

Расчет стоимости права на земельный участок

На сегодняшний день можно выделить следующие наиболее распространенные и часто встречающиеся права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного (бессрочного) пользования.
- сервитут;

Право собственности. Этими правами на сегодняшний день обладает лишь незначительное число коммерческих организаций. Стоимость земельных участков, принадлежащих предприятию на праве собственности, определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации и Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р, которым утверждены "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков".

Сервитут распространяется на земельные участки, находящиеся под надземными газопроводами. Согласно п.17 "Правил охраны газораспределительных сетей" Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878 утверждение границ охранных зон для существующих газораспределительных сетей и наложение ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки, производятся на основании материалов по межеванию границ охранной зоны без согласования с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков. В соответствии со ст. 275 ГК РФ сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен. Таким образом, рыночная стоимость прав на земельные участки под газопроводами принимаются равными нулю.

Постоянное (бессрочное) пользование. Согласно пункта 2, статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", юридические лица, (за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации) обязаны переоформить предоставленное им право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Федеральным законом от 27.12.2005 г. № 192-ФЗ срок переоформления продлен до 1 января 2008 года. С учетом вышесказанного, стоимость права постоянного (бессрочного) пользования рассчитывается аналогично стоимости права аренды. При этом величина платежей принимается равной величине земельного налога по соответствующим участкам, срок действия права – с даты оценки до 01.01.2008 года.

Право аренды земли. Права арендатора в каждом конкретном случае зависят от положений договора аренды. Право аренды земельного участка, полученное на возмездной основе, например на торгах, может быть продано арендатором. Однако такая продажа может быть осуществлена с согласия арендодателя на основе договора купли продажи права аренды земли. Стоимость земельных участков, арендуемых предприятием определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в Российской Федерации на основе методов, предусмотренных Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

При отсутствии данных о продаже прав аренды участков, условия которых аналогичны оцениваемым, Оценщик не может опираться на рыночные данные и обосновать выгоду от приобретения права аренды земельного участка на основе данных о сделках по продаже права аренды, поэтому стоимость права аренды арендатора

земельного участка определяется на основе метода капитализации дохода, то есть как разница между рыночной стоимостью земельного участка и издержками, связанными с приобретением такого права, следующим образом:

- расчет стоимости права собственности на земельный участок;
- расчет стоимости выкупа (приватизации);
- расчет дисконтированных арендных платежей;
- расчет дисконтированных обременений.

Общая формула имеет вид: (Оценка стоимости земельных участков/ Под общей редакцией В.П.Антонова- М.: Издательский дом "Русская оценка", 2006. – 192 С.)

$$V_a = V_L - \frac{P[(1+e)^T - 1]}{e(1+e)^T} - \sum_{i=1}^T \frac{O_i}{(1+e)^i} - \frac{P_v}{(1+e)^T}, \text{ где}$$

V_a – стоимость права аренды арендатора, V_L – рыночная стоимость земли, O_i – стоимость обременений, налагаемых арендодателем на арендатора при использовании земельного участка, P_v – выкупная цена земельного участка, e – ставка дисконтирования, P – величина годовой арендной платы, T – срок аренды.

Пример расчета стоимости права аренды:

1. Учитывая, что основная часть земельных участков промышленного назначения, земель транспорта и связи находится в государственной или муниципальной собственности, установленную по утвержденной муниципальными органами власти методике ставку арендной платы можно считать рыночной величиной арендной ставки для участков аналогичного назначения. Таким образом, рыночную стоимость участков, занятых специализированными объектами газового хозяйства (ГРП и ГУ) будет равна капитализированной стоимости арендных платежей, уплачиваемых Обществом. С учетом этого рыночная стоимость права аренды земельного участка, на котором расположены такие объекты, составляет 0 (ноль) рублей.

2. Рыночная стоимость участков земли, занятых неспециализированными объектами, была получена методом капитализации земельной ренты. Земельная рента определялась как разность между арендной ставкой и земельным налогом на единицу площади земельного участка. В расчетах учитывалась фактическая площадь земельного участка, указанная в сведениях о земельном участке, закрепленном за хозяйственным обществом. В связи с тем, что на сегодняшний день рыночных арендных ставок просто нет, выкупленные земельные участки в собственность эксплуатируются самим собственником, арендодателем более чем в 90% случаев являются государство или муниципалитеты, то оценщик условно принял, что арендная ставка, установленная нормативным актом, с учетом вида использования земельного участка, является рыночной.

3. Выкупная стоимость земельного участка. В соответствии с положениями ст.36 Земельного Кодекса РФ собственники зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию или приобретение права аренды указанных земельных участков.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации" при продаже таких земельных участков их стоимость определяется по фиксированной цене, установленной кратно к ставке земельного налога с применением поправочного коэффициента в зависимости от вида использования здания (строения, сооружения). Для определения стоимости на дату оценки ограниченных прав на земельные участки, связанных с выкупом, используются положения п. 1 Постановления Кабинета Министров Чувашской Республики от 24 января 2002г. №9 "Об установлении размеров платы за землю", предусматривающим продажу земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности собственникам

расположенных на них зданий, строений, сооружений, в размере 10-кратной ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

В соответствии с п.3 ст.28 Федерального Закона от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" "договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка". Однако при этом согласно Постановлению Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", если договор аренды земельного участка заключен собственником расположенного на нем объекта недвижимости после введения в действие ЗК РФ, то в связи с тем, что собственник недвижимости реализовал свое исключительное право приватизации или аренды путем заключения договора аренды земельного участка, он утрачивает право выкупа земельного участка в соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ. Как показывает практика, пункт 1 статьи 36 ЗК РФ не является абсолютной нормой (по данным администрации ОАО "Чувашсетьгаз" договор аренды №304 от 01.04.2005г. под размещение производственно-технологического комплекса в г. Канаш был расторгнут, а земельный участок выкуплен в собственность согласно свидетельству о государственной регистрации права 21 АА №203604).

Таким образом, в отношении застроенных земельных участков при расчете стоимости права бессрочного (постоянного) пользования, рассчитывается стоимости приватизации в соответствии с нормами ст.36 Земельного Кодекса. При наличии заключенного после вступления в силу ЗК договора аренды стоимость выкупа не считается равной рыночной стоимости земельного участка, за исключением договоров аренды, заключенных под объекты временного использования (торговые киоски, палатки и т. д.). По долгосрочным договорам аренды, с истекшим сроком действия, условно принимается пролонгация договора на один год, а стоимость права аренды рассчитывается как разница между рыночной стоимостью земельного участка и издержками, связанными с приобретением такого права.

4. Ставка дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения – последовательное наращивание первой составляющей коэффициента дисконтирования, в качестве которого берется безрисковая ставка. Далее к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями объекта оценки, такие, как ликвидность, расходы на качество менеджмента, региональные риски и др. Математически способ кумулятивного построения представляется в виде:

$i = i_0 + \sum d_{ij}$ где:

i_0 – безрисковая ставка процента, %;

d_{ij} - i -ая поправка по показателю риска.

В качестве безрисковой ставки была выбрана ставка ГКО-ОФЗ со сроком более 5 лет по состоянию на 31.03.2006г. по бюллетеню ЦБР = 6,92% годовых.

Поправка на инвестиционный менеджмент (риск вложения в специализированные объекты недвижимости) не применялась: при текущем использовании земельных участков их доходность превышает среднюю доходность активов в экономике. В 2005 году доходность активов Общества составила 9% (табл.№43 "Финансовые показатели" на стр113 данного отчета) по сравнению со средним отраслевым показателем- 8,4%. (www.gks.ru).

Поправка на риск вложений в регионе рассчитывалась путем сопоставления индекса инвестиционного риска региона с индексом инвестиционного риска наименее рискованного региона. Поправка (прирост) безрисковой ставки рассчитывается по формуле:

$$i_{pec} = \left(\frac{P_{pec}}{P_{min}} - 1 \right) \times i_0$$

Уровень потенциала определяется по расчету РА "Эксперт"

(www.expert.ru/expert/ratings/regions)

Таким образом, поправка на риск по Чувашской Республике составит 0,97% годовых $(0,942/0,826-1)*6,92$, где:

- 0,942 и 0,826 – индексы инвестиционного риска Чувашской Республики и г. Санкт-Петербург соответственно (рейтинг инвестиционной привлекательности в регионах на стр. 118 журнала "Эксперт" №44(490) от 21-27 ноября 2005г.)

Поправка на низкую ликвидность - это поправка на потерю прибыли в течение срока экспозиции объекта, рассчитывается по формуле:

$$НЛ = ((1 + НП/100)t-1)*100,$$

где: *НЛ* – поправка на низкую ликвидность, %

НП – норма доходности, %. В качестве нормы доходности возьмем безрисковую ставку доходности;

t – срок экспозиции, лет.

Поскольку срок экспозиции будет зависеть от величины участка и развитости инфраструктуры района, оценщик передоложил, что:

Таблица №47

Величина участка	Предполагаемый срок экспозиции участка, месяцев			
	Административные районы с развитой инфраструктурой		Административные районы с неразвитой инфраструктурой	
	Города и поселки городского типа	Населенные пункты в сельской местности	Города и поселки городского типа	Населенные пункты в сельской местности
до 6 соток	1	6	6	12
6-30 соток	1	1	3	6
От 0,3 до 1 га	1	1	3	6
От 1 до 5 га	1	1	3	12

Поправка на низкую ликвидность в зависимости от места расположения, срока экспозиции и величины участков определена в интервале от 0,58% до 7,14%.

5. Период расчета определялся как срок аренды на основании информации о заключенных договорах. В соответствии с положениями ст.22 и ст. 35 и ст. 36 Земельного Кодекса РФ собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка. Поэтому в отношении застроенных земельных участков предполагается, что срок аренды будет пролонгирован до окончания срока экономической жизни объекта.

Сравнительный подход. Метод распределения.

Метод основан на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом. Метод используется при наличии данных о продажах застроенных земельных участках, аналогичных оцениваемому при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости зданий/сооружений.

Результаты эмпирических исследований распределения стоимости единого объекта недвижимости между земельным участком и его улучшениями

№ п/п	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости	Исследование-источник информации	Автор исследования, наименование исследования/статья и	Информация об исследовании/исследователе	Источник информации
1	40%-60%	«Правило большого пальца» (a rule of	Michael Hudson, «The lies of	Профессор, Президент Института	http://www.keeptheland.org

№ п/п	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости	Исследование-источник информации	Автор исследования, наименование исследования/статьи	Информация об исследовании/исследователе	Источник информации
		thumb in allocating resale prices as between land and buildings)	the land: How and why land gets undervalued»	исследований долгосрочных экономических трендов, Нью-Йорк	g/lies_of_the_land.html
2	40%	Manvel, Gaffney (исследование по штату Milwaukee), Gustafson (исследование по штату California)	Mason Gaffney, Ph.D., «Property Tax: Biases and Reforms», Mason Gaffney, «The Property Tax is a Progressive Tax»	-	http://www.wealthandwant.com/themes/LSREV.html
3	40%-50%	Manvel, Gaffney (исследование по Washington, D.C.)			http://www.wealthandwant.com/docs/Gaffney_PTiaPT.html
4	40%-60%	Исследование в целом по США	«The Land-Residual vs. Building-Residual. Methods of Real Estate Valuation»		http://michael-hudson.com/articles/realstate/0110LandBuildingResidual.html

В результате анализа существующего объекта оценки и опираясь на результаты приведенных исследований, мы нашли целесообразным принятия наиболее вероятной доли стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости на уровне 40%.

Сравнительный подход. Метод замещения.

Данный способ оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести похожий объект. При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Его основой является то, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи похожих объектов, которые называют аналогами. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым земельным участком. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существующие различия между ними.

Сравнительный подход включает следующие этапы:

1. - изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые в наибольшей степени сходны с оцениваемым;
2. - сбор и проверка информации по отобранным объектам о времени и цене продажи, запрашиваемой цене, местоположении, физических характеристиках, ограничений на использование, условиях сделки;
3. - анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по перечисленным параметрам;
4. - корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по сравниваемым объектам в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
5. - согласование скорректированных цен и определение стоимости оцениваемого объекта.

Пример

Таблица аналогов

Местоположение	Стоимость, долл./сотка	Площадь участка, сот Право на землю	Коммуникации	Местоположение	Транспортная доступность	Источник информации: тел.
Объект оценки: Калужская область, р-н Малоярославский, с/с Маклинский, сдт «Энергетик», участок 52.		9 Собственность	Электричество, вода		авто	
Аналог 1:	267	15 Собственность	Электричество, вода	Калужская обл. Жуковский р-н	авто	www.my adres.ru
Аналог 2:	333	15 Собственность	Электричество, вода	Калужская обл. Жуковский р-н	авто	www.my adres.ru
Аналог 3:	500	10 Собственность	Электричество, вода	Калужская обл. Тарусский р-н	авто	www.my adres.ru

Расчетная таблица поправок

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена зем. уч., у.е.		4000	5000	5000
Стоимость 1 сот., долл		267	333	500
Обстоятельства совершения сделки	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Поправка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, долл. руб.</i>		267	333	500
Продажа или предложение		предложение	предложение	предложение
Поправка на уторгование, %		-5%	-5%	-5%
<i>Скорректированная стоимость, долл. руб.</i>		254	316	475
Дата предложения		Апрель 2005 г.	Апрель 2005 г.	Апрель 2005 г.
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, долл. руб.</i>		254	316	475
Право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на юридические права, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, долл. руб.</i>		254	316	475
Категория Земли с/х назначения		Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Поправка на категорию, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, долл. руб.</i>		254	316	475
Географическое местоположение	Калужская обл.	Калужская обл.	Калужская обл.	Калужская обл.
Поправка на удаленность, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, долл. руб.</i>		254	316	475
Общая площадь, сот	9	15	15	10
Поправка на площадь, %		2%	2%	0%
<i>Скорректированная стоимость, долл. руб.</i>		259	322	475

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Транспортная доступность		авто	авто	авто
Поправка на транспортную доступность, %		0%	0%	0%
<i>Скорректированная стоимость, долл. руб.</i>		259	322	475
Наличие коммуникаций	Электричество, вода	Электричество, вода	Электричество, вода	Электричество, вода
Поправка на наличие коммуникаций, %		0	0	0%
<i>Скорректированная стоимость, долл. руб.</i>		259	322	475
<i>Вес влияния аналога на стоимость оцениваемого объекта</i>		0,2	0,2	0,6
Средневзвешенная стоимость 1 сотки оцениваемого объекта, долл.				401,2
Средневзвешенная стоимость оцениваемого объекта, долл.				3 610,8

* курс доллара на дату оценки составлял 27,8548 рублей за 1 доллар.

В ходе расчетов в цены объектов-аналогов были внесены следующие поправки:

1. Поправка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования.

Поправка не проводилась.

2. Поправка на уторговывание.

Все аналоги на дату оценки еще выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, скидка с публикуемых цен предложения составляет порядка 5%.

3. Поправка на дату продажи.

Корректировка на дату продажи не проводилась.

4. Поправка на юридические права.

Земельный участок находится на праве собственности. Аналогичные объекты тоже находятся на праве собственности.

5. Поправка на местонахождение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных районах. По мнению, экспертов для земельных участков, важным фактором является отдаленность от областного центра. При этом при приближении или удалении к городу стоимость земельных участков либо увеличивается, либо уменьшается, при прочих равных условиях, экспоненциально. Поправка не проводилась.

6. Поправка на транспортную доступность.

Корректировка не проводилась.

7. Поправка на общую площадь.

Объекты-аналоги по площади больше, чем оцениваемый объект. Поправка проводилась в размере 2%.

8. Поправка на наличие коммуникаций.

У всех аналогов есть электричество и вода, как у оцениваемого объекта, поправка не проводилась.

С учетом того, что в качестве аналогов были выбраны участки аналогичных поселений и учитывая отдаленность от районных центров, рыночная стоимость объекта оценки определена в соответствии с наиболее доходным и конкурентным использованием, которому соответствует его максимальная стоимость. Таким образом, в согласовании результата оценщиком экспертно были присвоены веса для каждого объекта-аналога 0,2, 0,2, 0,6 соответственно.

Доходный подход. Метод остатка.

Метод остатка земли применяется к объектам собственности с конструктивными улучшениями, то есть имеющим два основных элемента: землю и конструктивные улучшения. Если необходимо рассчитать их рыночную стоимость, то предполагается что объект используется наилучшим и наиболее эффективным способом. Определить

рыночную стоимость всего комплекса объекта оценки. Определить полную восстановительную стоимость объекта (включая прибыль застройщика) на дату оценки. В случае если здание - объект оценки уже существует, необходимо вычесть из его стоимости сумму обесценения, вызванного продолжительным сроком службы или его физическим износом. Вычесть скорректированную стоимость строительства комплекса из общей рыночной стоимости объекта оценки. Оставшаяся сумма представляет собой тот максимум, который инвестор готов был бы заплатить за участок земли на дату оценки.