

ВИДЫ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЦЕЛИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Виктория Александровна Юрлова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, старший преподаватель кафедры управления бизнес-процессами, тел. (383) 210-95-87, e-mail: yurlova_vika@mail.ru

Татьяна Александровна Кох

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (383) 210-95-87, e-mail: tanya.kokh.95@mail.ru

В статье рассмотрены виды стоимости земельного участка, определяемые для цели ипотечного кредитования. Исследованы факторы, оказывающие влияние на формирование стоимости, и ипотечные программы банков.

Ключевые слова: рыночная стоимость, ликвидационная стоимость, земельный участок, ипотечное кредитование

Victoriya A. Yurlova

Siberian State University of Geosystems and Technology , 630108, Novosibirsk, Plahotnogost., 10, P.G, lecturer, department of business process management, tel.: (383)210-95-87, e-mail: yurlova_vika@mail.ru

Tanya A. Kokh

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St, graduate student, tel. (383) 210-95-87, e-mail: tanya.kokh.95@mail.ru

The article considers the types of value of a land plot for the purpose of mortgage lending. The analysis is carried out and the value that is more important to the bank is chosen.

Key words: market value, liquidation value, land plot, mortgage lending

На сегодняшний день в Российской Федерации все больше внимания отводится ипотечному кредитованию. Ипотека представляет залог недвижимого имущества, понятие недвижимости включает земельные участки, здания, строения и другие имущественные комплексы. Ипотека земельного участка имеет следующие нюансы: участок должен быть размером не менее шести соток, не может являться государственной или муниципальной собственностью и находиться в резервной, лесо- и водоохранной зонах [1]. Независимо, какой земельный участок выбран в качестве предмета залога, он обязательно должен иметь профессиональную оценку, потому что без обоснованной стоимости невозможно заключить договор об ипотеке. Актуальным является вопрос о виде стоимости, определяемым оценщиком.

Цель работы – изучить виды стоимости, которые рассчитываются при оценке земельного участка для цели ипотечного кредитования. Объект исследования – рыночная и ликвидационная стоимости земельных участков,

являющихся предметом залога. Предмет исследования – интересы заемщика и факторы, формирующие рыночную и ликвидационную стоимость земельных участков.

В федеральном стандарте оценки № 2 [3] прописаны четыре вида стоимости: рыночная, ликвидационная, инвестиционная и кадастровая. Очевидно, что для кредитора интересны две первых. Рассмотрим факторы, формирующие рыночную и ликвидационную стоимости и выясним, какая из них более выгодна банку при выдаче ипотечного кредита.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Ликвидационной стоимостью признается наиболее вероятная цена, за которую объект может быть продан на рынке за ограниченные сроки [3].

При нахождении ликвидационной стоимости, в отличие от рыночной берутся за внимание чрезвычайные обстоятельства, которые вынуждают продавца продавать оцениваемую землю на условиях, не соответствующих рыночным, что делает ее ниже рыночной. Как показывает практика, ликвидационная стоимость земли находится в пределах 65–75% от рыночной стоимости земельного участка. Параметрическим отражением ликвидности является рыночный срок экспозиции земельного участка, для банка важно знать насколько имущество ликвидно, то есть как быстро совершится сделка купли-продажи, объектом которой является объект залога. Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m * K_e / (1 + i / m)^{t^d * m},$$

где V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t^d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки [4].

С помощью факторов, которые влияют на ликвидность, можно определить размер как рыночной, так и ликвидационной стоимости. К этим факторам относят: местоположение, площадь застройки, инженерную оснащенность земельного участка и эластичность спроса по цене.

Одним из самых важных факторов является местоположение. Так, к примеру, небольшой участок, расположенный в престижном месте, намного ликвиднее участка существенно большей площади, но в не востребованном районе. Так же уделяют внимание наличию необходимых инженерных сетей и коммуникаций, и как быстро можно их подвести. Значимость этого фактора в последнее время резко возросла и в перспективе вырастет еще больше. С помощью эластичности спроса по цене, можно определить отношение процентного изменения величины спроса к процентному изменению цены. Без анализа ликвидности нельзя принять правильное решение о принципиальной возможности принятия актива, а также о его ликвидационной стоимости.

При изучении ситуации в стране, сделан вывод, что интерес у россиян к ипотечным кредитам возрастает. Чтобы свести риски к минимуму банки повышают требования к качеству оценки залогового имущества. Согласно программам и отчетам об оценке земельных участков Сбербанк и Россельхозбанк выявлено, что для целей ипотечного кредитования банки выбирают рыночную стоимость земельных участков. Дальнейший интерес для исследования представляют методики оценки рыночной и ликвидационной стоимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон Российской Федерации № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
2. Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
3. Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
4. Паньков Ю.А. Оценка земельных участков: на что обратить внимание банку? [Текст] // Методический журнал Банковское кредитование. - № 2. – 2015.

© В.А. Юрлова, Т.А. Кох, 2017