

УДК 332.62

Л.И. НАЙДЕНОВ,
кандидат экономических наук, доцент,
А.В. ТИМИРЯСОВА,
кандидат экономических наук, доцент

Институт экономики, управления и права (г. Казань)

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЛОГОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И СУММЫ НЕОБХОДИМОГО КРЕДИТА

В статье рассматриваются экономико-правовые вопросы определения залоговой стоимости земельного участка как частного случая ипотеки. Анализируются особенности предоставления кредита в данном случае, приводятся методы вычисления стоимости залога.

Залог земельного участка как частный случай ипотеки¹ имеет в соответствии с Гражданским Кодексом РФ свои особенности:

1) при ипотеке земельного участка право залога не распространяется на здания залогодателя, расположенные на этом участке, если иное не предусмотрено договором залога;

2) залог зданий и сооружений допускается только с одновременной ипотекой земельного участка, на котором они расположены, либо с правом аренды этого земельного участка.

Исходя из этого, можно сделать следующие выводы:

- допускается залог земельного участка без залога расположенных на нем зданий (сооружений);

- не допускается залог зданий (сооружений) без одновременной передачи в залог земельного участка, на котором расположены эти здания (сооружения).

Для оформления договора ипотеки необходима оценка предоставляемого в залог имущества, то есть либо земельного участка без зданий (сооружений) на нем (в первом случае), либо земельного участка вместе с расположенными на нем зданиями (сооружениями).

Оценка предмета залога должна осуществляться на основе его рыночной стоимости, но не ниже его выкупной (или нормативной) цены.

Как правило, залогодержателями выступают кредитные организации (банки), и в связи с этим возникает необходимость определять, какая сумма кредита может быть получена при известной рыночной стоимости имущества, передаваемого в залог, либо, наоборот, какую стоимость должен иметь предмет залога при известной (необходимой) залогодателю сумме кредита.

Решить эту двудединую задачу можно, исходя из следующего соображения.

Предоставление в кредит денежных средств под залог недвижимости должно быть по стоимости таким, чтобы в случае несостоятельности залогодателя обеспечить банку возможность продать предоставленное в залог имущество без ущерба для залогодержателя. С другой стороны, по окончании кредитного договора стоимость залога будет отличаться от его оценки на дату заключения указанного договора: она будет увеличиваться в меру инфляции и снижаться в меру физического износа (для зданий и сооружений).

Это положение можно отразить следующим тождеством:

¹ Ипотека – залог недвижимого имущества (земли, зданий, сооружений и других объектов) для получения ссуды.

$$K_1 \left(1 + \frac{ПР}{100}\right)^n \cdot P = ОЗ \left(1 + \frac{ИНФ}{100}\right)^n,$$

$$K_2 \left(1 + \frac{ПР}{100}\right)^n \cdot P = ОЗД \left(1 + \frac{ИНФ - ИЗН}{100}\right)^n.$$

$$K_1 = \frac{25 \left(1 + \frac{10}{100}\right)^5}{\left(1 + \frac{15}{100}\right)^5 \cdot 1,18} = \frac{25 \cdot 1,1^5}{1,15^5 \cdot 1,18} = \frac{40,26}{2,37} \approx 17.$$

где K_1 – сумма кредита, предоставляемого под залог земельного участка;

K_2 – сумма кредита, предоставляемого под залог зданий (сооружений);

ПР – процентная ставка по кредиту за один период накопления;

n – количество периодов накопления по кредитному договору;

P – коэффициент, учитывающий расходы банка по реализации объекта залога и риска предоставления средств в кредит (рисковая надбавка);

ОЗ – оценка земельного участка на дату заключения договора;

ИНФ – уровень инфляции за один период накопления;

ИЗН – уровень износа (для зданий, сооружений) за один период накопления;

ОЗД – оценка зданий (сооружений) на дату заключения договора.

Указанное тождество позволяет определить:

а) при известной рыночной стоимости залога – минимальную величину предоставляемого банком кредита:

$$K_1 = \frac{ОЗ \left(1 + \frac{ИНФ}{100}\right)^n}{\left(1 + \frac{ПР}{100}\right)^n \cdot P} \text{ или } K_2 = \frac{ОЗД \left(1 + \frac{ИНФ - ИЗН}{100}\right)^n}{\left(1 + \frac{ПР}{100}\right)^n \cdot P};$$

б) при известной сумме кредита – минимальную величину рыночной стоимости залога:

$$ОЗ = \frac{K_1 \left(1 + \frac{ПР}{100}\right)^n \cdot P}{\left(1 + \frac{ИНФ}{100}\right)^n} \text{ или } ОЗД = \frac{K_2 \left(1 + \frac{ПР}{100}\right)^n \cdot P}{\left(1 + \frac{ИНФ - ИЗН}{100}\right)^n}.$$

Например: необходимо определить сумму кредита, который может предоставить банк, если ставка кредитования равна 15% годовых, срок кредитного договора – 5 лет, прогнозный уровень инфляции – 10% в год, рыночная стоимость земельного участка площадью 12,5 тыс. м², предоставляемого в залог, – 25 млн руб., банковская надбавка за риск кредитования (рисковая надбавка) – 1,18.

Таким образом, при указанных выше условиях кредитования банк может предоставить под залог земельного участка рыночной стоимостью в 25 млн руб. кредит на 5 лет на сумму 17 млн руб. или 68% от стоимости залога.

Рассмотренный выше пример имеет место, если кредит предоставляется по следующей схеме: оплата суммы кредита и начисленных процентов осуществляется по окончании срока кредитного договора, то есть через 5 лет.

На практике ипотечное кредитование чаще всего осуществляется на основе так называемого "самоамортизируемого кредита", то есть когда в течение срока договора ипотеки залогодатель вносит равновеликие периодические платежи, каждый из которых содержит определенную долю основной суммы кредита и проценты по нему.

В этом случае с течением времени стоимость залога будет уменьшаться пропорционально сумме периодических платежей, выплаченных банку залогодателем.

Расчет суммы кредита и соответствующих величин залоговой стоимости осуществляется на основе формулы "взнос на амортизацию денежной единицы" или таблиц функции сложного процента, при этом используется так называемый метод "депозитной книжки" (табл. 1).

1) По формуле "взнос на амортизацию денежной единицы"

$$\frac{\frac{ПР}{100}}{1 - 1 \div \left(1 + \frac{ПР}{100}\right)^n} \cdot K,$$

где ПР – процентная ставка за год (15%);
 n – количество периодов накопления по кредиту (5).

Или

$$\frac{0,15}{(1 - (1 \div 1,15^5))} \cdot 17000 = 0,298 \cdot 17000.$$

2) по формуле $ОЗ = \frac{K \left(1 + \frac{ПР}{100}\right)^n \cdot P}{\left(1 + \frac{ИНФ}{100}\right)^n},$

Таблица 1

Период кредитования	Сумма кредита на начало года (К)	Процент за кредит (графа № 2/0,15)	Сумма периодического платежа в погашение кредита ¹⁾	Сумма кредита на конец года (графа № 2+графа № 3 – графа № 4) тыс. руб.	Стоимость залога ²⁾ (ОЗ)	Площадь земельного участка – в залоге ³⁾ тыс. м ²
1	2	3	4	5	6	7
1 год	17000	2550	5066	14484	25000	12,5
2 год	14484	2173	5066	11591	20414	10,2
3 год	11591	1739	5066	8264	15629	7,8
4 год	8264	1240	5066	4437	10658	5,3
5 год	4437	666	5066	0	6623	3,3

Примечание: отсылки ¹⁾, ²⁾ и ³⁾, приведенные в таблице, разъяснены ниже.

где К – сумма кредита на начало очередного года;
 ПР – процентная ставка за год (15%);
 n – количество периодов накопления до окончания срока кредита (5, 4, 3, 2, 1);
 ИНФ – уровень инфляции в год (10%).

Например:

на начало 2-го года

$$\frac{14484 \cdot (1,15)^4 \cdot 1,18}{1,1^4} = \frac{29886}{1,464} = 20414;$$

на начало 3-го года

$$\frac{11591(1,15)^3 \cdot 1,18}{1,1^3} = \frac{20802}{1,331} = 15629 \text{ и т.д.}$$

$$3) \text{ По формуле: } \frac{S \cdot OЗ^n}{OЗ^n},$$

где $OЗ^n$ – площадь земельного участка;
 $OЗ^m$ – стоимость залога при предоставлении кредита;
 n – стоимость залога на начало соответствующего года.

Например:

на начало 2-го года

$$\frac{12,5 \cdot 20414}{25000} = 10,2;$$

на начало 3-го года

$$\frac{12,5 \cdot 15629}{25000} = 7,81 \text{ и т.д.}$$

Оценка предлагаемого в залог недвижимого имущества должна осуществляться на осно-

ве определения его рыночной стоимости. Установление рыночной стоимости земельных участков осуществляется доходным и сравнительным подходами. В рамках доходного подхода наиболее приемлемым является метод физического остатка (для земель поселений) либо метод земельной ренты (для земель сельскохозяйственного назначения). Сравнительный подход реализуется при наличии соответствующих сведений методом сопоставимых продаж. Все указанные выше методы подробно изложены в специальной литературе¹⁾. Что же касается оценки прав аренды, то в этом вопросе до сих пор встречаются неверное толкование и ошибочные расчеты в практике оценочной деятельности.

Выше указывалось, что в соответствии с Гражданским кодексом РФ залог зданий и сооружений допускается только с одновременным залогом земельного участка, на котором они расположены, либо залогом права аренды этого земельного участка.

Залог зданий (сооружений) с одновременным залогом права аренды земельного участка, на котором расположены эти здания (сооруже-

¹⁾ См. например: 1) Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества РФ № 568 от 06.03.02; 2) Оценка рыночной стоимости земельных участков: учеб. пособие; под ред. Д.Б. Аратского и Л.И. Кошкина. – М.: ВШПП, 2003.

ния), возникает в том случае, если данный земельный участок передан в аренду собственникам этих зданий (сооружений).

Как известно, в соответствии с земельным законодательством юридические лица – государственные и муниципальные унитарные предприятия, акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью, другие коммерческие организации – обязаны переоформлять право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или приобрести этот земельный участок в собственность до 1 января 2008 года.

Таким образом, по истечении этого срока земельные участки, находящиеся в ведении государственных и муниципальных унитарных предприятий, должны быть переданы им в аренду, а другим коммерческим организациям должен быть предоставлен выбор: либо выкупить земельный участок, либо оформить его в аренду.

Оценка прав аренды земельного участка, на котором расположены здания (сооружения), передаваемые в залог, возникает в том случае, если рыночные ставки арендной платы отличаются от ставок арендной платы, установленной в договоре аренды.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 614), арендная плата может пересматриваться не чаще одного раза в год, если иное не указано в договоре аренды. Исходя из этого положения, при залоге зданий (сооружений) с земельным участком, находящимся у залогодателя в аренде, оценка права аренды будет определяться двумя факторами: а) сроком, при котором арендная плата не изменяется; б) разницей между рыночной и договорной арендной платой за определенный период времени.

В случае если залогодатель становится несостоятельным, недвижимое имущество, переданное в залог, переходит к кредитору, который вынужден будет реализовать этот объект с торгов. При этом новый собственник (победитель торгов) приобретает данное имущество, обремененное арендой. Если по договору аренды арендная плата ниже рыночной ставки, то у нового арендатора появляется

экономия денежных средств на весь период неизменности арендной платы по договору аренды.

Оценка прав аренды в этом случае определяется по формуле:

$$C^{па} = \frac{\sum_{i=1}^n 4Д \cdot \left(\frac{1}{(1+K)^i} \right)}{K_k},$$

где 4Д – экономия на арендной плате за один расчетный период;

n – количество расчетных периодов;

K_k – коэффициент капитализации за расчетный период.

Например: А) Исходные данные:

1. Рыночная арендная плата за земельный участок – 520 тыс. руб. в год (без НДС).

2. Арендная плата по договору – 450 тыс. руб. в год (без НДС).

3. Налог на землю – 20 тыс. руб. в год.

4. Оставшийся срок аренды по договору – 3 года без изменения арендной платы.

5. Коэффициент капитализации (на основе анализа прошлых сделок по аналогичным участкам) – 0,16.

6. Прогнозный уровень инфляции на будущие 3 года – 8% в год.

7. Налог на прибыль – 24%.

Б) Расчет – оценка прав аренды (табл. 2):

Таблица 2

	Наименование показателя	Годы аренды		
		1	2	3
1.	Рыночная арендная плата в год с учетом индекса инфляции (1,08)	520	$520 \cdot 1,08 = 562$	$520 \cdot 1,08^2 = 607$
2.	Арендная плата по договору	450	450	450
3.	Налог на землю с учетом индекса инфляции (1,08)	20	$20 \cdot 1,08 = 22$	$20 \cdot 1,08^2 = 24$
4.	Экономия арендатора на арендной плате	50	90	123
5.	«Чистый доход» арендатора (с учетом налога на прибыль)	38	68	93
6.	Коэффициент текущей стоимости $\left(\frac{1}{(1+K)^n} \right)$	0,86	0,74	0,64
7.	Оценка прав аренды: $C_{ПА} = \frac{\sum_{i=1}^n 4Д \cdot \left(\frac{1}{(1+K)^i} \right)}{K_k}$	$\frac{38 \cdot 0,86 + 68 \cdot 0,74 + 93 \cdot 0,64}{0,16} = 900$ тыс. руб.		

В редакцию материал поступил 10.07.07.