

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ**

КАФЕДРА ЭКОНОМИКИ И ОРГАНИЗАЦИИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

Методическое пособие
для выполнения практических заданий по дисциплине
«Ипотечное кредитование»
для студентов, обучающихся
по направлению подготовки 38.03.02 «Менеджмент»,
профиль «Производственный менеджмент»

Москва 2018

Подготовлено и рекомендовано к печати кафедрой экономики и организации сельскохозяйственного производства Государственного университета по землеустройству (протокол №1 от 28.08.2017 г.).

Методическое пособие для выполнения практических заданий по дисциплине «Ипотечное кредитование» для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.02 «Менеджмент», профиль подготовки «Производственный менеджмент», подготовлено доктором экономических наук, профессором Сагайдаком А.Э., кандидатом экономических наук, доцентом Сагайдаком А.А.

Рецензент: доцент Селянский М.С.

© Государственный университет по землеустройству, 2018
© Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А., 2018

ВВЕДЕНИЕ

Методическое пособие для выполнения практических заданий по дисциплине «Ипотечное кредитование» предназначены для студентов, обучающихся по направлению «Менеджмент», профиль подготовки «Производственный менеджмент».

Недвижимость – основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый характер. Владение недвижимостью является престижным в общественном сознании, придает уверенность в будущем, способствует формированию цивилизованного среднего класса. Система ипотечного кредитования позволяет сделать недвижимое имущество более доступным. Поэтому знание данной дисциплины необходимо для успешной предпринимательской деятельности в различных видах бизнеса.

Цель изучения дисциплины «Ипотечное кредитование» - дать студентам направления «Менеджмент», профиль подготовки «Производственный менеджмент» необходимые фундаментальные и прикладные знания в области ипотечного кредитования, способствующие формированию высококвалифицированного специалиста в сфере операций с недвижимым имуществом для повышения эффективности воспроизводственного процесса на предприятиях народного хозяйства.

Задачей дисциплины «Ипотечное кредитование» является изучение теоретических основ ипотечного кредитования и приобретение студентами практических навыков по его использованию в условиях рыночной экономики.

В результате изучения дисциплины «Ипотечное кредитование» студенты должны знать:

- цели и задачи ипотечного кредитования;
- сущность ипотечного кредитования;
- модели ипотечного кредитования;
- понятие и сущность залоговой стоимости недвижимости;
- андеррайтинг заемщика;
- методологию ипотечного кредитования.
- **Должны уметь:**
- осуществлять анализ ипотечных кредитов;

- осуществлять расчет залоговой стоимости недвижимости при ипотечном кредитовании;
- использовать систему показателей андеррайтинга заемщика при ипотечном кредитовании;
- владеть методиками погашения кредита при ипотечном кредитовании;
- выполнять научные исследования в области ипотечного кредитования.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1

Тема: Оценка залоговой стоимости имущества

Задание

1. Изучить понятие залоговой стоимости имущества.
2. Установить этапы определения залоговой стоимости.
3. Оценить залоговую стоимость объекта коммерческой недвижимости.

Оцениваемый объект расположен во Фрунзенском р-не г. Ярославль, на ул. Корабельная, д.1, строение 7, и в настоящее время эксплуатируется в качестве производственно-складского здания с офисными помещениями. Дата оценки – 25 января 2012 года.

Таблица 1 - Технические характеристики объекта оценки

Назначение	Производственно-складское с офисными помещениями	
Класс	С (см. Приложение)	
Год постройки	1986	
Общая площадь по внутр. обмеру, м ²	3755,7, в том числе производственно-складская – 2771,8; офисная – 983,9	
Площадь застройки, м ²	2188,2, в том числе производственно-складская – 1845,5; офисная – 342,7	
Высота, м	3,49, 10,53	
Объем, м ³	22875, в том числе производственно-складской части – 19267; офисной части – 3608	
Площадь земельного участка, кв.м	4834	
<i>Конструктивные элементы</i>	<i>Материал, конструкция</i>	<i>Состояние, % износа</i>
Фундаменты	Ж/бетонные блоки, ж/б стаканы, ростверки и рандбалки	Удовлетворительное
Каркас	Ж/б колонны, фермы и балки	Удовлетворительное, имеются небольшие выбоины колонн
Стены	Ж/б панели	Трещины в рустах
Перекрытия	Ж/б плиты	Трещины в рустах
Кровля	Совмещенная рулонная	Повреждение нижнего, а в отдельных местах и верхнего слоя покрытия, протечки в отдельных местах. Износ 35%
Полы	Бетонные, в офисных помещениях – линолеум	Небольшие повреждения, износ 15%
Оконные проемы	Рамы деревянные 1-ств., ленточное остекление в производственно-складских помещениях; рамы деревянные 2-ств в офисных	Нарушение слоя окраски, мелкие трещины. Износ 20%

	помещениях.	
Дверные проемы	Входные двери деревянные и металлические, внутренние – деревянные, ДВП	Нарушение слоя окраски, в целом состояние хорошее износ 10%
Внутренняя отделка	В офисных помещениях обшивка гипсокартонном, фанерой, оклейка и окраска, в производственно-складских помещениях – окраска, побелка	В офисных хорошее, небольшие загрязнения, износ 10%; В производственно-складских – состояние удовлетворительное, имеются загрязнения и повреждения отделки, износ 35%
Наружная отделка	Окраска	Значительные повреждения и загрязнения слоя окраски, износ 35%
<i>Наличие коммуникаций</i>		
Электроснабжение	Есть	
Теплоснабжение	Центральное	
Водоснабжение	Центральное	
Телефон	Есть	
Канализация	Центральная	
Газификация	Нет	
Вентиляция	Естественная	

Применение затратного подхода к оценке

В данной работе полная восстановительная стоимость строительства объекта определялась как стоимость замещения.

Расчет полной восстановительной стоимости производственно-складской части оцениваемого здания в ценах 1969 года осуществлялся с применением сборника УПВС №7. Переход в цены 1984г. произведен согласно Письму Госстроя СССР № 94 Д от 11.05.83.

Переход от уровня цен 1969 к ценам 1984г. осуществляется по коэффициенту 1,19.

Расчет полной восстановительной стоимости офисной части здания в ценах на 01.01.2008 года произведен с применением Справочника Ко-Инвест «Общественные здания». Коэффициент перехода к ценам 2008 года составляет 81,61.

Переход в текущие цены произведен согласно соотношению сверхбазисных индексов на 01.01.2014г. по Ярославской области (согласно приложению к письму Департамента строительства Ярославской области от №03-16/290) и сверхбазисных индексов на 01.01.2008г. по Ярославской области (согласно приложению к письму Департамента строительства Ярославской области от №03-16/14 от 23.01.2008г.).

$$K^{2014} / K^{2008} = 1,27$$

В расчетах учтен НДС в размере 18% и прибыль предпринимателя в размере _____%¹.

$$\text{ПП} = 0,5 * n * y * (1 + 0,33 * n * y + C_a * (1 + 0,66 * n * y + 0,66 * (n^2) * (y^2))),$$

где:

ПП- прибыль предпринимателя,

n – нормативный срок строительства, лет,

y – норма отдачи на вложенный капитал,

C_a- доля авансового платежа к общей стоимости строительства.

После изучения строительных норм по нормативной продолжительности строительства (СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»), анализа рынка строительства и интервью со специалистами компаний-застройщиков определены величины, используемые в расчете:

- нормативный срок строительства аналогичных объектов n = 2,4 года (в том числе 0,3 года – получение разрешительной документации, 0,3 года – проектно-изыскательские работы и согласования; 1,8 года – время на сооружение объекта, согласно СНиП 1.04.03-85).

- норма отдачи на вложенный капитал в строительстве для аналогичных объектов y = 0,12;

- доля авансового платежа к общей стоимости строительства для аналогичных объектов C_a = 50%.

Таблица 2 - Исходные данные для расчета прибыли предпринимателя

Показатели	Обозначения	Значение показателей
нормативный срок строительства	n	2,4
норма отдачи на вложенный капитал	y	0,12
доля авансового платежа к общей стоимости строительства	C _a	0,50
Прибыль предпринимателя	ПП	

ПП= _____

¹ Расчеты велись по методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым.

**Таблица 3 - Расчет стоимости улучшений затратным
подходом**

Объект	Объем, куб.м	Восстанов. стоимость 1 куб. м в ценах 1969г., руб	Восстанов. стоимость в ценах 1969г. - всего, руб	Коэффициент перевода в цены 2014г.	Восстанов. стоимость в ценах 2014г., руб	Износ, %	Восстанов. стоимость с учетом износа, руб	Полная восстанов. стоимость с учетом корректир. на НДС и предпр. доход, руб
Произв.-складская часть		22				25		
Офисная часть		28				20		
Итого:		x						

Полная восстановительная стоимость оцениваемых улучшений составляет _____ руб. с учетом НДС.

Оценка стоимости земельного участка
Таблица 4 - Расчет стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения

Описание объектов-аналогов	Технические характеристики	Цена предложения 1 кв. м, руб*	Доля земельного участка в общей стоимости объекта	Стоимость земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м улучшения
Объект-аналог №1 – производственно-складское + офисное здание по ул. Межевая	2-этажное кирпичное здание, общей пл. 1420,0 кв.м., земельный участок в собственности	17238	0,06	
Объект-аналог №2 – производственно-складское + офисное здание по ул. Спартаковская, 1	1-этажное кирпичное здание общей пл. 1500,8 кв.м., земельный участок в собственности	18350	0,05	
Объект-аналог №3 – производственно-складское + офисное здание в районе радиозавода	1-этажное кирпичное здание общей пл. 2300,1 кв.м., земельный участок в собственности	18800	0,05	
Объект-аналог №4 – здание склада + офисы по ул. Промышленная	1-этажное кирпичное здание, общей пл. 3500,7 кв.м., земельный участок в собственности	16889	0,06	
Среднее значение стоимости права собственности 1 кв. м земельного участка, приходящееся на 1 кв. м улучшения, руб				

*Цена предложения 1 кв. м с учетом корректировок на торг.

Среднее значение стоимости права собственности 1 кв. м земельного участка, приходящееся на 1 кв.м улучшения, составляет _____руб. Площадь оцениваемого земельного участка _____ кв.м.

Таким образом, рыночная стоимость права собственности оцениваемого земельного участка составляет _____ * _____ = _____ руб.

Таблица 5 - Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости затратным подходом

Объекты	Стоимость, руб.
Улучшения (производственно - складская часть + офисная часть)	
Земельный участок	
Итого:	

Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

В результате анализа рынка были выявлены пять аналогичных объектов, описание которых приведено в следующей таблице.

Таблица 6 - Расчет рыночной стоимости производственно-складской части здания методом сравнения продаж

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	г. Ярославль, ул. Корабельная, д.38, Фрунзенский р-н	г. Ярославль, ул. Межевая, Заволжский р-н	г. Ярославль, ул. Спартаковская, 1, Заволжский р-н	г. Ярославль, ул. Песочная, д. 1, Фрунзенский р-н	г. Ярославль, ул. Песочная, д. 1, Фрунзенский р-н	г. Ярославль, Липовая гора, р-н радиозаво-да, Фрунзенский р-н
Дата сдачи в аренду/продажи	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014
Условия сдачи в аренду/продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	аренда	аренда	собственность
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Материал стен здания	Ж/б панели	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б панели	Кирпичные
Площадь, кв.м	2 771,80	420	1 000	282	2 836	300
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Электроснабжение, отопление	Все коммуникации	Все коммуникации	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение
Наличие бытовых помещений	ДА	ДА	НЕТ	ДА	ДА	НЕТ
Состояние	Удовл.	Удовл.	хорошее	хорошее	Удовл.	Удовл.
Наличие парковки	Парковка есть	Парковка есть	Парковка есть	Парковка есть	Парковка есть	Парковки нет
Подъездные пути	хорошие	хорошие	Удовл.	хорошие	хорошие	Удовл.
Источник информации		Газета "Из рук	Газета "Из рук	Газета "Из рук	Газета "Из рук	Газета "Из рук

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
мации		в руки" № 1 за 2014г., АН "Терра", тел 94-34-40	в руки" № 1 за 2014г., собственник, тел. 8-963-711-93-53	в руки" № 8 за 2014г., Собственник, тел. 8-910-662-22-55	в руки" № 1 за 2014г., Собственник, тел. 8-910-96-97-218	в руки" № 5 за 2014г., ООО "Континент", тел.33-32-82
Стоимость 1 кв. м, руб.		23 810	19 820	29 100	19 690	16 000
Корректировка на торг						
Корректировка на земельный участок						
Корректировка на местоположение						
Корректировка на площадь						
Корректировка на наличие коммуникаций						
Корректировка на наличие бытовых помещений						
Корректировка на материал стен						
Корректировка на наличие парковки						
Корректировка на качество подъездных путей						
Итоговая процентная корректировка						
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб. объектов-аналогов						
Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м. общей площади объекта оценки						

Обоснование величин корректировок приведено ниже.

Таким образом, рыночная стоимость объекта (производственная часть здания) общей площадью _____ кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом права собственности на земельный участок, с учетом НДС составляет: _____ * _____ = _____ рублей.

Таблица 7 - Расчет рыночной стоимости офисной части здания методом сравнения продаж

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	г. Ярославль, ул. Корабельная, д.38 Фрунзенский р-н	г. Ярославль, р-н нового моста, у ТЦ "Олимпия" Заволжский р-н	г. Ярославль, ул. Клубная, 42, Заволжский р-н	г. Ярославль, ул. Панина, д.45 Дзержинский р-н	г. Ярославль, ул. Тепловой пер, Заволжский р-н	г. Ярославль, ул. Белинского, Ленинский р-н
Дата сдачи в аренду/продажи	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014
Условия сдачи в аренду/продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Права на земельный участок	собств.	собственность	собственность	аренда	аренда	собственность
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Материал стен здания	Ж/б панели	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б панели	Кирпичные	Кирпичные
Площадь, кв.м	983,90	1 042	50	370	82	190
Доступность здания	Удовл., на территории пром.предприятия	Хорошая, первая линия застройки	Хорошая, первая линия застройки	Хорошая, первая линия застройки	Удовл., на территории промышленного предприятия	Хорошая, первая линия застройки
Наличие коммуникаций	Все	Все	Все	Все	Все	Все
Состояние	Удовл.	Удовл.	хорошее	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Наличие парковки	Парковка есть	Парковка есть	Парковка есть	Парковка есть	Парковки нет	Парковки нет
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Удовл.
Источник информации		Газета "Из рук в руки" № 7 за 2014г., Собственник, тел. 8-910-96-97-218	Газета "Из рук в руки" № 1 за 2014г., собственник, тел. 33-01-31	Газета "Из рук в руки" № 1 за 2014г., АН "Консул", тел.90-25-59	Газета "Из рук в руки" № 3 за 2014г., АН "Кумир", тел.93-49-44	Газета "Из рук в руки" № 1 за 2014г., АН "Консул", тел.90-25-59
Стоимость 1 кв. м, руб.		40 000	46 000	29 000	31 707	43 000
Корректировка на торг						
Корректировка на земельный участок						
Корректировка на местоположение						
Корректировка на площадь						
Корректировка на состояние объекта и его отделку						
Корректировка на наличие парковки						
Корректировка на качество подъездных путей						
Итоговая процентная корректировка						
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб. объектов-аналогов						
Средняя скорректированная стоимость 1 кв. м. общей площади объекта оценки						

Обоснование величин корректировок:

Корректировка на торг.

Для объектов-аналогов использованы цены предложения, и у потенциального покупателя присутствует возможность снизить на них цену в процессе торга, данная скидка оценивается в 4-7%.

Корректировка на имеющиеся права на земельный участок.

Земельный участок под объектом оценки находится у собственника улучшений на праве собственности. У аналогов № 3 и 4 участок в аренде на 10 и 15 лет, корректировка составит по 5-7% для каждого из них (ориентировочная стоимость выкупа у государства).

Корректировка на местоположение.

Производственно-складская часть: Сравнимые объекты № 1, 2, 3 и объект оценки расположены в равноценных местах. Аналоги № 4, 5 расположены менее выгодно, корректировка равна 10% для каждого.

Офисная часть: Объекты, расположенные в промышленной зоне, стоят дешевле в среднем на 10%. Аналоги № 1, 2, 5 расположены более выгодно.

Корректировка на размер (площадь) объекта.

При прочих равных условиях, большие по площади объекты имеют более низкую в пересчете на единицу площади цену. В данном случае, отличия в стоимости за единицу площади оцениваемого и сравниваемых объектов принимаем в размере 8-10%.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Объект оценки имеет все необходимые центральные коммуникации. Подключение к сетям электроснабжения, водопроводным сетям, канализации, газоснабжения требует наличия технических условий и сопровождается денежными платежами. Поэтому, наличие указанных выше коммуникаций увеличивает стоимость объекта оценки по сравнению с аналогами, которые не имеют их. В соответствии с имеющимися данными корректировка к стоимости объекта составит 3% для каждого аналога, оборудованного электроснабжением и отоплением, 5% для аналога оборудованного только электроснабжением.

Корректировка на наличие бытовых помещений.

Для производственно-складских площадей наличие бытовых помещений является преимуществом, соответственно вводятся корректировки в размере 5 % для аналогов, у которых они отсутствуют.

Корректировка на состояние объекта и его отделку.

Кирпичные постройки в среднем дороже на 3-5%, чем железобетонные.

Корректировка на наличие парковки.

Объект оценки имеет собственную парковку, что увеличивает его привлекательность. В соответствии с данными, полученными в результате расчета методом парных продаж из анализа рыночных данных по аналогичным объектам, корректировка к стоимости объекта составит 2% для аналогов, где парковка отсутствует.

Корректировка на качество подъездных путей.

У аналога № 2 и 5 подъездные пути находятся в худшем состоянии, чем у объекта оценки, корректировка включает в себя стоимость ремонтных работ подъездных путей и составит 2% (стоимость работ по данным ОАО «СпецДорСтрой»).

Таким образом, рыночная стоимость объекта (офисная часть здания) общей площадью _____ кв.м, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом права собственности на земельный участок с учетом НДС составляет: _____ * _____ = _____ рублей.

Следовательно, в целом стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, составит: _____ + _____ = _____ рублей.

Расчет рыночной стоимости единого объекта оценки доходным подходом

**Таблица 8 - Расчет рыночного размера арендной платы
производственно-складской части здания**

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	г. Ярославль, ул. Корабельная, д.38, Фрунзенский р-н	г. Ярославль, Тутаевское шоссе, д. 54, Дзержинский р-н	г. Ярославль, ул. Малая Пролетарская, д. 29, Красноперкопский р-н	г. Ярославль, р-н Судостроительного з-да, Фрунзенский р-н	г. Ярославль, ул. Промышленная, д. 16 а, Дзержинский р-н	г. Ярославль, ул. Промышленная, Дзержинский р-н
Дата сдачи в аренду/продажи	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014
Условия сдачи в аренду/продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
права на земельный участок	Собственность	Аренда	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение	производственно-складское	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
Материал стен здания	Ж/б панели	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б панели	Ж/б панели
Площадь, кв.м	2 771,80	77	120	1 520	300	2 800
Наличие коммуникаций	Все	Все	Все	Электроснабжение, отопление	Все	Электроснабжение, отопление
Наличие бытовых помещений	ДА	ДА	НЕТ	НЕТ	ДА	НЕТ
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Наличие пар-	Парковка есть	Парковки нет	Парковки нет	Парковка есть	Парковка есть	Парковка есть

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Параметры ковки						
Подъездные пути	хорошие	Хорошие	Удовлетвори- тельные	Хорошие	Хорошие	Хорошие
Источник ин- формации		Газета "Из рук в руки" № 1 за 2014г., Соб- ственник, тел. 8- 903-691-27-27	Газета "Из рук в руки" № 1 за 2014г., АН "Консул", тел. 91-88-82	Газета "Из рук в руки" № 1 за 2014г., АН "Витта- недвижимость" тел. 58-78-04	Газета "Из рук в руки" № 1, за 2014г., АН "Витта- недвижимость" тел. 58-78-04	Газета "Из рук в руки" № 5, за 2014г., Соб- ственник, тел. 8- 910-96-97-218
Арендная плата в месяц с уче- том НДС, без учета ком. рас- ходов, руб./кв.м общей площади		255	200	213	298	200
Корректировка на торг						
Корректировка на наличие коммуникаций						
Корректировка на местопо- жение						
Корректировка на площадь						
Корректировка на наличие бытовых по- мещений						
Корректировка на состояние объекта и его отделку						
Корректировка на наличие парковки						
Корректировка на качество подъездных путей						
Итоговая про- центная коррек- тировка						
Скорректиро- ванная арендная плата в месяц с учетом НДС, без учета ком. рас- ходов, руб./кв.м общей площади						
Средняя скор- ректированная арендная плата в месяц с уче- том НДС, без учета ком. рас- ходов, руб./кв.м общей площади объекта оценки						

Размер корректировок был определен таким же способом, как и при определении рыночной стоимости 1 кв. м производственно-складской части здания сравнительным подходом.

Таким образом, наиболее вероятная рыночная ставка арендной платы производственно-складской части здания на условиях чистой аренды составляет _____ рублей (с НДС) за кв.м об-

щей площади в месяц или _____ рублей (с НДС) за кв. м общей площади в год.

Таблица 9 - Расчет рыночного размера арендной платы
офисной части здания

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	г. Ярославль, ул. Корабельная, д.38 Фрунзенский р-н	г. Ярославль, ул. 2-я Суворовская, д. 9а, Фрунзенский р-н	г. Ярославль, ул. Тепловой пер, Заволжский р-н	г. Ярославль, терр. Судостроительного з-да, Фрунзенский р-н	г. Ярославль, р-н нового моста, у ТЦ "Олимпия" Заволжский р-н	г. Ярославль, ул. Промышленная, Дзержинский р-н
Дата сдачи в аренду/продажи	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014	Январь 2014
Условия сдачи в аренду/продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
права на земельный участок	собственность	Аренда	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Материал стен здания	Ж/б панели	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Ж/б панели	Ж/б панели
Площадь, кв.м	983,90	37	82	125	1 042	180
Доступность здания	Удовл., на территории промышленного предприятия	Удовл., на территории промышленного предприятия	Удовл., на территории промышленного предприятия	Удовл., на территории промышленного предприятия	Хорошая, первая линия застройки	Удовл., на территории промышленного предприятия
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Хорошее	Удовл.	Хорошее
Наличие парковки	Парковка есть	Парковки нет	Парковки нет	Парковка есть	Парковка есть	Парковка есть
Подъездные пути	хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие
Источник информации		Газета "Из рук в руки" № 1 за 2014г., Собственник, тел. 49-95-57	Газета "Из рук в руки" № 3 за 2014г., АН "Кумир", тел.93-49-44	Газета "Из рук в руки" № 1 за 2014г., Собственник, тел. 8-910-820-33-60	Газета "Из рук в руки" № 7 за 2014г., Собственник, тел. 8-910-96-97-218	Газета "Из рук в руки" № 5, за 2014г., Собственник, тел. 8-910-969-72-18
Арендная плата в месяц с учетом НДС, без учета ком. расходов, руб./кв.м общей площади		415	385	425	440	450
Корректировка на торг						
Корректировка на местоположение						
Корректировка на площадь						
Корректировка на состояние объекта и его отделку						
Корректировка на наличие парковки						
Итоговая процентная корректировка						
Скорректированная арендная плата в месяц с учетом НДС, без учета ком. расходов, руб./кв.м общей площади						
Средняя скорректированная арендная плата						

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
в месяц с учетом НДС, без учета ком. расходов, руб./кв.м общей площади объекта оценки						

Размер корректировок был определен таким же способом, как и при определении рыночной стоимости 1 кв. м офисной части здания сравнительным подходом.

Таким образом, наиболее вероятная рыночная ставка арендной платы офисной части здания на условиях чистой аренды составляет _____ рублей (с НДС) за кв.м общей площади в месяц или _____ рублей (с НДС) за кв. м общей площади в год.

Таблица 10 - Расчет суммарной величины операционных расходов

Статьи расходов	Величина расходов для производственных помещений, руб	Величина расходов для офисных помещений, руб	Пояснения
Налоговые платежи за земельный участок	38 330	13 600	1,4% от кадастровой стоимости земельного участка согласно решению муниципалитета г. Ярославля от 08.11.2007г. №535
Налог на имущество	40 400	14 400	Согласно НК РФ, 2,2% от остаточной (балансовой) стоимости здания
Страхование	436 900	240 800	1% от рыночной цены здания по данным страховых фирм г. Ярославля
Расходы на управление			5% от ДВД
Расчет резерва на замещение (составляющей части операционных расходов)			8% от ПВД
ИТОГО РАСХОДОВ			

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость рыночной стоимости объекта от ожидаемого дохода от эксплуатации. Размер ставки капитализации определяется либо непосредственно путем анализа сделок по купле-продаже объекта недвижимости (метод экстракции), либо методом суммирования.

В рамках настоящей дипломной работы ставка капитализации определялась методом экстракции.

Метод экстракции состоит в определении ставки капитализации путем деления годового дохода от сдачи аналогичных объ-

ектов недвижимости в аренду на их рыночную стоимость. Общая формула расчета ставки капитализации методом экстракции следующая:

$$R_0 = \frac{NOI}{V} \quad (1)$$

где: NOI - годовой доход от сдачи недвижимости в аренду, руб.

V - стоимость объекта недвижимости, руб.

R₀ - ставка капитализации

Таблица 11 - Расчет ставки капитализации

Объекты сравнения	Цена продажи SP, (руб/кв.м.)	Чистый операц. доход в год NOI, (руб/кв.м.)	Кoeffиц. капитализ. Ro	Весовой коэффиц.
г. Ярославль, ул. 2-я Суворовская,	43 000	4980		25,00%
г. Ярославль, ул. Тепловой пер	4 0000	4620		25,00%
г. Ярославль, Тутаевское шоссе	23810	3060		25,00%
г. Ярославль, ул. Промышленная	29100	3576		25,00%
Средневзвешенное значение				

Таблица 12 - Расчет потенциального и эффективного валового дохода

Наименование	Сдаваемая в аренду площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб.	Потенциальный валовой доход, руб.	Недозагрузка площадей,	Действительный валовой доход, руб.
Производственные помещения				10%	
Офисные помещения				10%	

Таблица 13 - Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации

Наименование показателя	Обоснование расчетов	Величина показателя для производственных помещений, руб.	Величина показателя для офисных помещений, руб.
Действительный валовой доход (ДВД)	См. таблицу выше		
Операционные расходы (ОР)	См. таблицу выше		
Чистый операционный доход (ЧОД (NOI))	Определяется как разница ДВД и ОР		
Кoeffициент капитализации (Ro)	См. текст выше		
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА	Определяется делением ЧОД (NOI) на Ro		

Таким образом, рыночная стоимость объекта, рассчитанная доходным подходом, с учетом права собственности на земельный участок с учетом НДС составляет: _____ + _____ = _____ рублей.

Согласование результатов оценки
Таблица 14 - Определение итогового значения веса
каждого подхода

Критерии сравнения	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
	Ранг		
	(0 - низкий, 1- средний, 2 - высокий)		
Применимость подхода к оценке объекта недвижимого имущества согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	1	1	2
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	1	2	2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендатора, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	0	1	2
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	1	1	2
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т.п.	1	1	2
ИТОГО			
Сумма баллов			
Вес подхода			

Таблица 15 - Определение итогового значения рыночной
стоимости объекта оценки

Показатели	Затратный	Доходный	Сравнительный
Стоимость объекта оценки, руб.			
Вес подхода			
Вес подхода, руб.			
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.			

Определение залоговой стоимости оцениваемого объекта

Для определения залогового дисконта приняты во внимание следующие факторы: обременение объекта недвижимости в виде долгосрочной аренды, назначение, местоположение, техническое состояние, площадь, коммерческая привлекательность, ликвидность, тенденции рынка недвижимости, экономическая ситуация в стране.

Таким образом, залоговый дисконт принят в размере 65%. Залоговая стоимость имущества, предлагаемого в залог, составляет _____,00 рублей.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2

Тема: Использование системы показателей андеррайтинга заемщика при ипотечном кредитовании

Задание

1. Изучить понятие «андеррайтинга заемщика».
2. Рассмотреть систему показателей андеррайтинга заемщика при ипотечном кредитовании.
3. Оценить платежеспособность заемщика с использованием системы показателей андеррайтинга.

Андеррайтинг – это проведение оценки вероятности погашения кредита потенциальным заемщиком. В рамках данной процедуры проводится:

- оценка платежеспособности потенциального заемщика (способность своевременно погасить кредит на основе анализа доходов и расходов);
- оценка кредитоспособности (готовность выполнять принимаемые финансовые обязательства на основе анализа кредитной истории);

- оценка достаточности собственных денежных средств, за счет которых осуществляется первоначальный взнос и оплата прочих расходов, связанных с оформлением кредита.

I. Коэффициенты, определяющие платежеспособность заемщика при андеррайтинге.

1. *Отношение Платеж/Доход*

ежемесячный платеж заемщика в счет погашения основного долга и процентов по ипотечному кредиту

$$\text{Коэф. П/Д} = \frac{\text{ежемесячный платеж заемщика в счет погашения основного долга и процентов по ипотечному кредиту}}{\text{сумма ежемесячных совокупных доходов заемщика (чистый доход)}}$$

Значение данного коэффициента по международным стандартам не должно превышать 30-40%. Превышение этого коэффициента говорит о повышенном риске при предоставлении жилищного ипотечного кредита с точки зрения возможности заемщика своевременно и правильно погашать кредит.

В некоторых банках предельное значение коэффициента П/Д устанавливается в зависимости от коэффициента К/З и дохода заемщика в следующих размерах:

- если коэффициент К/З меньше или равен 50%, значение коэффициента П/Д составляет 50%;
- если величина коэффициента К/З больше 50%, применяется следующая методика, представленная в таблице 16.

Таблица 16 - Значение коэффициента П/Д в зависимости от ежемесячного дохода заемщика

Ежемесячный доход заемщика, указанный в прожиточных минимумах (ПМ) в расчете на 1-го члена семьи	Значение коэффициента П/Д
До 2,0	35
2,2	36
2,4	37
2,6	38
2,8	39
3,0	40
3,2	41
3,4	42
3,6	43
3,8	44
4,0	45

4,2	46
4,4	47
4,6	48
4,8	49
5,0 и более	50

2. Отношение 01/Доход, или (П+О)/Доход

сумма обязательных ежемесячных платежей, в которую ежемесячные жилищные расходы входят только в части аннуитетного платежа по кредиту

$$\text{Кэф. 01/Д} = \frac{\text{сумма обязательных ежемесячных платежей, в которую ежемесячные жилищные расходы входят только в части аннуитетного платежа по кредиту}}{\text{сумма ежемесячных совокупных доходов заемщика (чистый доход)}}$$

Значение данного коэффициента по международным стандартам не должно превышать 60%.

Таблица 17 - Доходы и расходы, учитываемые при расчете платежеспособности заемщика

Показатели	Составляющие элементы
Ежемесячные платеж по жилищному ипотечному кредиту (П)	Платеж в счет погашения суммы основного долга и уплаты процентов
Общий ежемесячный платеж по жилищному ипотечному кредиту (Ж)	Платеж в счет погашения суммы основного долга и уплаты процентов; Платеж по налогу на приобретаемое имущество; Платеж по страхованию жизни и трудоспособности заемщика; Платеж по страхованию утраты права собственности; Платеж за техническое обслуживание, за эксплуатацию помещения (оплата воды, газа, электричества, тепла, охраны, уборки и пр.); Другие расходы по приобретаемому жилью, которые носят регулярный характер.
Обязательства заемщика (О)	Платежи по имеющимся кредитам; Алименты; Ежемесячные расходы, связанные с имеющимся в собственности заемщика жильем (расходы, связанные с эксплуатацией, страхованием, налоги; Расходы, связанные с обеспечением жизнедеятельности и досуга заемщика и его семьи (питание, образование, медицинское обслуживание, отдых, развлечения); Прочие регулярные расходы.
Общий доход заемщика (Д)	Заработная плата по основному месту работы и по совместительству, премии; Доходы по ценным бумагам; Проценты по вкладам; Пенсионные выплаты, стипендии, государственные субсидии, арендная плата; Другие виды регулярного дохода.

3. *Отношение Ж/Доход*

ежемесячные расходы заемщика, по приобретаемому имуществу
(включая платежи по страхованию, налогам на имущество и
другие вышеперечисленные платежи)

$$\text{Кэф. Ж/Д} = \frac{\text{ежемесячные расходы заемщика, по приобретаемому имуществу (включая платежи по страхованию, налогам на имущество и другие вышеперечисленные платежи)}}{\text{сумма ежемесячных совокупных доходов заемщика и созаемщика (чистый доход)}}$$

Расчет коэффициента Ж/Д не является обязательным элементом в процедуре андеррайтинга заемщика. Максимальное значение данного коэффициента не устанавливается Банком, при этом рассчитанное значение коэффициента Ж/Д носит справочный характер.

4. *Отношение О2/Доход*

общая сумма обязательных ежемесячных платежей заемщика

$$\text{Кэф. О2/Д} = \frac{\text{общая сумма обязательных ежемесячных платежей заемщика}}{\text{сумма ежемесячных совокупных доходов заемщика (чистый доход)}}$$

Расчет коэффициента О2/Д не является обязательным элементом в процедуре андеррайтинга заемщика. Рассчитанное значение коэффициента О2/Д носит справочный характер.

II. Уровень кредитоспособности потенциального заемщика оценивается на основе изучения его кредитной истории. Изучается, насколько клиент банка является ответственным при выполнении принятых обязательств, также устанавливается сумма неуплаченной на момент оценки остатка долга, срок и размеры ежемесячных платежей (если имеются).

III. Достаточность собственных денежных средств для осуществления первоначального взноса оценивается по следующим критериям: сумма первоначального взноса, как правило, должна составлять не менее 30% от стоимости недвижимости; потенциальный заемщик должен обладать достаточной суммой для покрытия расходов по кредитной сделке и покупке жилья (комиссии риэлторам, плата за оценку квартиры, сбор за предоставление

справок, сбор за государственную регистрацию договора ипотеки, страховые сборы, другие расходы).

Помимо вышеперечисленного банк оценивает источники средств. Приемлемыми источниками являются сбережения заемщика, средства от продажи имущества, подарки от членов семьи, подарки и гранты некоммерческих организаций, работодателя.

Максимальный размер кредита, который может быть выдан заемщику исходя из стоимости предоставляемого обеспечения, определяется коэффициентом К/З:

$$\text{Коэф. К/З} = \frac{\text{сумма кредита}}{\text{стоимость заложенного имущества}}$$

Таблица 18 - Исходные данные для расчета максимально допустимой суммы кредита

Показатели	Значения (описание)
Заемщик	
Дата выдачи кредита	
Среднемесячный совокупный доход заемщика, руб.	
Ежемесячные обязательства заемщика, руб.	
Стоимость приобретаемой квартиры, руб.	
Срок кредита, лет	
Процентная ставка, %	
Нормативное значение коэффициента К/З банка, %	70
Величина первоначального взноса, руб.	
Требуемая сумма кредита, руб.	

Рассчитаем максимально допустимую сумму ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (таблица 19).

Таблица 19 - Максимально допустимая сумма платежа по ипотечному кредиту

Показатели	Значения
------------	----------

П/Д (нормативный уровень, принятый в банке), %	40
Сумма совокупного ежемесячного дохода, руб.	
Максимально допустимый платеж по ипотечному кредиту	

Определим максимально допустимую сумму ежемесячного платежа.

Таблица 20 - Максимально допустимая сумма ежемесячного платежа

Показатели	Значения
О1/Д (нормативный уровень, принятый в банке), %	60
Сумма совокупного ежемесячного дохода, руб.	
Сумма ежемесячных обязательств заемщика, руб.	7000
Максимально допустимая сумма ежемесячного платежа (сумма дохода*0,60-7000), руб.	

Рассчитаем справочный коэффициент Ж/Д. Исходя из определенного максимального размера ежемесячного платежа по кредиту (по основному долгу и процентам), необходимо определить сумму общих ежемесячных расходов по ипотечному кредиту, включающую не только платежи по основному долгу и процентам, но и платежи по договорам страхования, оплате технического обслуживания, а также сумм налогов и других регулярных платежей.

Таблица 21 - Общая сумма жилищных расходов по приобретаемому жилью

Показатели	Значения
Наименьшая из сумм, полученных в результате расчетов, руб.	
Сумма ежемесячных налогов на имущество, руб.	300
Сумма ежемесячных платежей по страхованию имущества, жизни и трудоспособности, титула собственности, руб.	320
Платежи за услуги по техническому обслуживанию (ежемесячные либо годовые в пересчете на ежемесячные обязательные взносы, связанные с эксплуатацией, управлением, охраной и поддержанием (ремонт) жилых помещений), руб.	2400
Общая сумма жилищных расходов по приобретаемому жилью, руб.	

Определим значение справочного коэффициента Ж/Д:

$$\text{Ж/Д} = \frac{\quad}{\quad} = \quad \text{или} \quad \quad \%$$

Рассчитаем справочный коэффициент О2/Д. Исходя из определенной общей суммы жилищных расходов по приобретаемому жилью равную 2200 долл., необходимо определить долю общих долгосрочных обязательств Заемщика в его бюджете.

Таблица 22 - Общая сумма долгосрочных обязательств заемщика

Показатели	Значения
Общая сумма жилищных расходов по приобретаемому жилью, руб.	
Сумма ежемесячных обязательств заемщика, руб.	
Общая сумма долгосрочных обязательств заемщика, руб.	

Определим значение справочного коэффициента О2/Д из формулы, указанной выше: $\text{О2/Д} = \frac{\quad}{\quad} = \quad$. Таким образом справочное соотношение О2/Д в настоящем примере будет равно $\quad \%$.

Определим максимально допустимую сумму ипотечного кредита для заемщика, исходя из величины ежемесячного платежа.

Максимальная
сумма =
кредита

Максимальная сумма кредита составляет \quad руб.

Максимально допустимый размер кредита исходя из стоимости имеющегося заложенного имущества составляет \quad руб.

То есть банк сможет выдать кредит в размере \quad руб.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 3

Тема: Механизм погашения ипотечного кредита аннуитетными платежами

Задание

1. Изучить механизм расчетов по стандартному ипотечному кредиту.
2. Рассмотреть особенности погашения ипотечного кредита аннуитетными платежами.
3. Произвести расчет погашения стандартного ипотечного кредита.

При получении ипотечного кредита большинство потенциальных заемщиков в первую очередь обращают внимание на величину процентной ставки, в то время как существует большое количество параметров ипотечного кредита, такие как: процентная ставка, размер суммы кредита, срок кредита, размер первоначального взноса, условия досрочного погашения кредита, комиссия за выдачу ипотечного кредита и т.д. Одним из таких параметров является вид платежа по ипотечному кредиту.

Аннуитетными, т.е. равновеликими платежами называют платежи, которые производятся на протяжении всего срока кредита равными друг другу. При таком виде платежа заемщик регулярно совершает платеж одного и того же размера. Эта сумма может меняться только по соглашению сторон или в некоторых случаях частичного досрочного погашения. Структура аннуитетного платежа состоит из двух частей: процентов за пользование кредитом и суммы идущей на погашение кредита (тело кредита). С течением времени соотношение этих величин меняется, и проценты постепенно начинают составлять меньшую величину, соответственно сумма на погашение основного долга внутри аннуитетного платежа увеличивается.

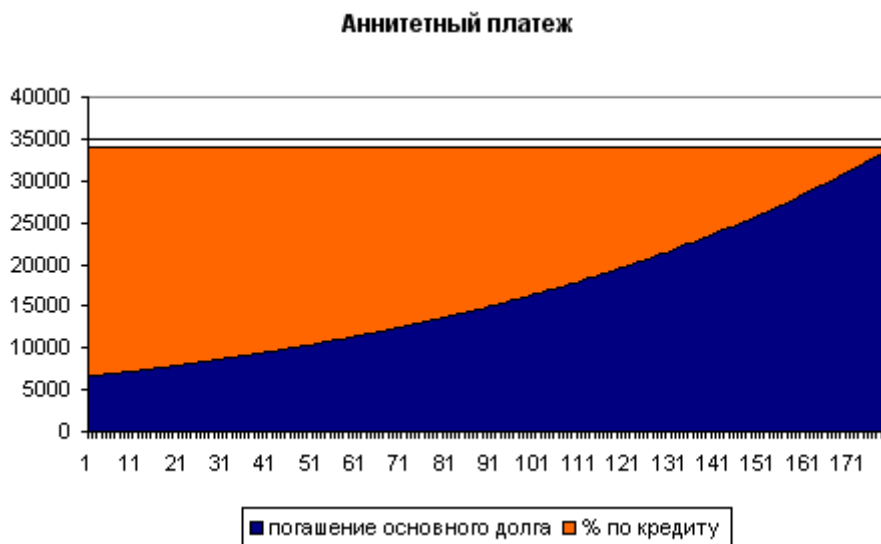


Рисунок 1 - Погашение ипотечного кредита аннуитетными платежами

Поскольку, при аннуитетных платежах в начале сумма, идущая на погашение основного долга, убывает медленно, а проценты всегда начисляются на остаток от этой суммы, то и общий размер уплаченных процентов по такому кредиту больше. Это особенно заметно при досрочных погашениях. В первые годы ипотечного кредита основные выплаты приходятся именно на погашение процентов по кредиту. Равновеликий платеж достаточно удобен и самому заемщику, т.к. ему не надо определять каждый месяц размер платежа – он всегда одного размера. Зная размер платежа удобнее планировать семейный бюджет.

Расчет суммы платежа выполняется по формуле:

$$PMT = PV * i/m / (1 - 1/(1+i/m)^{mn}), \quad (2)$$

где:

PMT – величина ежемесячного платежа, д.ед.;

PV – сумма долга, д.ед.;

i – банковская ставка процента в год;

n – срок кредита, лет;

m – число выплат в год.

**Таблица 23 - График погашения ипотечного кредита
аннуитетными платежами**

№ месяца	Остаток долга на начало месяца, руб.	Общий ежеме- сячный платеж, руб.	Платеж в счет основной сум- мы долга, руб.	Платеж в счет выплаты про- центов, руб.	Остаток долга на конец меся- ца, руб.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
.....					

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 4

Тема: Механизм погашения ипотечного кредита с фиксированными выплатами основной суммы долга

Задание

1. Изучить механизм расчетов по ипотечному кредиту с фиксированными выплатами основной суммы долга.
2. Рассмотреть особенности погашения ипотечного кредита с фиксированными выплатами основной суммы долга.
3. Произвести расчет погашения ипотечного кредита.

Дифференцированные платежи в начале срока кредитования больше, а затем постепенно уменьшаются, т.е. регулярные платежи по ипотечному кредиту не равны между собой. Структура

дифференцированного платежа тоже состоит из двух частей: фиксированной на весь период суммы, идущей на погашение суммы задолженности, и убывающей части — процентов по кредиту, которая рассчитывается от суммы остатка задолженности по кредиту.

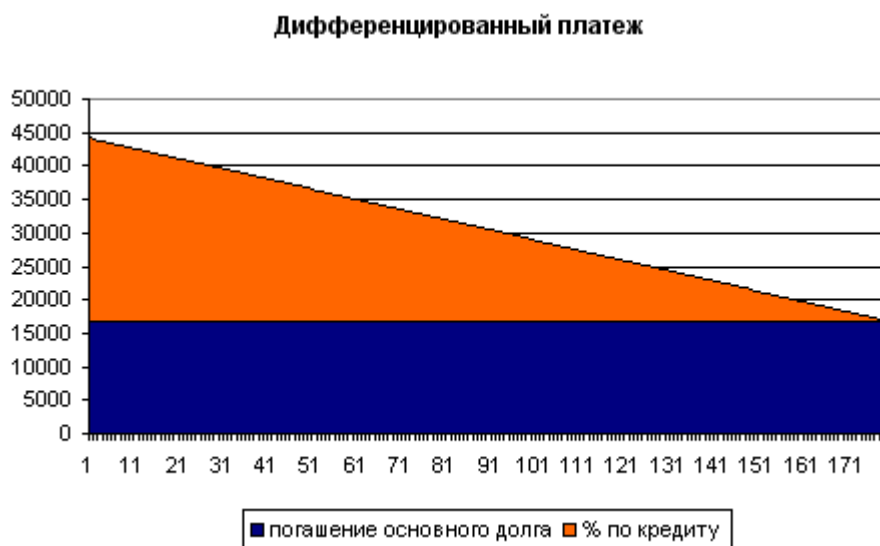


Рисунок 2 - График погашения ипотечного кредита дифференцированными платежами с фиксированными выплатами основной суммы долга

Большинство ипотечных программ использует именно аннуитетные платежи. Если сравнивать аннуитетную и дифференцированную схемы, то самыми очевидными различиями будут являться следующие: - Неизменность размера регулярного платежа при аннуитетной схеме и постоянное убывание такого платежа при дифференцированной. - Большой размер платежа, по сравнению с аннуитетной схемой, в начале срока кредита при дифференцированной схеме.

В данном случае расчет суммы платежа производится по формуле:

$$PMT = PV/mn + i/m(PV - PV(k - 1)/mn), (3)$$

где

PMT – величина ежемесячного платежа, д.ед.;

PV – сумма долга, д.ед.;

i – процентная ставка в год;

k – месяц, на который рассчитывается величина ежемесячного платежа;

n – срок кредита, лет;

m – число выплат в год.

Таблица 24 - График погашения ипотечного кредита дифференцированными платежами с фиксированными выплатами основной суммы долга

№ месяца	Остаток долга на начало месяца, руб.	Общий ежемесячный платеж, руб.	Платеж в счет основной суммы долга, руб.	Платеж в счет выплаты процентов, руб.	Остаток долга на конец месяца, руб.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
.....					

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 5

Тема: Механизм погашения ипотечного кредита с переменной процентной ставкой

Задание

1. Изучить механизм расчетов по ипотечному кредиту с переменной процентной ставкой.

2. Рассмотреть особенности погашения ипотечного кредита с переменной процентной ставкой.

3. Произвести расчет погашения ипотечного кредита с изменяемой процентной ставкой.

Ипотечные кредиты с переменной процентной ставкой имеют следующие основные характеристики:

- процентная ставка меняется в соответствии с изменением финансовой ситуации на рынке, корректируется по оговоренным в кредитном договоре финансовым индексам, например, по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации;

- может быть установлен максимальный и минимальный уровень процентной ставки, выплачиваемой заемщиком;

- корректировки процентной ставки могут проводиться только через заранее оговоренные в кредитном договоре интервалы времени с учетом преобладающих процентных ставок в этот период;

- может быть установлен предельный уровень изменения процентных ставок относительно предыдущего периода;

- в договоре по данному типу кредитов может быть предусмотрено досрочное погашение после заранее оговоренного срока без уплаты штрафа за досрочное погашение;

- могут действовать условия кредита до момента продажи собственности, дающие кредитору право требовать при продаже собственности немедленной выплаты остатка кредита, т. е. передача обязательств по существующему кредиту новому владельцу собственности может быть запрещена, что дает возможность кредитору повысить процентную ставку в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

**Таблица 25 - График погашения ипотечного кредита
с переменной процентной ставкой**

№ месяца	Остаток долга на начало месяца, руб.	Общий ежеме- сячный платеж, руб.	Платеж в счет основной сум- мы долга, руб.	Платеж в счет выплаты про- центов, руб.	Остаток долга на конец меся- ца, руб.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
.....					

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 6

Тема: Механизм погашения ипотечного кредита с «шаро- вым» платежом

Задание

1. Изучить механизм расчетов по ипотечному кредиту с «шаровым» платежом.
2. Рассмотреть особенности погашения ипотечного кредита с «шаровым» платежом.
3. Произвести расчет погашения ипотечного кредита с использованием «шарового» платежа.

Кредит с «шаровым» платежом предусматривает выплату большей части или всей суммы кредита, т.е. «шаровой» платеж в конце срока кредитования.

Разновидности методов кредитования с «шаровым» платежом:

- отсутствие процентных выплат до конца срока кредита, по окончании срока выплачивается вся сумма кредита и начисленный сложный процент, например, кредиты под освоение земли;
- выплата в течение кредитного периода только процентов, в конце срока погашение задолженности «шаровым» платежом;
- частичная амортизация с итоговым «шаровым» платежом.

Как правило схемы кредитования с «шаровым» платежом применяются при финансировании нового строительства и проектов по освоению земли.

Таблица 26 - График погашения ипотечного кредита с «шаровым» платежом

№ месяца	Остаток долга на начало месяца, руб.	Общий ежемесячный платеж, руб.	Платеж в счет основной суммы долга, руб.	Платеж в счет выплаты процентов, руб.	Остаток долга на конец месяца, руб.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
.....					

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Понятие и сущность ипотечного кредитования
2. Недвижимость как объект ипотечного кредитования
3. История развития ипотечного кредитования
4. Ипотечное кредитование в Российской империи
5. Ипотека с постоянными выплатами
6. Ипотека с «шаровым» платежом
7. Ипотека с фиксированными выплатами суммы долга
8. Ипотека с нарастающими платежами: с индексацией непогашенной суммы долга
9. Ипотека с нарастающими платежами: с переменной процентной ставкой
10. Ипотека с регулируемой отсрочкой платежей
11. Ипотечная постоянная, методика расчета
12. Понятие закладной
13. Первая и вторая закладная
14. Вторичные ипотечные ценные бумаги: ипотечные облигации и ипотечные сертификаты участия
15. Секьюритизация ипотечных активов
16. Понятие пула ипотек
17. Процентные риски в ипотечных отношениях
18. Кредитные риски в ипотеке
19. Валютные риски в ипотеке
20. Риски ликвидности в ипотечных отношениях
21. Риск реинвестирования в ипотеке
22. Первичный рынок ипотечных кредитов
23. Вторичный рынок ипотечных кредитов
24. Андеррайтинг заемщика
25. Право собственности на объект недвижимости
26. Сбалансированная автономная модель ипотечного кредитования
27. Усеченно-открытая модель ипотечного кредитования
28. Расширенная модель ипотечного кредитования первого уровня
29. Расширенная модель ипотечного кредитования первого уровня
30. Расширенная модель ипотечного кредитования второго

- уровня
- 31 Принцип соответствия кредитных требований и обязательств по закладным листам
 - 32 Роль государства в системе ипотечного кредитования
 - 33 Страховые компании как субъекты ипотечного рынка
 - 34 Оценщики и риэлторы как субъекты ипотечного рынка
 - 35 Заемщики и инвесторы как субъекты ипотечного рынка
 - 36 Банки-кредиторы как субъекты ипотечного рынка
 - 37 Специальные ипотечные компании как субъекты ипотечного рынка
 - 38 Законодательно-правовые основы ипотечного кредитования в РФ
 - 39 Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения
 - 40 Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения
 - 41 Мировая практика ипотечного кредитования в сельском хозяйстве

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Конституция Российской Федерации [Текст]: принята 12.12.1993 г. - М.: Юрайт-М, 2002. - 48 с.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 30.11.1994, №15. – М.: ЭКСМО, 2009. – 960 с.
3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федеральный закон от 21.07.1997, №122. – Поиск-правовая система «Гарант», 2014.
4. Международные и российские профессиональные стандарты и нормативные акты по оценочной деятельности [Электронный ресурс]. – Поиск-правовая система «Гарант», 2014.
5. Васильева Л.Г. Экономика недвижимости [Текст]. – М.: Эксмо, 2008. -408с.
6. Елисеева, Т. В. Оптимизация нормативов ипотечного кредитования. [Текст]. –М.: Издательство Юриспруденция, 2010.
7. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Экономика недвижимости [Текст]. – М.: КноРус, 2009.
8. Лукьянчикова А.А. Развитие ипотечного кредитования в современных условиях [Текст]// Неделя науки. 14-21 декабря 2009 года: Сборник научных статей и исследовательских проектов. -М.: ИМСГС, 2009. - с. 44-50.
9. Практикум по экономике и организации сельскохозяйственного производства [Текст]/Под ред. А.Э.Сагайдака. – М.: КолосС, 2008. – 335 с.
10. Сагайдак А.Э., Лукьянчикова А.А. Ипотечное кредитование под залог жилой недвижимости. Монография [Текст]. -М.: Изд-во НИЕВ, 2010.
11. Федотова М.А. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации [Текст]. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 380с.
12. Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном [Текст]. – М.: ГроссМедиа, 2008. – 139с.
13. Шелков О.В. Ипотечное кредитование [Текст]. – М.: Дикта, 2007. – 238с.

ПРИЛОЖЕНИЕ – КЛАССИФИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ПО КЛАССНОСТИ

Таблица 1 - Классификация производственно-складских помещений

Класс «А+»	<p>Это современное одноэтажное производственно-складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров, с площадью застройки 40-45%. Расположение, отделка и оборудование таких зданий призваны отвечать следующим принципам современной логистики: ровный бетонный пол с антипылевым покрытием; высокие потолки (не менее 13 метров), позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов); регулируемый температурный режим; наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения; наличие системы вентиляции, охранной сигнализации и системы видеонаблюдения; автономная электроподстанция и тепловой узел; наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (не менее 1 на 500 кв.м); наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, а так же для маневрирования большегрузных автомобилей; наличие офисных и вспомогательных помещений в здании; наличие системы учета и контроля доступа сотрудников; оптико-волоконные телекоммуникации; огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория; расположение вблизи центральных магистралей; профессиональная система управления; опытный девелопер; желательно наличие ж/д ветки.</p>
Класс «А»	<p>Это современное одноэтажное производственно-складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров с высотой потолков не менее 10 метров. Характеристики таких помещений практически идентичны классу «А+». В производственно-складских зданиях класса «А» желательно, но не обязательно наличие автономной электроподстанции и теплового узла; наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей; а так же не обязательно наличие системы учета и контроля доступа сотрудников и опытного девелопера.</p>
Класс «В+»	<p>Это одноэтажное производственно-складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное, по ряду причин не соответствующее нескольким параметрам, необходимым зданиям класса «А»: высота потолков от 8 метров, количество ворот не менее 1 на 1000 кв.м, возможное отсутствие профессиональной системы управления и пр.</p> <p>Класс «В» – это одно-, двухэтажное отапливаемое производственно-складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное, в случае двухэтажного строения - наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников. Высота потолков в таких зданиях от 6 метров; пол - асфальтированный или бетонный без покрытия; наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения; наличие пандуса для разгрузки автотранспорта, а так же площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей; наличие телекоммуникаций, системы охранной сигнализации и системы видеонаблюдения. Охрана по периметру территории. В зданиях класса «В» присутствуют вспомогательные помещения. Наличие офисных помещений желательно, но не обязательно.</p>
Класс «С»	<p>Это капитальное производственное помещение или утепленный ангар с высотой потолков от 4 метров. Полы асфальтированные или бетонная плитка, возможно бетонные без покрытия. Расположены такие здания в основном в промзонах в черте города.</p>
Класс «D»	<p>Это подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангараы.</p>

Таблица 2 -Классификация офисных помещений

Класс А	<p>Это помещения в новых отдельно стоящих офисных комплексах с перво-классным расположением, оптимальными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. Как правило, это здания бизнес-центров, т.е. они имеют развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха, содержатся в безупречном состоянии, имеют собственные службы безопасности, управления и обслуживания, охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Большое значение имеет местонахождение здания: престижный район, красивый вид из окна, хорошая транспортная доступность.</p>
Класс В	<p>Это помещения данного класса обладают практическими теми же характеристиками, что и офисы класса А, однако не являются столь престижными, и спектр предлагаемых ими услуг не столь широк. В условиях Ярославля класс В - это также офисные помещения в специальных офисных зданиях, по каким-либо параметрам качества или расположения уступающих классу А (не претендующих на звание бизнес-центра, но отвечающих стандартам западного офиса и вполне привлекательных для российских компаний). К классу В могут относиться как вновь построенное здание, так и реконструированное здание устаревшей планировки, с высококачественной наружной и внутренней отделкой, с современными системами отопления и электро-снабжения. Для класса В обязательно наличие профессиональной управляющей структуры зданием и наземной парковки.</p>
Класс С	<p>Это офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. В условиях Ярославля это основной объем офисов российского стандарта – разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после более или менее качественного ремонта). В последнее время многие НИИ, воспользовавшись доходами от сдачи в аренду части своих помещений, производят реконструкцию своих зданий и их переоснащение, повышая уровень цивилизованности офисов и их доходность вплоть до стандартов класса С. Кроме того, класс С может включать в рамках здания смешение функций (например, офисная функция в сочетании с жилой функцией).</p>
Класс D	<p>Сюда относится все, что ниже класса С. Класс D представлен на рынке довольно пестро. Офисы класса D чаще всего располагаются на первых этажах жилых и административных зданий. Это могут быть и переведенные из жилого в нежилой фонд квартиры, и полуподвальные или подвальные помещения. Сюда можно отнести здания бывших детских садов и 2-3 этажные дома старой застройки.</p>

