

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чернігівський національний технологічний університет

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ

методичні вказівки до практичних занять і завдання для індивідуальної та
самостійної роботи для студентів
напряму підготовки 6.030508 – «Фінанси і кредит»,
спеціалізації «Банківська справа»
всіх форм навчання

Обговорено і рекомендовано
на засіданні кафедри фінансів,
банківської справи та страхування
Протокол № 3 від 17 жовтня 2017 р.

Іпотечне кредитування. Методичні вказівки до практичних занять і завдання для індивідуальної та самостійної роботи для студентів напряму підготовки 6.030508 – «Фінанси і кредит», спеціалізації «Банківська справа» всіх форм навчання //Укл. Лавров Р.В., Садчикова І.В.- Чернігів: ЧНТУ, 2017. – 43 с.

Укладач: Лавров Руслан Валерійович, доктор економічних наук,
доцент кафедри фінансів, банківської справи та
страхування
Садчикова Ірина Володимирівна, кандидат економічних
наук, доцент кафедри фінансово-економічної безпеки

Відповідальний за випуск: Ільчук В.П., завідувач кафедри фінансів, банківської справи
та страхування, доктор економічних наук, професор

Рецензент: Ніколаєнко Ю.В., доктор економічних наук, професор
кафедри фінансів, банківської справи та страхування
Чернігівського національного технологічного університету

ЗМІСТ

Загальні положення	4
Тема 1. Теоретичні основи розвитку іпотечних відносин.....	5
Тема 2. Зміст і форми іпотечного кредитування.....	8
Тема 3. Організація процесу іпотечного кредитування.....	11
Тема 4. Правове забезпечення іпотечних відносин в Україні.....	15
Тема 5. Реформування та обслуговування іпотечних активів.....	18
Тема 6. Оцінка об'єктів нерухомості.....	22
Тема 7. Кредитування фізичних осіб на інвестування в житлове будівництво та купівлю нерухомого майна зі встановленням іпотеки.....	31
Тема 8. Кредитування під заставу земельних ділянок.....	34
РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА	40

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Методичні вказівки до практичних занять і завдання для індивідуальної та самостійної роботи з дисципліни «Іпотечне кредитування» розроблені відповідно до змісту і вимог робочої програми та призначені для студентів напряму підготовки «Фінанси і кредит» спеціалізації «Банківська справа» всіх форм навчання.

Значення розвитку іпотечного ринку в Україні полягає в значному кумулятивному впливі системи іпотечного кредитування на розвиток економіки в цілому. Метою побудови сучасної системи іпотечного кредиту в Україні, яка б відповідала прогресивним міжнародним нормам, є створення ефективних ринкових механізмів залучення довгострокових фінансових ресурсів у фінансово-кредитну сферу країни й забезпечення функціонування на цій основі ринку довгострокового іпотечного кредитування із застосуванням сучасної ринкової інфраструктури та фінансових інструментів, що дозволить поступово знизити вартість іпотечних кредитів для населення і суб'єктів господарювання й збільшити строки кредитування.

Розбудова дієвої системи іпотечного кредитування сприятиме вирішенню наступних стратегічних завдань: залученню довгострокових фінансових ресурсів національних та іноземних інвесторів у економіку України; підвищенню платоспроможного попиту населення і вирішенню на такій базі проблеми забезпечення житлом; активізації ринку нерухомості; розвитку фондового ринку й ринку фінансових послуг, зокрема банківського і небанківського секторів; стимулюванню розвитку будівельної та пов'язаних із нею галузей народного господарства.

Мета вивчення дисципліни «Іпотечне кредитування» полягає у формуванні системи теоретичних знань і практичних навичок прийняття рішень щодо надання іпотечної позики та мінімізації впливу ризиків, пов'язаних із діяльністю комерційних банків на іпотечному ринку.

Завдання дисципліни:

- навчити студентів правильно застосовувати інструментарій організації процесу іпотечного кредитування;
- закріпити та поглибити знання студентів у відповідності до лекційного курсу;
- обговорити дискусійні та проблемні питання з курсу;
- оволодіти термінологією дисципліни та її основними інструментами.

Методичні вказівки розроблені таким чином, що студент має змогу підготувати теоретичний матеріал у вигляді відповідей на поставлені запитання щодо сутності, теоретичних основ і форм іпотечного кредитування, дати відповіді на тестові завдання та розв'язати задачу.

Підготовка рефератів передбачає вивчення найбільш проблемних питань, що потребує поглибленого ознайомлення з допоміжною літературою.

Поточний контроль на заняттях проводиться за модульною системою оцінки знань студентів. Підсумковий контроль здійснюється у вигляді заліку.

ТЕМА 1
ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ РОЗВИТКУ
ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН

Питання для обговорення:

1. Характерні риси заставних відносин.
2. Поняття та принципи іпотеки.
3. Фактори впливу на розвиток іпотечних відносин в Україні.
4. Основні поняття та еволюція розвитку іпотечного ринку.

Питання для самостійного опрацювання та самоперевірки:

1. Законодавчі та нормативні документи, що визначають правовий режим функціонування іпотеки в Україні.
2. Політичні, правові, економічні та історичні фактори впливу на розвиток іпотечного кредитування.
3. Які Ви знаєте умови іпотеки?
4. Виникнення і припинення права на іпотеку.
5. Історичні умови розвитку іпотеки.
6. Вплив іпотечного ринку на іпотечне кредитування.
7. Роль іпотечного капіталу в розвитку економіки.
8. Поняття іпотечного ринку: первинний та вторинний ринок іпотеки.
9. Класифікація іпотеки за видами.
10. Що відноситься до іпотечних фінансових інструментів?
11. Чим відрізняються закладні листи від іпотечних облігацій?
12. Охарактеризуйте соціальні та економічні фактори, що впливають на розвиток іпотеки.
13. Як схематично зобразити представлення застави третьою особою?
14. За яких умов іпотека не допускається?
15. Що є предметом іпотеки?
16. Коли припиняється право застави нерухомості?

Завдання для індивідуальної роботи:

Реферат на тему:

1. Процес становлення іпотечних відносин у зарубіжних країнах.
2. Макроекономічні передумови впровадження іпотеки в Україні.
3. Стан іпотечного кредитування і його вплив на трансформаційні процеси в Україні.

Практичні завдання:

Задача 1

Кредит у сумі 80 млн. грн. надано на 5 років під 10% річних. Погашення здійснювалось протягом перших чотирьох років терміновими виплатами – 20, 25, 15 і 10 млн. грн. у рік. Скласти план погашення кредиту. Зробити висновки.

Задача 2

Позику в сумі 500 тис. грн. надано на період із 10.01.2011 р. до 05.09.2011 р. під 6% річних за схемою простих процентів. Визначити кількість днів користування позикою. Розрахувати суму нарахованих процентів і кінцеву суму боргу.

Задача 3

Надано пільговий кредит у сумі 50 млн. грн. на 15 років під 3% річних. Звичайна ставка для довготермінових кредитів – 9%. Обчислити витрати кредитора від надання пільгового кредиту.

Задача 4

Позику на суму 400 тис. грн. надано на 3 роки. Нарахування складних процентів за перший рік – 10%, другий – 12%, третій – 14%. Визначити суму кінцевого платежу і зробити висновки.

Тестові завдання:

1. Залежно від предмета іпотеки виділяють:
 - а) іпотеку житла;
 - б) іпотеку земельних ділянок;
 - в) іпотеку комерційної нерухомості;
 - г) іпотеку цінних паперів;
 - д) усі відповіді вірні.

2. Сегмент іпотечного ринку, який охоплює економічні відносини, що виникають у процесі купівлі-продажу іпотечних заставних банками:
 - а) первинний іпотечний ринок;
 - б) вторинний іпотечний ринок;
 - в) дворівневий іпотечний ринок.

3. Основні учасники іпотечного ринку:
 - а) позичальник;
 - б) кредитор;
 - в) посередник;
 - г) інвестори;
 - д) акціонери;
 - е) депоненти.

4. Фінансовий інструмент, забезпечений відповідним пакетом заставних, який свідчить про гарантовані вимоги до іпотечного кредитора:
- а) іпотечні облігації;
 - б) іпотечні сертифікати;
 - в) іпотечні права;
 - г) іпотека цінних паперів.
5. Продаж іпотечних кредитів закладам фінансування ліквідності (траст фондам):
- а) сек'юритизація заставних;
 - б) оптимізація заставних;
 - в) бартер заставних;
 - г) диверсифікація заставних.
6. Ризик втрат і зниження прибутку, що виникає у випадку непередбаченої зміни відсоткових ставок:
- а) процентний ризик;
 - б) валютний ризик;
 - в) ринковий ризик.
7. Документи, що використовуються при оформленні іпотечного кредиту:
- а) іпотечне зобов'язання;
 - б) закладний лист;
 - в) іпотечна заява;
 - г) вірна відповідь відсутня.
8. Довготерміновий цінний папір, що випускається іпотечним банком під заставу земельних ділянок і будівель:
- а) закладний лист;
 - б) іпотечна облігація;
 - в) іпотечний сертифікат.

Основні терміни і поняття: іпотека, кредит, застава, відсоток, пільговий кредит, проста процентна ставка, складна процентна ставка, маржа, дисконтування.

Література [1; 2; 4; 7; 8; 9; 19; 21; 22; 25; 30; 32; 33; 34; 40; 48; 78; 79].

ТЕМА 2

ЗМІСТ І ФОРМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Питання для обговорення:

1. Поняття іпотечного кредиту.
2. Форми іпотечного кредитування.
3. Роль банків та банківської системи України при організації іпотечного кредитування.
4. Ризики іпотечного кредитування.

Питання для самостійного опрацювання та самоперевірки:

1. Сутність та специфіка іпотечного кредиту.
2. Ризики іпотечного кредитування та особливості їх прояву в Україні.
3. Управління кредитним ризиком при іпотечному кредитуванні.
4. Які обсяги іпотечних кредитів, наданих фізичним і юридичним особам?
5. Охарактеризуйте операційно-технологічний ризик.
6. Назвіть методи захисту від кредитного ризику.
7. Характеристика комерційних банків, які посідають домінуюче місце на ринку іпотечного кредитування в Україні.
8. Роль банків в управлінні іпотечними кредитами.
9. Який обсяг і структура іпотечних кредитів у комерційних банків?
10. Охарактеризуйте кредити з «нульовим» платежем.
11. Характеристика постійного іпотечного кредиту.
12. Назвіть складові іпотечного кредиту зі змінними виплатами.
13. Суб'єкти іпотечного кредиту.
14. Об'єкти іпотечного кредиту.
15. Які переваги та недоліки іпотечного кредитування?
16. Дайте визначення іпотечного кредиту.
17. З якими ризиками зіштовхуються емітенти іпотечних цінних паперів?
18. Які ризики мають інвестори?
19. З яких причин виникає кредитний ризик?
20. Які причини довгострокового погашення кредиту позичальником?

Завдання для індивідуальної роботи:

Реферат на тему:

1. Аналіз стану іпотечного ринку України.
2. Законодавча і нормативна база іпотечного кредиту в Україні.
3. Перспективи розвитку іпотечного кредиту в Україні.

Практичні завдання:

Задача 1

Банк надав кредит у сумі 300 тис. г.о. на один рік під річну облікову ставку 20%. Визначити суму виданої позики. Обчислити дисконт, який отримав банк за кредит і зробити висновки.

Задача 2

Визначити нарощену суму боргу й дисконт, якщо початкова вартість боргу становить 150 тис. г.о. Термін погашення – 2 роки, складна річна облікова ставка – 12%. Зробити висновки.

Задача 3

Надано безпроцентний кредит на 7 років за ринковою процентною ставкою 14%. Визначити відносну величину втрат кредитора, якщо безпроцентний кредит:

- а) не передбачає існування пільгового періоду;
- б) передбачає існування пільгового періоду 3 роки.

Зробити висновки.

Задача 4

Покупець отримав у банку позику на суму 50 тис. г.о. Термін погашення становить 3 роки, складна облікова ставка – 12%. Визначити теперішню вартість позики і суму дисконту. Обчислити теперішню вартість позики та суму дисконту при щоквартальному дисконтуванні.

Тестові завдання:

1. Іпотека – це:
 - а) особлива форма кредиту, що пов'язана з наданням позики під заставу нерухомого майна;
 - б) вид застави нерухомого майна з метою отримання грошової позики;
 - в) вірної відповіді немає.
2. Який з ризиків не належить до іпотечного кредитування?
 - а) ринковий;
 - б) валютний;
 - в) юридичний;
 - г) інфляція;
 - д) вірні відповіді а, б, в.
3. Ринковий ризик – це:
 - а) ризик втрат і зниження прибутку, який виникає у випадку непередбаченої зміни;
 - б) ризик втрат, які спричинені зміною платоспроможності позичальників;

в) ризик, який пов'язаний з коливанням цін на нерухомість.

4. Суб'єктами іпотечного кредиту є:

- а) кредитори;
- б) продавці;
- в) позичальники.

5. Довгострокові цінні папери, що випускаються під забезпечення нерухомості й приносять сталий відсоток називаються:

- а) іпотечні облігації;
- б) іпотечні сертифікати;
- в) іпотечні векселі.

6. Закладні листи випускаються різними купюрами строком на:

- а) 1-6 років;
- б) 7-15 років;
- в) 10-15 років.

Основні терміни і поняття: іпотека, іпотечне кредитування, іпотечний ринок, кредитний ризик, ризик інвесторів, маржа, закладні листи.

Література [7; 8; 12; 13; 16; 17; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 35; 36; 39; 41; 42; 43; 44; 47; 51].

ТЕМА 3

ОРГАНІЗАЦІЯ ПРОЦЕСУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Питання для обговорення:

1. Процедура оформлення іпотечного житлового кредиту.
2. Оцінка кредитором імовірності погашення.
3. Укладання договору купівлі-продажу.
4. Порядок оформлення забезпечення кредиту.
5. Форма і зміст заставних.

Питання для самостійного опрацювання та самоперевірки:

1. Порядок реєстрації договору про іпотеку.
2. Основні положення договору про іпотеку.
3. Характерні риси первинного ринку заставних.
4. Суб'єкти первинного ринку заставних.
5. Структура первинного ринку заставних.
6. Суб'єкти вторинного ринку заставних.
7. Взаємодія первинного і вторинного ринку заставних.
8. Який порядок оформлення забезпечення кредиту?
9. Страхування предмета іпотеки.
10. Які характерні риси сек'юритизації?
11. Левередж банку: поняття та характерні риси.
12. Які рівні функціонування ринку іпотечних заставних?
13. Інструменти іпотечного ринку.

Завдання для індивідуальної роботи:

Реферат на тему:

1. Характеристика і структура первинного ринку заставних.
2. Суб'єкти та особливості функціонування вторинного ринку заставних.

Тестові завдання:

1. Процедура андеррайтингу позичальника як один із етапів отримання іпотечного житлового кредиту:
 - а) попередня кваліфікація (схвалення) позичальника;
 - б) оцінка кредитором імовірності погашення кредиту і визначення максимально можливої суми іпотечного кредиту;
 - в) лідер квартири, що відповідає фінансовим можливостям позичальника.

2. Документи, які необхідні при оформленні іпотечного житлового кредиту:
 - а) договір про іпотеку придбаного житлового приміщення;
 - б) трьохсторонній договір купівлі-продажу;
 - в) договір придбання житлового приміщення за кредитні кошти;
 - г) усі відповіді вірні.

3. Особа, що передає в іпотеку нерухоме майно з метою забезпечення виконання власного зобов'язання:
 - а) іпотекодавець;
 - б) іпотекодержатель;
 - в) посередник.

4. Ціна зобов'язання не може перевищувати оціночну вартість предмета іпотеки:
 - а) на 50%;
 - б) на 75%;
 - в) на 90%;
 - г) на 40%.

5. Борговий ЦП, що засвідчує безумовне право його власника на отримання від боржника виконання за основним зобов'язанням і право звернути стягнення на предмет іпотеки:
 - а) гарантія;
 - б) заставна;
 - в) вексель;
 - г) опціон.

6. Якщо іпотекою забезпечене грошове зобов'язання, суму боргу за яким на момент укладання іпотечного договору не визначено і яка не містить критеріїв, що дозволить визначити цю суму на конкретний момент, то:
 - а) заставна може не видаватися;
 - б) заставна видається з грошовим зобов'язанням на суму боргу, що перевищує в два рази;
 - в) заставна надається разом із гарантією.

7. Передача заставної не потребує згоди іпотекодавця або боржника, якщо він є відмінним від іпотекодавця:
 - а) так;
 - б) ні.

8. Перед видачею позики під заставу нерухомості оцінюється кредитоспроможність позичальника:
 - а) стабільність його фінансового стану;
 - б) розмір поточних доходів і витрат;
 - в) кредитні джерела;

г) усі відповіді вірні.

9. У процесі закриття угоди про іпотеку оформлюються такі документи:

- а) титул на володіння майном;
- б) страховий поліс;
- в) юридичне право кредитора на заставлене майно;
- г) заяву на закриття угоди;
- д) рішення про закриття угоди.

10. Розрахунок комісійних і плати за обслуговування компанії, що здійснює кредитування під заставу, проводиться:

- а) під час оформлення заставної;
- б) до початку оформлення заставної;
- в) після того, як оформлена заставна.

11. Зобов'язання по обслуговуванню клієнтів, збір місячних платежів, нагадування клієнтам про строки, фінансові та юридичні консультації бере на себе:

- а) іпотечний банк;
- б) страхова компанія;
- в) юридична контора;
- г) самі учасники іпотеки.

12. Економічні та правові вимоги надання кредиту, які оприлюднює кредитор до укладання договору, повинні містити інформацію про:

- а) принципи визначення плати за іпотечним договором;
- б) положення про інфляційне застереження;
- в) порядок дострокового включення;
- г) усі збори та витрати;
- д) усі відповіді вірні.

13. Здійснення продажу заставних за наданим іпотечним кредитом відбувається:

- а) на первинному ринку;
- б) на вторинному ринку;
- в) немає вірної відповіді.

14. Передача банком іншим особам свого права власності й ризиків називається:

- а) сек'юритизацією;
- б) приватизацією;
- в) реєстрацією;
- г) немає вірної відповіді.

15. Інструменти іпотечного ринку житла:

- а) фінансові інструменти акумулювання ресурсів;

- б) іпотечні кредити;
 - в) інструменти забезпечення іпотечних кредитів;
 - г) інструменти державного регулювання іпотечних кредитів;
 - д) усі відповіді вірні.
16. Особливий вид цінних паперів, що випускається з метою залучення фінансових ресурсів для іпотечного кредитування:
- а) іпотечні облігації;
 - б) іпотечні сертифікати;
 - в) іпотечні поліси.
17. Власники іпотечних сертифікатів мають право на:
- а) доходи від пулу іпотек;
 - б) проценти, що сплачуються за цим кредитом;
 - в) прийняття рішення;
 - г) не мають права на отримання доходів і процентів.
18. Фонд фінансування будівництва:
- а) є юрособою;
 - б) не є юрособою;
 - в) є фізособою.
19. Купуючи заставні, інвестори забезпечують кредиторів:
- а) правом на повернення заставних;
 - б) правом на володіння майном, яке є предметом заставної;
 - в) додатковим грошовим потоком.

Основні терміни і поняття: іпотека, іпотечне кредитування, ризик інвесторів, іпотечний ринок, закладні листи, кредит, пільговий кредит, застава, кредитний ризик, маржа, дисконтування, відсоток, проста процентна ставка, складна процентна ставка.

Література [5; 6; 7; 8; 10; 12; 13; 16; 31; 36; 37; 42; 45; 53; 56; 57; 63; 67; 70; 71].

ТЕМА 4

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІПОТЕЧНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Питання для обговорення:

1. Правові аспекти регулювання іпотечних відносин.
2. Правові проблеми державного регулювання іпотечного ринку.
3. Формування органів державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та прав власності.
4. Державний нагляд і регулювання іпотечного кредитування.

Питання для самостійного опрацювання та самоперевірки:

1. Назвіть основні нормативні акти, що регулюють іпотечні відносини.
2. Сутність основних положень Закону України «Про іпотеку».
3. Які існують правові проблеми регулювання іпотечного ринку житла?
4. В який спосіб здійснюється регулювання питань державної реєстрації об'єктів нерухомості?

Завдання для індивідуальної роботи:

Реферат на тему:

1. ЗУ «Про іпотеку» та його основні положення.
2. Порядок державної реєстрації об'єктів нерухомого майна.
3. ЗУ «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень».

Тестові завдання:

1. В якому році вступив у силу ЗУ «Про іпотеку»?
 - а) 19 грудня 2003 року;
 - б) 01 січня 2004 року;
 - в) 11 січня 2004 року;
 - г) 01 лютого 2004 року.
2. Особливий вид ЦП, який забезпечений іпотечними активами або іпотеками:
 - а) іпотечний вексель;
 - б) іпотечний сертифікат;
 - в) іпотечні облігації.
3. Власник сертифікату з фіксованою дохідністю має право на:
 - а) отримання частки в платежах за іпотечними активами згідно договору про придбання сертифікату;
 - б) отримання процентів за сертифікатами на умовах інформації про випуск сертифікатів;

- в) отримання номінальної вартості в передбачені умовами випуску сертифікатів терміни.
4. Власник сертифікатів участі має право на:
- а) отримання частки в платежах за іпотечними активами згідно договору про придбання сертифікатів;
 - б) задоволення вимог у разі невиконання емітентом взятих зобов'язань із вартості іпотечних активів, які знаходяться у власності управителя;
 - в) віднесення своєї частки в платежах за іпотечними активами відповідно до договору про придбання сертифікатів.
5. Інструментами однорівневого вторинного іпотечного ринку є:
- а) звичайні іпотечні облігації;
 - б) структуровані іпотечні облігації;
 - в) привілейовані іпотечні облігації;
 - г) вірна відповідь відсутня.
6. Інструментами дворівневого вторинного іпотечного ринку є:
- а) звичайні іпотечні облігації;
 - б) структуровані іпотечні облігації;
 - в) привілейовані іпотечні облігації;
 - г) вірна відповідь відсутня.
7. Емітентом звичайних іпотечних облігацій може бути виключно:
- а) іпотечний кредитор;
 - б) позичальники;
 - в) спеціалізована іпотечна установа;
 - г) іпотечна установа.
8. Емітентом структурованих іпотечних облігацій може бути:
- а) іпотечний кредитор;
 - б) позичальники;
 - в) спеціалізована іпотечна установа.
9. Коли був ухвалений ЗУ «Про зміни умов кредитування власників житла»?
- а) 13 червня 1993 року;
 - б) 27 червня 1994 року;
 - в) 28 травня 1995 року;
 - г) 30 квітня 1996 року.
10. Іпотечний сертифікат – це:
- а) особливий вид цінних паперів, забезпечених іпотечними активами або іпотеками;
 - б) сертифікат, який забезпечений іпотеками, що посвідчують частку його власника в платежах за іпотечними активами;
 - в) сертифікат, який забезпечений іпотечними активами.

11. Залежно від класу структурованих іпотечних облігацій можуть відрізнятися умови щодо:
- а) дохідності структурованих іпотечних облігацій, коли облігація одного класу передбачає нижчу чи вищу дохідність, ніж облігація іншого;
 - б) черговості задоволення вимог власників структурованих облігацій, коли вимоги власників облігацій одного класу задовольняють тільки після повного задоволення вимог власників облігацій іншого класу;
 - в) розподілу голосів на загальних зборах власників іпотечних ЦП, коли власник облігації одного класу має більшу чи меншу кількість голосів, ніж власник облігації іншого класу;
 - г) усі відповіді вірні.
12. Елементами системи державного регулювання іпотечного ринку житла є:
- а) правове забезпечення функціонування іпотечного ринку житла;
 - б) система заходів щодо стимулювання учасників іпотечного ринку житла;
 - в) позичальники, кредитори, інвестори.
13. Який закон регламентує перелік майнових прав та обтяжень, що підлягають державній реєстрації, а також порядок оформлення правовстановлюючих документів і порядок здійснення державної реєстрації об'єктів нерухомого майна та прав на них?
- а) Про іпотеку;
 - б) Про державну реєстрацію об'єктів нерухомого майна та права на них;
 - в) Про заставу.
14. У яких країнах Східної Європи прийняті закони про іпотечні банки?
- а) Чехії та Словаччині;
 - б) Польщі та Угорщині;
 - в) Україні та Білорусії.
15. Які питання мають бути врегульовані при відчуженні заставленого житла у випадку неплатоспроможності позичальників?
- а) захист прав неповнолітніх, опікунства, членів сімей позичальників;
 - б) система цивільно-правових відносин.
16. Необхідно законодавчо врегулювати діяльність посередників на іпотечному ринку житла:
- а) ріелторських агентств;
 - б) кредитних бюро;
 - в) рейтингових агентств та інші суб'єктів цього ринку.

Основні терміни і поняття: іпотечний сертифікат, іпотечний кредитор, іпотечні облігації, структуровані іпотечні облігації.

Література [1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 25; 28; 41; 43; 47; 51; 54; 55; 56; 64; 69; 71; 77].

ТЕМА 5

РЕФОРМУВАННЯ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ АКТИВІВ

Питання для обговорення:

1. Консолідований іпотечний борг та іпотечний пул.
2. Операції з консолідованим іпотечним боргом.
3. Іпотечні сертифікати.
4. Управління іпотечними активами.

Питання для самостійного опрацювання та самоперевірки:

1. Дайте визначення іпотечного боргу.
2. Хто може бути управителем іпотечних активів?
3. Особливості складання договору про іпотечний борг.
4. Що включає вартість основного зобов'язання?
5. Особливості виникнення іпотеки.
6. В яких випадках іпотекодержатель набуває права на продаж майна, що є предметом іпотеки?
7. Коли відбувається примусова реалізація предмета іпотеки?
8. Яким чином оформляються результати реалізації предмета іпотеки?
9. Який порядок розподілу коштів від продажу предмета іпотеки?
10. Які встановлюються вимоги до іпотечних сертифікатів?
11. Які Ви знаєте різновиди сертифікатів?
12. Які операції можуть бути проведені з сертифікатами?
13. Які характерні риси мають сертифікати з фіксованою дохідністю?
14. Сертифікати участі: особливості складання.
15. Яка мета управління іпотечними активами?
16. Яким чином здійснюється обслуговування іпотечних активів?
17. Які підстави відновлення державної реєстрації випуску сертифікатів?

Завдання для індивідуальної роботи:

Реферат на тему:

1. Іпотечні сертифікати та механізм їх випуску комерційними банками.
2. Управління іпотечними активами: міжнародна практика та перспективи впровадження в Україні.

Тестові завдання:

1. Основне зобов'язання за правочином, виконання якого забезпечене

іпотекою:

- а) іпотечний борг;
- б) іпотечний пул;
- в) іпотечне кредитування.

2. Іпотечні активи – це:

- а) зобов'язання за окремими договорами про іпотечний кредит, які входять до консолідованого іпотечного боргу;
- б) реформовані в консолідований іпотечний борг зобов'язання за договорами про іпотечний кредит здійснювати платежі в рахунок погашення основного зобов'язання протягом строку обігу сертифікату;
- в) вірна відповідь відсутня.

3. У договорі про іпотечний борг можуть бути зазначені:

- а) вартість основного зобов'язання;
- б) згода боржника;
- в) право кредитодавця відчужувати основне зобов'язання;
- г) усі відповіді вірні.

4. За скільки днів іпотекодержатель до дня продажу предмета іпотеки повинен повідомити іпотекодавця та всіх осіб, які мають бути зареєстровані у встановленому порядку про обтяження на нерухомість, що є предметом іпотеки?

- а) 20 днів;
- б) 15 днів;
- в) 10 днів;
- г) 30 днів.

5. Чи будуть дійсні вимоги інших осіб на предмет іпотеки після продажу іпотеки та розподілу коштів?

- а) так;
- б) ні;
- в) у деяких випадках.

6. До іпотечного пулу мають входити іпотеки, що відповідають таким вимогам:

- а) предметом іпотеки є нерухомість, яку збудували;
- б) предметом іпотеки є нерухомість, яку збудовано та належним чином зареєстровано у відповідному Державному реєстрі;
- в) предмет іпотеки на повну вартість застрахований на користь іпотекодержателя від ризиків загибелі або пошкодження;
- г) основне зобов'язання за договором про іпотечний кредит застраховане від визначених у законі фінансових ризиків на користь кредитодавця.

7. Сертифікати з фіксованою дохідністю мають:

- а) строк обігу;

- б) номінальну вартість;
- в) частку консолідованого іпотечного боргу.

8. Іпотечні сертифікати можуть бути випущені у вигляді:

- а) сертифікатів із фіксованою дохідністю;
- б) сертифікатів участі;
- в) вірна відповідь відсутня.

9. З додержанням яких вимог здійснюється випуск сертифікатів?

- а) загальний розмір емісії сертифікатів не може перевищувати вартість іпотечних активів;
- б) строк обігу сертифікатів не може перевищувати строк дії договорів про іпотечний кредит, реформованих в іпотечні активи, які є забезпеченням випуску сертифікатів, строку існування іпотечних активів і строку відчуження іпотечних активів;
- в) ризики за всіма зобов'язаннями, які підлягають об'єднанню в консолідованій іпотечний борг;
- г) строк обігу сертифікатів може перевищувати строк дії договорів про іпотечний кредит.

10. Сертифікати можуть бути випущені в одній з таких форм:

- а) іменні документарні сертифікати;
- б) іменні бездокументарні сертифікати;
- в) документарні сертифікати на пред'явника;
- г) вірна відповідь відсутня.

11. Сертифікати участі – це:

- а) сертифікати, які належним чином забезпеченні іпотеками й посвідчують частку його власника в платежах за іпотечними активами;
- б) сертифікати, які відповідно до закону забезпечені іпотечними активами та посвідчують права власників;
- в) вірна відповідь відсутня.

12. Сертифікат з фіксованою дохідністю – це:

- а) сертифікати, які належним чином забезпеченні іпотеками й посвідчують частку його власника в платежах за іпотечними активами;
- б) сертифікати, які відповідно до закону забезпечені іпотечними активами та посвідчують права власників;
- в) вірна відповідь відсутня.

13. В якому разі може бути припинено управління іпотечними активами?

- а) виконання всіх зобов'язань перед установником;
- б) набуття чинності рішення суду про припинення управління іпотечними активами;
- в) анулювання дозволу емітенту сертифікатів участі на здійснення

- діяльності з управління іпотечними активами;
- г) прийняття рішення про добровільну ліквідацію емітента сертифікатів участі;
 - д) усі відповіді вірні.

Основні терміни і поняття: іпотечний борг, іпотечний пул, іпотечний сертифікат, консолідований іпотечний борг, частки іпотечних активів, сертифікати участі, іпотечне кредитування, іпотечні активи, установник, управитель, керуючий іпотекою.

Література [7; 8; 9; 18; 19; 21; 30; 46; 53; 57; 73].

ТЕМА 6

ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Питання для обговорення:

1. Оцінка нерухомості та її види.
2. Види вартості нерухомості.
3. Склад елементів нерухомості.
4. Технологія та методологія оцінки об'єктів нерухомості.
5. Основні обмежувальні умови оцінки вартості об'єктів нерухомості.
6. Вибір підходів та методів, які використовуються при оцінці конкретної нерухомості.

Питання для самостійного опрацювання та самоперевірки:

1. У чому полягає сутність поняття «оцінка нерухомості»?
2. В яких випадках потрібна оцінка вартості нерухомості?
3. Яка роль приватизації в розвитку оціночної діяльності в Україні?
4. Чи існують громадські організації та об'єднання оцінювачів?
5. Назвіть основні нормативні документи, що регламентують діяльність оцінювачів в Україні.
6. Які існують види вартості об'єктів нерухомості?
7. Що таке ринкова вартість нерухомості?
8. Що таке споживча вартість нерухомості?
9. Що таке ліквідаційна вартість нерухомості?
10. Що таке вартість заміщення нерухомості?
11. Дайте визначення поняття «нерухомість».
12. Чим відрізняються поняття «нерухомість» і «право власності»?
13. З яких елементів складається нерухомість як матеріальний актив?
14. Що означає «поліпшення земельної ділянки»?
15. З яких стадій складається оцінка вартості нерухомості?
16. Які етапи включає в себе постановка завдання?
17. Наведіть приклади цілей оцінки нерухомості.
18. Охарактеризуйте ринкові та неринкові бази оцінки.
19. Для чого здійснюють складання обмежувальних умов й ознайомлення з ними оцінювачів та замовників?
20. Які є обмежувальні умови оцінки вартості об'єктів нерухомості?
21. Що фіксується в договорі між замовником та експертом?
22. Що містять завдання, які додаються до договору оцінки?
23. Навіщо складається план оцінки?
24. Які фактори повинні враховувати дані, що збираються для оцінки?
25. Охарактеризуйте основні методи дохідного підходу.
26. Коли застосовується витратний підхід?

27. На чому базується порівняльний підхід?
28. Що повинен містити звіт про експертну оцінку?

Довідковий матеріал:

Показники, що використовуються при оцінці вартості об'єктів нерухомості витратним методом:

1. Знос (Зн):

$$\mathbf{Зн = З / ВВ * 100\%,} \quad \mathbf{(6.1)}$$

де З – знецінення, грн.;

ВВ – відновлювальна вартість, грн.

2. Знецінення (З):

$$\mathbf{З = ВВ - (Цп - Вз),} \quad \mathbf{(6.2)}$$

де Цп – ціна продажу, грн.;

Вз – вартість земельної ділянки, грн.

Показники, що використовуються при оцінці вартості об'єктів нерухомості дохідним методом:

1. Грошовий потік до оподаткування (ГП):

$$\mathbf{ГП = Чистий операційний дохід - Сума, яка сплачена за кредит} \quad \mathbf{(6.3)}$$

2. Коефіцієнт капіталізації для власного капіталу (Кск):

$$\mathbf{Кск = Грошовий потік / Власний капітал} \quad \mathbf{(6.4)}$$

3. Коефіцієнт капіталізації для запозиченого капіталу (Кзк):

$$\mathbf{Кзк = Сума за кредит / Запозичений капітал} \quad \mathbf{(6.5)}$$

4. Коефіцієнт іпотечної заборгованості (М):

$$\mathbf{М = Запозичений капітал / Вартість об'єкта} \quad \mathbf{(6.6)}$$

5. Загальний коефіцієнт капіталізації (Кк):

$$K_k = M * K_{zk} + (1 - M) * K_{sk} \quad (6.7)$$

Метод валової ренти:

1. Мультиплікатор валових рентних платежів (GRB):

$$GRB = \text{Ціна покупки} / \text{Валовий рентний дохід} \quad (6.8)$$

$$\text{Ставка валової дохідності} = 1 / GRB \quad (6.9)$$

2. Загальна ставка доходу (OAR):

$$OAR = \text{Чистий операційний дохід} / \text{Ціна продажу} \quad (6.10)$$

Метод прямої капіталізації:

1. Вартість нерухомості (V):

$$V = NOI / K, \quad (6.11)$$

де NOI – чистий операційний дохід;
K – коефіцієнт капіталізації.

$$K = M * i_2 + (1 - M) * i_1, \quad (6.12)$$

де M – відношення величини кредиту до вартості об'єкту нерухомості;
i₁ – відношення величини грошових надходжень до виплати податків і суми вкладених коштів (ставка капіталізації на власний капітал);
i₂ – відношення щорічних виплат з обслуговування боргу до основної суми іпотечної позики.

Метод Ринга:

1. Платежі по основній сумі інвестицій:

$$D/n = R_1 = R_2 = \dots = R_k = R_n \quad (6.13)$$

2. Залишок невідшкодованих інвестицій (D_k):

$$D_k = D - R(k - 1), \quad (6.14)$$

де D – загальна сума інвестицій;
R – сума, яка йде на погашення інвестицій;

k – номер розрахункового періоду.

3. Величина строкової виплати в кожному періоді (Y_k):

$$Y_k = Dk * i + R, \quad (6.15)$$

де i – процентна ставка.

Метод Інвуда:

1. Фактор фонду відшкодування:

$$i / [(1 + i) - 1] \quad (6.16)$$

2. Перший щорічний внесок на відшкодування:

$$R1 = D * i / [(1 + i) - 1] \quad (6.17)$$

3. Коефіцієнт капіталізації:

$$K = i (1 + i) / [(1 + i) - 1] \quad (6.18)$$

4. Річна строкова виплата:

$$Y = D * K \quad (6.19)$$

Завдання для індивідуальної роботи:

Реферат на тему:

1. Об'єкти нерухомості: види та особливості оцінки.
2. Загальновизнані підходи до визначення вартості об'єктів нерухомості.
3. Ціноутворюючі фактори на ринку житла.
4. Порівняльний аналіз ринку нерухомості в постсоціалістичних країнах.
5. Національні служби оцінки нерухомості розвинених країн.
6. Проблеми становлення інституту оцінювачів в Україні.
7. Функції та завдання ріелторських фірм при оцінці об'єктів нерухомості.

Практичні завдання:

Задача 1

Визначте величину накопиченого зносу. Для розрахунку наведені 3 об'єкта-аналога. Характеристика об'єктів представлена в таблиці 6.1:

Таблиця 6.1 – Вихідні дані для задачі 1

Показники	Об'єкт 1	Об'єкт 2	Об'єкт 3
Ціна продажу, тис. ум. од.	750	780	560
Вартість земельної ділянки, тис. ум. од.	90	65	75
Вартість нового будівництва, тис. ум. од.	800	950	640

Задача 2

Визначити загальний коефіцієнт капіталізації та коефіцієнт капіталізації власного капіталу. На ринку представлені три аналогічні об'єкти, інформація по яким наведена в таблиці 6.2:

Таблиця 6.2 – Вихідні дані для задачі 2

Ціна продажу	Вартість власного капіталу	Вартість запозиченого капіталу	Чистий операційний дохід	Сума, сплачена за кредит	Грошовий потік до оподаткування
900	200	500	80	40	30
600	600	0	64	0	63
850	30	700	70	65	8

Задача 3

Інвестор планує одержати 25% доходу на інвестиції в об'єкт нерухомості. Для фінансування угоди є можливість отримати кредит у розмірі 80 відсотків від вартості цього об'єкта нерухомості під 14% річних. Визначити ставку капіталізації та вартість об'єкта нерухомості, якщо чистий операційний дохід від нього становить 82500 тис. грн.

Задача 4

Інвестор планує придбати нерухомість вартістю 820 тис. грн. За його розрахунками володіння об'єктом нерухомості має принести щорічний дохід у розмірі 25%. Для реалізації проекту інвестор під заставу майна одержав кредит 750 тис. грн. під 20% річних строком на 4 роки. За умовами кредитного контракту погашення суми основного боргу має проводитися рівними платежами, а нарахування відсотків – у кінці року.

Задача 5

На продаж виставлено об'єкт нерухомості вартістю 300 тис. грн. Інвестор планує отримати дохід на вкладений капітал у розмірі 7% річних, вважаючи, що річний грошовий потік буде становити 40 тис. грн. Інвестор планує відшкодувати свої витрати через 8 років. Визначити коефіцієнт капіталізації та

можливість відшкодування інвестицій за вказаний строк.

Задача 6

Визначити дохід об'єкта нерухомості, якщо відомо, що валовий дохід:

1-й рік експлуатації – 350 грн.

2-й рік експлуатації – 410 грн.

3-й рік експлуатації – 520 грн.

За оптимістичним прогнозом нерухомість буде використовуватись у повному обсязі. За песимістичним прогнозом – буде завантажена на 73%.

Поточні витрати на обслуговування об'єкта нерухомості та плата за кредит складатимуть:

1-й рік експлуатації – 87 грн.; 17 грн.

2-й рік експлуатації – 25 грн.; 25 грн.

3-й рік експлуатації – 30 грн.; 30 грн.

Визначити:

1. Потенційний валовий дохід.
2. Дійсний ефективний валовий дохід.
3. Чистий операційний дохід.

Задача 7

Продається об'єкт нерухомості, дійсний валовий дохід якого становить 84526750 грн. У цьому районі склалися такі середні ціни на нерухомість (таблиця 6.3):

Таблиця 6.3 – Вихідні дані для задачі 7

Об'єкт	Ціна продажу, грн.	Дійсний валовий дохід, грн.	Валова ставка доходу
1	180620500	91357355	0,52
2	360520400	98567000	0,28
3	500051200	76954000	0,18
4	280240800	92748000	0,39
5	860230630	79563150	0,05

Визначити:

1. Середню ринкову ставку доходу.
2. Вартість об'єкта, що продається з використанням мультиплікатора.

Задача 8

Дохід від використання об'єкта нерухомості передбачається в сумі 700 тис. грн. Визначити вартість нерухомості, якщо відомо, що ставка доходу по безризикованості – 6%, премія за ризик інвестування – 1,8%, політичний ризик – 2,5%, інші ризики – 1,6%.

Тестові завдання:

1. З чим пов'язаний розвиток оцінної діяльності в нашій державі?
 - а) з отриманням Україною незалежності;
 - б) з початком приватизації;
 - в) з появою «Українського товариства оцінювачів».

2. Коли був створений «Український інститут оцінки»?
 - а) у 1993 році;
 - б) у 1994 році;
 - в) у 1995 році.

3. Наявність вартості нерухомості залежить від:
 - а) бажання людей, наявності купівельної спроможності, дефіцитності;
 - б) стабільності національної валюти, рівня номінальної заробітної плати;
 - в) місця розташування нерухомості та рівня матеріального забезпечення населення.

4. Вартість нерухомості для оподаткування – це:
 - а) ринкова або відновна вартість залежно від об'єкта нерухомості;
 - б) максимальна сума від володіння або продажу об'єкта;
 - в) вартість будівництва копії оцінюваного об'єкта в теперішньому часі.

5. Вартість вимушеного продажу – це:
 - а) ринкова вартість об'єкта;
 - б) ліквідаційна вартість об'єкта;
 - в) інвестиційна вартість об'єкта.

6. Під нерухомістю розуміють:
 - а) земельні ділянки та все, що розміщено на них;
 - б) будівлі, споруди, багаторічні насадження;
 - в) власність конкретного суб'єкта;
 - г) будь-які об'єкти, які розміщені в межах земельної ділянки та фізично пов'язані з нею.

7. До поліпшень земельної ділянки відносять:
 - а) внесення добрив і різноманітне облаштування;
 - б) зростання ринкової вартості ділянки за рахунок водо-, газопостачання та каналізації;
 - в) будинки, споруди, багаторічні насадження, незавершене будівництво.

8. Встановлення і письмова фіксація найменування об'єкта, його юридичного статусу, місця розташування, фізичного складу та фактичних характеристик являє собою:
 - а) ідентифікацію об'єкта нерухомості;

- б) встановлення предмета оцінки;
- в) з'ясування мети й функцій оцінки.

9. Що включають до неринкових баз оцінки?

- а) вартість капіталу;
- б) інвестиційну, ліквідаційну, страхову та інші вартості;
- в) ринкову вартість при існуючому використанні.

10. Які підходи застосовуються при оцінці нерухомості?

- а) дохідний, витратний, порівняльний;
- б) прибутковий, витратний, вибіркового;
- в) дохідний, прямої капіталізації, дисконтування грошового потоку.

11. Який з підходів базується на визначенні вартості об'єкта оцінки на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння цим об'єктом?

- а) дисконтування грошового потоку;
- б) дохідний;
- в) порівняльний.

12. При яких базах оцінки доцільно застосовувати дохідний підхід?

- а) ринкових;
- б) неринкових;
- в) усі відповіді вірні.

13. Основними методами витратного підходу є:

- а) дисконтування грошового потоку та метод заміщення функціональним аналогом;
- б) прямої капіталізації та дисконтування грошового потоку;
- в) метод відтворення та метод заміщення функціональним аналогом.

14. При використанні витратного підходу варто одержувати інформацію про:

- а) угоди з нерухомістю у відкритих банках даних;
- б) ринкову вартість матеріалів і робочої сили;
- в) про діяльність аналогічних об'єктів у публічних звітах.

15. Вибір підходів і методів оцінки є прерогативою:

- а) оцінювачів;
- б) замовників;
- в) посередників.

16. Нормативні документи з оцінки забороняють:

- а) погоджувати результати на основі розрахунку середньої арифметичної величини вартостей, отриманих при використанні декількох методів;
- б) проводити оцінку прав користування (володіння) земельною ділянкою;
- в) робити додатки до звіту про експертну оцінку.

17. Чи допускається усний звіт про експертну оцінку?
- а) так;
 - б) ні.
18. Кожний звіт про експертну оцінку повинен бути:
- а) підписаний оцінювачем;
 - б) підписаний керівником експертної організації, в якій працює оцінювач, а також скріплений печаткою цієї організації;
 - в) підписаний оцінювачем і скріплений печаткою експертної організації, в якій він працює.

Основні терміни і поняття: нерухомість, оцінка вартості нерухомості, оціночна діяльність, види вартості об'єктів нерухомості, об'єднання оцінювачів, елементи нерухомості, поліпшення земельної ділянки, цілі оцінки нерухомості, обмежувальні умови договору, план оцінки, дохідний, витратний та порівняльний підходи, ринкові та неринкові бази оцінки, звіт про експертну оцінку.

Література [6; 7; 13; 39; 74; 79].

ТЕМА 7

КРЕДИТУВАННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ НА ІНВЕСТУВАННЯ В ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО ТА КУПІВЛЮ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗІ ВСТАНОВЛЕННЯМ ІПОТЕКИ

Питання для обговорення:

1. Правові основи банківського житлового іпотечного кредитування.
2. Фінансово-кредитні механізми інвестицій в житлове будівництво та купівлю нерухомого майна зі встановленням іпотеки.
3. Сучасний стан житлового іпотечного кредитування в Україні.
4. Перспективи розвитку іпотечного кредитування житлового будівництва та придбання нерухомого майна.

Питання для самостійного опрацювання та самоперевірки:

1. Назвіть основні чинники становлення іпотечного ринку житла в Україні.
2. Які є стандарти іпотечного кредитування житла?
3. Яка роль Державної іпотечної установи в організації іпотечного кредитування житла?
4. Назвіть основи організації іпотечного ринку житла.
5. Які органи здійснюють регулювання іпотечного ринку житла?
6. Назвіть ризики іпотечного кредитування житлового будівництва.
7. Які правові проблеми держрегулювання іпотечного ринку житла?
8. Поняття іпотечного ринку житла: первинний і вторинний ринки житла.
9. Роль іпотечного ринку житла в розв'язанні соціальних проблем.
10. Розкрийте сутність фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла.
11. Фінансові відносини як елемент організації іпотечного ринку житла.
12. Програми державної підтримки іпотечного кредитування житлового будівництва.
13. Які основні показники визначення платоспроможності позичальника?

Завдання для індивідуальної роботи:

Реферат на тему:

1. Світові моделі системи іпотечного житлового кредитування.
2. Іпотечні цінні папери та ризики, пов'язані з ними.
3. Економічний експеримент у будівництві житла холдинговою компанією «Київміськбуд».
4. Напрями розвитку кредитування житлового будівництва.

Тестові завдання:

1. Іпотечний житловий кредит – це:
 - а) фінансовий кредит, який надається фізичній особі строком не менше п'яти повних календарних років для фінансування витрат, пов'язаних із будівництвом або придбанням квартири (кімнати) чи житлового будинку (його частини), які надаються у власність позичальника з прийняттям кредитором такого житла в заставу;
 - б) вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право при невиконанні боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника.

2. На збільшення обсягу житлових кредитів населенню впливає:
 - а) підвищення відсоткових ставок;
 - б) збільшення терміну кредитування;
 - в) збільшення розміру кредиту відносно вартості предмету застави;
 - г) збільшення суми витрат на оформлення кредиту.

3. Схеми фінансування житлового будівництва і забезпечення житлом, що діють в Україні:
 - а) дотаційні;
 - б) банківські;
 - в) корпоративні.

4. Банківська схема фінансування будівництва житла і забезпечення житлом – це:
 - а) спрямування коштів на будівництво житла та пільгове кредитування за рахунок коштів Державного і місцевого бюджетів;
 - б) використання схеми залучення коштів фізосіб та банків для здійснення будівництва житла в межах будівельно-фінансових холдингів;
 - в) будівництво житла за кошти Державної іпотечної установи;
 - г) будівництво житла за рахунок житлових іпотечних кредитів і кредитів для фінансування будівництва житла.

5. Максимальна та мінімальна сума кредиту на житло на одного позичальника:
 - а) встановлюється «Стандартами надання, рефінансування і обслуговування іпотечних житлових кредитів»;
 - б) встановлюється НБУ;
 - в) законодавчо невизначені.

6. Мінімальний строк іпотечного житлового кредиту становить:
 - а) 3 роки;

- б) 5 років;
- в) 7 років.

7. Максимальний строк іпотечного житлового кредиту становить:

- а) 30 років;
- б) 25 років;
- в) 20 років.

8. Коефіцієнт співвідношення між вартістю нерухомості (що передається в заставу) та обсягом іпотечного кредиту називається:

- а) коефіцієнтом доступності іпотечних кредитів;
- б) коефіцієнтом позики;
- в) коефіцієнтом платоспроможності;
- г) коефіцієнтом вартості обслуговування кредиту.

9. Максимальне значення співвідношення періодичних витрат позичальника на обслуговування боргу за іпотечним кредитом до чистого сукупного доходу позичальника за аналогічний період повинно становити:

- а) не більше 40%;
- б) не більше 50%;
- в) не більше 25%.

Основні терміни і поняття: іпотечний житловий кредит, іпотечні банки, іпотечний ринок житла, іпотечні цінні папери, ризики іпотечного кредитування, коефіцієнт позики, коефіцієнт платоспроможності, схеми фінансування житлового будівництва.

Література [5; 6; 7; 13; 17; 18; 22; 36; 42; 43; 53; 60; 67].

ТЕМА 8

КРЕДИТУВАННЯ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Питання для обговорення:

1. Еволюція застави нерухомості як умова українського іпотечного ринку.
2. Земля під заставу і на продаж.
3. Земля як предмет іпотечного кредитування.
4. Застава землі крізь призму земельного законодавства.

Питання для самостійного опрацювання та самоперевірки:

1. Чому сільгосп підприємства не отримують довгострокових позик?
2. Чи потрібне селям кредитування під заставу саме земельних ділянок?
3. Чи можуть бути предметом іпотеки орендовані земельні паї та земельні ділянки?
4. На які цілі використовуються кредити під заставу земельних ділянок?
5. Які основні перепони на шляху кредитування сільгосп підприємств?
6. Стан розвитку в Україні довгострокового фінансового ринку та ринку земель.
7. Які позитивні наслідки застави землі на рівні держави?
8. Чи змінюється мотивація позичальника повернути кредит при заставі землі?
9. Яка максимальна площа земель сільськогосподарського призначення може бути у власності однієї фізичної чи юридичної особи? До якого року діє ця норма?
10. Коли був прийнятий Закон України «Про іпотеку»?
11. Як визначає «нерухоме майно» Закон України «Про іпотеку»?
12. Чи поширюється іпотека при заставі будівлі (або споруди) також і на земельну ділянку під нею?
13. Чи поширюється іпотека при заставі земельної ділянки на будівлі (або споруди), які розташовані на ній?
14. Чи залишається предметом іпотеки незавершене будівництво після його завершення?
15. Хто може бути заставодержателем земель сільгосппризначення?
16. Які способи звернення стягнення може іпотекодержатель застосувати в разі порушення боржником умов іпотечного договору?
17. Що таке «цільове призначення земельної ділянки»?
18. У яких документах на землю зазначається «цільове призначення земельної ділянки»?
19. Який законодавчий акт містить поділ земельного фонду України на категорії?
20. На які категорії поділяють землі України за цільовим призначенням?

21. Що містить Український класифікатор цільового використання землі?
22. Хто вправі відносити землі до тієї чи іншої категорії?
23. Як цільове призначення земельної ділянки впливає на можливість її використання в якості предмета іпотеки?
24. Чи зможе банк отримати у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення в разі звернення стягнення на іпотеку?
25. Чим ускладнюється продаж банками заставленої землі сільськогосподарським виробникам?
26. Земельні ділянки якого цільового призначення можуть бути лише у власності громадян?
27. Чи може банк при зверненні стягнення на іпотеку продавати земельні ділянки, призначені для підприємництва чи громадян?
28. Чи можливо змінити цільове призначення земельної ділянки?
29. Хто може ініціювати зміну цільового призначення земельної ділянки?
30. Які землі належать до земель історико-культурного призначення?
31. Чи можуть землі історико-культурного призначення бути предметом іпотеки та перебувати в приватній власності?
32. Чи залежить ліквідність заставлених земельних ділянок від їх цільового призначення?
33. Які документи посвідчують право власності на земельну ділянку?

Довідковий матеріал:

1. Площа землі під заставу (S_z):

$$S_z = (K * (1 + P / 100) * t) / V_s, \quad (8.1)$$

де K – сума кредиту, грн.;

P – річна позичкова ставка, %;

V_s – ціна 1 га ріллі, грн.;

t – термін кредитування, років.

2. Вартість загальної площі ріллі під заставу:

$$S_z * V_s = K * (1 + P / 100) * t \quad (8.2)$$

3. Термін кредиту під заставу землі:

$$t = S_z * V_s / K * (1 + P / 100) \quad (8.3)$$

4. Сума кредиту під заставу землі:

$$K = S_z * V_s / (1 + P / 100) * t \quad (8.4)$$

Завдання для індивідуальної роботи:

Реферат на тему:

1. Механізм визначення і зміни цільового призначення земельних ділянок.
2. Ризики кредитування під заставу землі.
3. Перспективи кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Практичні завдання:

Задача 1

Сільськогосподарський товаровиробник звернувся до банку «Лідер» з проханням одержати кредит через механізм застави землі. Сума кредиту – 2 млн. дол. США, термін кредиту – 4 роки. Оцінивши заставу й фінансовий стан позичальника, банк видав відповідний кредит під річну позичкову ставку 30%. Визначити загальну площу землі під заставу за умови, що ціна 1 га складатиме 1800 дол. США.

Задача 2

Визначіть вартість загальної площі ріллі під заставу, якщо сільськогосподарське підприємство отримало іпотечний кредит у розмірі 1 млн. грн. при ставці кредиту 28% річних. Термін кредитування 3 роки.

Задача 3

Банк «Чернігів» і сільськогосподарський товаровиробник уклали кредитний договір, згідно якого банк видав даному позичальнику кредит у сумі 3,5 млн. грн. під заставу землі сільгосппризначення. Процентна ставка за кредитом складає 32% річних. У заставу сільгосппідприємством надано землі загальною площею 942 га. Ціна 1 га такої землі складає 10 тис. грн. Знайти термін, на який надано кредит.

Задача 4

Яку суму іпотечного кредиту банк може надати сільгосппідприємству, якщо позичальник надає в заставу землі сільгосппризначення загальною площею 250 га? Вартість 1 га складає 20 тис. грн., а термін кредитування – 6 років. Оскільки підприємство є постійним та фінансово надійним клієнтом банку, то річна процентна ставка становить 20%.

Тестові завдання:

1. Які причини того, що банки практично не видають довгострокових кредитів сільгоспвиробникам?
 - а) через низьку вартість землі та сільгосппродукції;
 - б) через повну неможливість реалізації землі в разі звернення стягнення на іпотеку;

- в) через відсутність повноцінної застави та великі ризики.
2. Згідно із законодавством України одна фізична чи юридична особа може мати у власності землі сільгосппризначення не більше:
- а) 200 га;
 - б) 100 га;
 - в) 75 га.
3. Заставодержателем земельних ділянок сільгосппризначення можуть бути:
- а) тільки банки;
 - б) юридичні особи та громадяни;
 - в) тільки юридичні особи.
4. Предметом іпотеки можуть бути орендовані земельні паї та земельні ділянки:
- а) так;
 - б) ні;
 - в) в окремих випадках.
5. Коли увійшов у дію ЗУ «Про іпотеку»?
- а) з 05 червня 2003 року;
 - б) з 01 січня 2004 року;
 - в) з 21 вересня 2004 року.
6. Після завершення об'єкта незавершеного будівництва, переданого в іпотеку, даний об'єкт:
- а) залишається предметом іпотеки відповідно до іпотечного договору;
 - б) власник об'єкта не змінюється, але договір іпотеки має бути розірваний;
 - в) об'єкт переходить у власність банку;
 - г) обов'язково відбувається переукладання іпотечного договору.
7. Який правовий акт передбачає поділ земельного фонду України на категорії?
- а) Український класифікатор цільового використання землі;
 - б) Земельний кодекс України;
 - в) ЗУ «Про іпотеку»;
 - г) правильна відповідь відсутня.
8. Чи можуть земельні ділянки віднесені до однієї категорії використовуватись за різними цілями?
- а) так, це дозволяється законодавством;
 - б) ні, це заборонено законодавством;
 - в) в окремих, передбачених законодавством, випадках.
9. Хто може змінити цільове призначення земельної ділянки?

- а) власник ділянки;
 - б) відповідні органи влади;
 - в) іпотекодержатель.
10. Чи бувають випадки, коли цільове призначення земельної ділянки змінити неможливо?
- а) так;
 - б) ні.
11. Чи можуть землі історико-культурного призначення згідно законодавства України бути в приватній власності громадян?
- а) ні, це виключно власність держави;
 - б) так, законодавство це дозволяє.
12. Земельні ділянки якого цільового призначення не можуть бути у власності громадян?
- а) будівництво та обслуговування індивідуальних житлових будинків, господарських споруд;
 - б) землі, призначені для підприємницької діяльності, якщо громадянин не зареєстрований як суб'єкт підприємницької діяльності;
 - в) історико-культурного призначення;
 - г) земельна ділянка в садовому товаристві.
13. У випадку звернення стягнення на земельну ділянку, що є власністю громадянина та є предметом іпотеки, вона може бути відчужена:
- а) фізичним та юридичним особам;
 - б) лише фізичним особам;
 - в) лише юридичним особам;
 - г) лише банку-іпотекодержателю.
14. Згідно Земельного кодексу України покупцями земельних ділянок, призначених для ведення товарного сільгоспвиробництва, можуть бути:
- а) громадяни, що мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському господарстві або займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;
 - б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва;
 - в) усі відповіді вірні.
15. Яка категорія земель не зазначена в Земельну кодексі України?
- а) землі оздоровчого призначення;
 - б) землі водного фонду;
 - в) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони й іншого призначення;
 - г) земля історико-культурних заповідників, музеїв-заповідників і

меморіальних парків;
д) землі рекреаційного призначення.

16. Що являється основною перепорою на шляху розвитку іпотечного кредитування сільськогосподарських виробників?
- а) недостатність ресурсів банківської системи;
 - б) неспроможність позичальників повертати кредити;
 - в) повна відсутність законодавчої бази.
17. Хто ініціює зміну цільового призначення земельної ділянки?
- а) власник ділянки;
 - б) відповідні органи влади;
 - в) іпотекодержатель.
18. Чи може бути предметом іпотеки земля історико-культурного призначення?
- а) ні, оскільки вони не можуть бути в приватній власності, а є власністю держави;
 - б) так, законодавство це дозволяє;
 - в) можуть, але тільки певні види, визначені Українським класифікатором цільового використання землі.
19. Форма державного акту про власність на земельну ділянку затверджена:
- а) у квітні 2002 року;
 - б) у червні 2003 року;
 - в) у вересні 2004 року.
20. До земель історико-культурного призначення не входять:
- а) садово-паркові комплекси;
 - б) поля давніх битв;
 - в) садиби, будинки, споруди.

Основні терміни і поняття: іпотека, предмет іпотеки, іпотечний договір, право власності на земельну ділянку, кредитування під заставу земельних ділянок, заставодержатель, заставодавець, іпотекодержатель, цільове призначення земельної ділянки, орендовані земельні паї, зміна цільового призначення земельної ділянки, звернення стягнення на іпотеку, землі історико-культурного призначення, категорії земель.

Література [3; 6; 7; 11; 12; 14; 31; 55; 75; 80].

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України від 28.06.96 р., № 254/96-ВР.
2. Господарський кодекс України від 16.01.03 р., № 436-IV.
3. Земельний кодекс України від 25.10.01 р., № 2768-III.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.03 р., № 435-IV.
5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.04 р., № 1952-IV.
6. Закон України «Про заставу» від 02.10.92 р., № 2654-XII.
7. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.03 р., № 898-IV.
8. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» від 19.06.03 р., № 979-IV.
9. Закон України «Про іпотечні облігації» від 22.12.05 р., № 3273-IV.
10. Закон України «Про нотаріат» від 02.09.93 р., № 3425-XII.
11. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.98 р., № 161-XIV.
12. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.03 р., № 1378-IV.
13. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.01 р., № 2658-III.
14. Закон України «Про плату за землю» від 03.07.92 р., № 2535-XII.
15. Закон України «Про приватизацію державного майна» від 04.03.92 р., № 2163-XII.
16. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.03 р., № 978.
17. Постанова КМУ «Про затвердження Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки» від 29.07.02 р., № 1089.
18. Стандарти надання, рефінансування і обслуговування іпотечних житлових кредитів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ipoteka.gov.ua/>.
19. Андрєєва Г. Основні види ризиків іпотечного кредитування та шляхи їх зниження // Вісник УАБС. – 2004. – № 1. – С. 90-93.
20. Андрєєва Г.І. Інструменти та технології іпотечного кредитування // Економіка: проблеми теорії та практики: Зб. наукових праць ДНУ. – 2005. – Т. 3. – № 200. – С. 641-650.
21. Андрєєва Г.І. Сучасні інструменти рефінансування довгострокових іпотечних кредитів // Проблеми та перспективи розвитку банківської системи України. – 2005. – Т. 13. – С. 114-123.
22. Арбузов С. Активізація ролі іпотеки у вирішенні житлової проблеми в Україні // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 6 (84). – С. 194-202.
23. Баглай С.В. Становлення та перспективи розвитку іпотечного житлового кредитування в Україні // Актуальні проблеми економіки. – 2004. – № 12. – С. 34-40.
24. Башлай С. Проблеми та перспективи розвитку іпотечних кредитних відносин в Україні // Регіональна економіка. – 2006. – № 1. – С. 109-116.

25. Блідченко В. Окремі проблеми застосування норм іпотечного законодавства // Вісник НБУ. – 2005. – № 1. – С. 40-44.
26. Браїлко А. Розвиток іпотечного кредитування в Україні: стан і перспективи розвитку // Молодий вчений. – 2016. – № 12 (39). – С. 678-681.
27. Бублик Є. Моделі іпотечного кредитування: зарубіжна та вітчизняна практика // Банківська справа. – 2006. – № 5-6. – С. 57-65.
28. Волков С., Шемчушенко Г. Перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні // Вісник НБУ. – 2003. – № 6. – С. 49-54.
29. Геєнко М.М. Особливості становлення і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні // Вісник СНАУ. – 2005. – № 1. – С. 145-151.
30. Гнатківський Б. Функціонування системи іпотечного кредитування в Україні // Формування ринкової економіки в Україні. – 2009. – № 19. – С. 179-187.
31. Гринько О.Л. Формування і розподіл банківських ресурсів на іпотечне кредитування // Фінанси України. – 2005. – № 7. – С. 119-132.
32. Джалал К. Іпотечне кредитування під заставу земельної власності // Вісник НБУ. – 2005. – № 7. – С. 55-58.
33. Довиденко І.В. Іпотека: Учебно-практическое пособие / Под ред. В.З. Черняка. – М.: Изд-во РДЛ, 2002. – 272 с.
34. Дяченко О. Іпотека: догнать и перегнать Америку // Банковское обозрение. – 2007. – № 6. – С. 43-53.
35. Евтух А. Іпотека: теория и практика. – Луцк: Медиа, 1999. – 476 с.
36. Євтух О. Андерайтинг і управління ризиками при іпотечному кредитуванні // Банківська справа. – 2001. – № 3. – С. 49-51.
37. Євтух О. Житлова іпотека // Економіка України. – 2001. – № 1. – С. 39-43.
38. Зотов І.В., Моченков А.В. Мистецтво проведення операцій з нерухомістю. – Х.: Оригінал, 1996. – 320 с.
39. Іванілов О.С. Іпотечне кредитування у країнах Західної Європи, США та України // Фінанси України. – 2007. – № 4. – С. 28-35.
40. Іпотечне кредитування: Навчальний посібник / За ред. О.С. Любуня, О.І. Кіреєва, Н.Г. Денисенка. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 392 с.
41. Іпотечний ринок / В. Базилевич, Н. Погорельцева. – К., 2008. – 717 с.
42. Карплюк В. Досвід іпотечного кредитування у розвинених країнах та можливості його застосування в Україні // Науковий вісник Національної академії ДПС України. – 2007. – № 3 (24). – С. 53-68.
43. Килимник Л., Новаковська О. Використання іпотечного кредитування у схемах інвестування у житлове будівництво // Економіка, фінанси, право. – 2002. – № 8. – С. 3-5.
44. Кисляк Н.П. Житлове іпотечне кредитування в Україні: проблеми і досягнення сучасності // Держава та регіони. Серія: Економіка і підприємництво. – 2006. – № 4. – С. 160-163.
45. Коваленко Л., Серєда О. Ризики іпотечного кредитування в Україні // Економіка та держава. – 2007. – № 1. – С. 33-35.

46. Коваленко М., Радванська Л. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: Навчальний посібник. – Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. – 160 с.
47. Кредитування: термінологічний словник // А. Загородній, Г. Вознюк, Г. Партин. – К.: Кондор, 2007. – 168 с.
48. Кручок С. Іпотечне кредитування: європейська практика і перспективи розвитку України. – К.: Урожай, 2003 – 208 с.
49. Лабецька Л.М. Історико-правові аспекти іпотеки // Регіональна економіка. – 2007. – № 1. – С. 20-25.
50. Ларіонова Л. Іпотека – інвестиція в майбутнє // Фінанси України. – 2006. – № 1. – С. 153-154.
51. Лис І. Підвищення рівня ліквідності банків на основі використання іпотечних продуктів // Банківська справа. – 2007. – № 4. – С. 14-19.
52. Ліповський М. Потенціал іпотечного кредитування // Наукові записки Національного ун-ту «Острозька академія». – 2005. – № 7. – Ч. 1. – С. 95-101.
53. Любунь О., Денисенко М. Іпотечний ринок. – К.: Атіка, 2006. – 288 с.
54. Любунь О., Кіреєв О., Домрачев В. Іпотечне кредитування: Теоретичні основи іпотеки, інструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва. – К.: Видавництво Європейського університету, 2006. – 299 с.
55. Макарова О.В. Державні соціальні програми: теоретичні аспекти, методика розробки та оцінки: Монографія. – К.: Ліра-К, 2009. – 328 с.
56. Малий В.Ю. Іпотека землі за законодавством Російської Федерації: можливості застосування досвіду Україною // Держава і право. – 2010. – № 47. – С. 468-474.
57. Мальцев Д. Правове оформлення відносин іпотеки за законодавством України // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 1 (39). – С. 93-98.
58. Мошкова М. Заставна в системі рефінансування іпотечних кредитів // Вісник Київського університету. Серія: Економіка. – 2008. – Вип. 103. – С. 57-59.
59. Павлов В.І. Ринок нерухомості. – К.: Кондор, 2007. – 336 с.
60. Паливода К. Ипотечный рынок жилья в Украине: проблемы и перспективы развития. – К.: Знання, 2006. – 197 с.
61. Першин В. Управління ризиками в процесі іпотечного кредитування // Держава і право. – 2004. – № 24. – С. 643-649.
62. Прахацька К. Іпотечні облігації: Перший крок роблять банкіри // День. – 2007. – № 41. – С. 5-9.
63. Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: Навчальний посібник. – К.: Кондор, 2007. – 160 с.
64. Рев'юк Н.В. Іпотека як юридична конструкція залучення інвестицій // Економіка та право. – 2006. – № 1 (14). – С. 43-48.
65. Ринок нерухомості / В. Павлов, А. Асаул, І. Пилипенко, Н. Павліха, І. Кривов'язнюк. – К.: Кондор, 2007. – 336 с.
66. Савич В. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку. – Івано-Франківськ: ІМЕ «Галицька академія», 2006. – 552 с.

67. Савич В. Концептуальні основи іпотечного житлового кредитування: російський досвід // Економіка: проблеми теорії та практики: Зб. наукових праць ДНУ. – 2006. – Т. 4. – № 205. – С. 998-1013.
68. Сазонець І.Л. Національна система іпотечного кредитування. – Суми: Довкілля, 2006. – 114 с.
69. Сірош Т.О. Правові та економічні передумови розвитку іпотеки в Україні // Економіка АПК. – 2007. – № 8. – С. 85-90.
70. Смоленська С. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні // Економіка АПК. – 2006. – № 2. – С. 125-133.
71. Соболева Г. Правові аспекти іпотеки землі та іпотечного кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://legalweekly.com.ua/>.
72. Ткаченко А., Копейкин А. Состояние и перспективы развития системы долгосрочного ипотечного кредитования в Украине [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://unia.com.ua/>.
73. Тригуб О.В. Механізм використання іпотечних цінних паперів як інструментів регулювання грошово-кредитного ринку // Підприємництво, господарство і право. – 2007. – № 4. – С. 92-94.
74. Харрісон Генріх С. Оцінка нерухомості: Навчальний посібник. – М.: Російське товариство оцінювачів, 1994. – 230 с.
75. Чупіс А., Геєнко М. Земельна іпотека. – Суми: Довкілля, 2007. – 315 с.
76. Шелудько Н.М. Проблеми розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення // Наукові записки Національного ун-ту «Острозька академія». – 2005. – № 7. – Ч. 2. – С. 244-250.
77. Шемшученко Г. Фінансово-правове регулювання банківського кредитування. – К.: Юридична думка, 2006. – 264 с.
78. Юргелевич С. Іпотека в країнах Європи. – К., 2007. – 246 с.
79. Юргелевич С. Основні принципи іпотеки та іпотечне кредитування // Вісник НБУ. – 2002. – № 1. – С. 33-35.
80. Ющенко А. Іпотечне кредитування як передумова розвитку земельних відносин // Фінанси України. – 2005. – № 4. – С. 93-100.