке жилья: утверждены приказом Росстата от 20.01.2009 № 7 [Электронный ресурс] // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики России. – Режим доступа: [www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/prices/housing/meta.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/meta.htm)
  21. Методика по расчету средних цен одного квадратного метра общей площади жилого помещения и индексов цен на рынке жилья [Электронный ресурс]: утверждено Постановлением Национального статистического комитета Республики Беларусь 27.04.2012 № 44. //Официальный сайт Национального статистического комитета Республики Беларусь. – Режим доступа: [belstat.gov.by/homep/ru/statinstrum/methodiki/m16\\_prices.doc](http://belstat.gov.by/homep/ru/statinstrum/methodiki/m16_prices.doc)
  22. Economic Commission for Europe. Conference of European Statisticians. Group of Experts on Consumer Price Indices. Eleventh session. Geneva, 30 May – 1 June 2012. Report. Note by the secretariat. [Electronic resource]// United Nations Economic Commission for Europe. – Access: [http://www.unece.org/.../ECE\\_CES\\_GE.22\\_2012\\_2\\_Report\\_CPI.pdf](http://www.unece.org/.../ECE_CES_GE.22_2012_2_Report_CPI.pdf)
  23. Складання індексів споживчих цін [Електронний ресурс]: робочий документ спільного семінару САВТ/СЕК ООН/ДКСУ «Економічна глобалізація: завдання для офіційної статистики». – Київ, – 6 липня 2007 р. //Офіційний сайт Державної служби статистики України. – Режим доступу: [http://ukrstat.org/Noviny/new2007/zmist\\_novin/5\\_UA\\_UNECE.pdf](http://ukrstat.org/Noviny/new2007/zmist_novin/5_UA_UNECE.pdf)