

Оценка права бессрочного пользования земельным участком

Л.А. Лейфер

генеральный директор Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, кандидат технических наук

З.А. Кашникова

финансовый директор Приволжского центра финансового консалтинга и оценки

В рамках традиционного затратного подхода оценка рыночной стоимости объекта недвижимости определяется как сумма стоимости замещения (с учетом предпринимательской прибыли) и рыночной стоимости относящегося к нему земельного участка. Если земельный участок принадлежит собственнику недвижимости на праве собственности или долгосрочной аренды, то в этом случае вопросы не возникают – земельный участок и право аренды могут продаваться на открытом рынке, и наиболее вероятная цена продаж является рыночной стоимостью объекта оценки [10].

Ситуация в корне меняется, если собственник недвижимости имеет земельный участок, относящийся к объекту недвижимости на правах бессрочного (постоянного) пользования. Дело в том, что такое право не может продаваться на свободном, конкурентном рынке отдельно от объекта недвижимости. Оно возникло в результате безвозмездной передачи участка земли в бессрочное (постоянное) пользование и неотделимо от объекта недвижимости. Это право переходит вместе с объектом недвижимости при переходе недвижимости в другие руки [1].

Поскольку право бессрочного пользования не может продаваться на открытом рынке, понятие рыночной стоимости как «наиболее вероятной цены продажи» на свободном, конкурентном рынке в отношении права бессрочного пользования земельным участком не имеет никакого смысла. Более того, такое право не может рассматриваться как объект оценки, поскольку не входит в исчерпывающий перечень объектов оценки, включающий «иные

объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте» [10]. Тем не менее для собственника недвижимости это право предоставляет конкретные блага, что влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости. Прежде всего с правом бессрочного (постоянного) пользования ассоциируется право выкупа в собственность или оформление права аренды, поэтому оно влияет на рыночную стоимость единого объекта недвижимости и должно быть учтено при оценке его рыночной стоимости.

При использовании сравнительного подхода наличие этого права и вытекающих из него благ автоматически учитывается при подборе аналогов оцениваемого объекта. В рамках доходного подхода учет прав на земельный участок также находит отражение в ценах аренды единого объекта недвижимости, поэтому оно не нуждается в дополнительном рассмотрении и учете. Принципиально другая ситуация имеет место, когда применяется затратный подход. *В этом случае стоимость права бессрочного пользования может рассматриваться только, как специальная стоимость, которая имеет смысл аддитивной поправки к стоимости замещения, с помощью которой оценщик выходит на рыночную стоимость объекта в целом.* Такая интерпретация стоимости права бессрочного пользования не противоречит определению рыночной стоимости, данному в законе об оценочной деятельности [10], и позволяет, опираясь на рыночные данные, от стоимости замещения перейти к рыночной стоимости объекта недвижимости.

Как того требует этот закон, если мы ввели новый вид стоимости, новое понятие нуждается в определении.

Стоимостью права бессрочного (постоянного) пользования земельным участком, относящимся к недвижимости, назовем расчетную величину, отражающую наличие преимуществ, ассоциируемых с упомянутым земельным участком, и которая используется для перехода от стоимости замещения к рыночной стоимости объекта недвижимости.

Наличие права бессрочного пользования дает собственнику недвижимости следующие преимущества:

- возможность пользоваться земельным участком по его назначению;
- выкупить участок по выкупной цене, которая должна быть ниже рыночной стоимости подобных участков;
- оформить права долгосрочной аренды. При этом ставка арендной платы должна быть ниже рыночной ставки арендной платы за подобные участки.

Заметим, что указанные преимущества появляются только в том случае, если цена выкупа и величина арендной платы ниже соответствующих рыночных величин на весь будущий период пользования этим участком.

Говорить о стоимости права бессрочного пользования возможно только в отношении застроенного участка. Она представляет собой дополнительную стоимость, которая, будучи прибавленной к стоимости замещения, образует рыночную стоимость объекта недвижимости.

Факторы, влияющие на стоимость права постоянного пользования

Стоимость права постоянного пользования зависит от ряда факторов, среди которых в первую очередь отметим следующие:

- размер земельного участка, права пользования которым в соответствии с законодательством переходят вместе с правом собственности на здание, строение, сооружение;
- расположение земельного участка и разрешенное использование;
- качество земельного участка.

Рассмотрим эти факторы подробнее.

В качестве размера земельного участка, ассоциируемого со зданием, строением, сооружением, следует принять часть земельного участка, занятую объектом недвижимости: зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования. Именно право пользования этой частью земельного участка согласно статье 35 Земельного кодекса Российской Федерации приобретает лицо при переходе прав собственности на объект недвижимости. Конкретные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами отвода земель или правилами землепользования и застройки. Если эти нормы для данного вида деятельности отсутствуют, и нет разумных обоснований о требуемых размерах этого участка, то в качестве площади земельного участка может быть принята минимально необходимая величина площади – площадь участка под пятном застройки.

Место нахождения земельного участка существенным образом влияет на стоимость права пользования. При этом в зависимости от характера построек одни и те же факторы могут влиять по-разному.

Снижение качества земельного участка снижает стоимость права постоянного пользования этим участком. Так, например, стоимость земельного участка и соответствующих прав на него, эксплуатирующегося в условиях систематического загрязнения почвенного слоя, существенно ниже аналогичных прав на экологически чистый участок. В качестве величины экологического устаревания земельного участка может использоваться величина требуемых затрат на его восстановление.

Методы оценки стоимости права постоянного пользования

Поскольку право постоянного пользования не продается на рынке, прямой метод сравнения продаж, так же как и большинство других методов, изложенных в различных пособиях и статьях по оценке рыночной стоимости земельных участков [3–6], не может быть применен. Оценка стоимости права бессрочного (постоянного) пользования – одна из наиболее сложных и спорных проб-

лем¹. Авторы различных публикаций, посвященных этой проблеме, не имеют единого мнения по существу вопроса. Наибольшее распространение получил подход, в соответствии с которым эта стоимость рассматривается как стоимость опциона на покупку (call), который удостоверяет право собственника недвижимости на выкуп земельного участка в собственность или оформление права аренды. В соответствии с таким подходом стоимость опциона выражается через рыночную стоимость этого участка (в предположении, что он находится в собственности) за минусом затрат, связанных с реализацией этого права. Этот подход имеет смысл применять при оценке свободного (незастроенного) участка, если имеются очевидные перспективы выкупа всего оцениваемого участка земли с последующим его наилучшим и наиболее эффективным использованием как свободного. В таком варианте, по существу, оценивается рыночная стоимость исключительного права выкупа земельного участка. Однако если речь идет об оценке земельного участка под зданием или сооружением как аддитивной поправке в затратном подходе, то применение такой методики вызывает серьезные сомнения.

Изложенный в настоящей статье подход позволяет по иному взглянуть на проблему оценки недвижимости, связанной с землей, переданной собственнику объекта недвижимости на правах бессрочного (постоянного) пользования, и предложить процедуру оценки, опирающуюся на данные, которые непосредственно отражают влияние права постоянного пользования на рыночную стоимость объекта недвижимости. Источником информации о стоимости этого права являются данные о сделках (ценах предложений) с едиными объектами недвижимости, включающими земельный участок на правах постоянного пользования. В качестве таких объектов недвижимости наиболее удобно использовать имущественные комплексы, в отношении которых имеются необходимые данные об относящейся к ним земле. Суть метода состоит в выделении той составляющей

рыночной стоимости комплекса, которая ассоциируется с землей и определяется размерами земельного участка, его местонахождением и качеством. В настоящее время в условиях высоких выкупных цен в большинстве случаев собственники не стремятся ускорить процедуру выкупа земельного участка в собственность. По этой причине в подавляющем числе случаев земельные участки входят в состав имущественного комплекса в виде прав бессрочного пользования, что делает описанную здесь процедуру удобной в практическом использовании. Поскольку этот метод совпадает с аналогичным методом, используемым при оценке рыночной стоимости застроенных земельных участков, находящихся в собственности, здесь мы ограничимся только описанием непосредственно процедуры обработки данных.

Суть метода состоит в построении регрессионной зависимости удельной стоимости имущественного комплекса от плотности застройки. Как показано в статье «Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения» [9], эта зависимость, вытекающая из базовой формулы затратного подхода [7, 8], имеет вид:

$$V_{eo} / S_{zy} = v_{zy} + v_{yl} S_{yl} / S_{zy},$$

где V_{eo} / S_{zy} – удельная стоимость имущественного комплекса;

$$S_{yl} / S_{zy} – \text{плотность застройки};$$

v_{zy} – удельная стоимость земельного участка (стоимость одного квадратного метра);

$$S_{zy} – \text{площадь земельного участка};$$

v_{yl} – удельная стоимость замещения улучшений (средняя стоимость строительства одного квадратного метра построек с учетом износа и прибыли предпринимателя);

S_{yl} – общая площадь объектов недвижимости.

При этом параметры уравнения имеют ясный экономический смысл: **если все данные относятся к имущественным комплексам, располагающимся на земельных участках на праве постоянного пользо-**

¹ См. дискуссию на APPRAISER. RU

вания, ордината точки пересечения прямой с осью ординат (v_{3y}) равна удельной стоимости права постоянного пользования (плотность застройки равна нулю).

Таким образом, если оценщик может подобрать сопоставимые данные об имущественных комплексах, которые по составу, соотношению между входящими в его состав объектами, характеру использования могут быть признаны в статистическом смысле однородными, то корректно реализованная регрессия приводит к несмещенной оценке удельной стоимости права постоянного пользования земельным участком. В результате изложенной процедуры информация о едином объекте недвижимости разделяется на две составляющие, одна из которых характеризует искомую стоимость права пользования земельным участком, другая – стоимость улучшений. Еще раз подчеркнем, что полученная оценка не имеет ничего общего с рыночной стоимостью земельного участка или каких-либо вещных прав на него. Это расчетная величина, которая может использоваться в качестве аддитивной поправки при оценке в рамках затратного подхода рыночной стоимости объекта недвижимости, находящегося на земельном участке, при условии, что собственник недвижимости имеет право постоянного пользования.

С выводом расчетной формулы и описанием допущений можно познакомиться в упомянутой статье [9].

Пример оценка стоимости права постоянного пользования земельным участком

Обсуждение технологии оценки проведем на примере оценки права бессрочного (постоянного) пользования земельного участка под объектами производственно-складского назначения, находящегося недалеко от города Нижнего Новгорода. Поскольку стоимость этого права уже «сидит» в общей стоимости имущественного комплекса, можно воспользоваться данными о комплексах, представляющих единые объекты недвижимости. Сформулируем требования к объектам, данные о которых могут быть использо-

ваны в качестве исходных для оценки рассматриваемого земельного участка.

1. Формируемая для целей оценки земельного участка выборка включает объекты, расположенные недалеко от города Нижнего Новгорода (в радиусе не более 50 километров), в промышленных центрах или недалеко от них их. Земельные участки, расположенные вблизи промышленных центров с развитой коммуникацией, можно считать статистически подобными. При этом дополнительных корректировок на местоположение не требуется, поскольку в отличие от земельных участков, предназначенных для строительства баз отдыха, дач, коттеджных поселков, цены земельных участков производственно-складского назначения не так чувствительны к месту расположения таких объектов.

2. Используемые для статистического анализа данные относятся к производственно-складским комплексам, характеризующимся примерно одинаковым составом, подобной структурой и в среднем одинаковым состоянием.

3. По отношению к земельным участкам, относящимся к производственно-складским комплексам, собственник недвижимости обладает правом бессрочного (постоянного) пользования на земельные участки.

Обеспечить строгое соответствие изложенным требованиям на практике весьма затруднительно. Как правило, в рекламных сообщениях объект продажи описывается в общих чертах, и многие нюансы остаются не указанными. Однако, как показывает наш опыт, в опубликованных объявлениях обычно выделяются принципиальные отличия объекта от подобных ему. Поэтому, опираясь на достаточный опыт, оценщик может подобрать данные об объектах, которые с известной долей уверенности можно считать однородными. В некоторой степени подтверждением (или опровержением) того, что данные однородны, является характер поля рассеивания. При обработке данных нужно с особой осторожностью относиться к резко выделяющимся наблюдениям, которые могут свидетельствовать о включении данных, относящихся к существенно отличающимся объектам.

На рисунке 1 представлено поле рассеивания и соответствующая линия регрессии, построенная по данным, отвечающим сформулированным требованиям. При обработке материалов каких-либо поправок не делалось, так как удалось собрать данные, в достаточной степени отвечающие сформулированным требованиям (данные относятся к одному периоду времени, сопоставимые производственно-складские комплексы имеют подобные структуры и т. д.). Косвен-

ным свидетельством однородности данных является характер поля рассеивания – явно выделяющиеся наблюдения отсутствуют. Наблюдается устойчивость оценки относительно имеющихся данных. Все это позволяет считать возможным принять в качестве оценки удельной рыночной стоимости права бессрочного пользования земельным участком величину, равную одному доллару. Вместе с тем следует отметить, что дефицит информации снижает точность оценок.

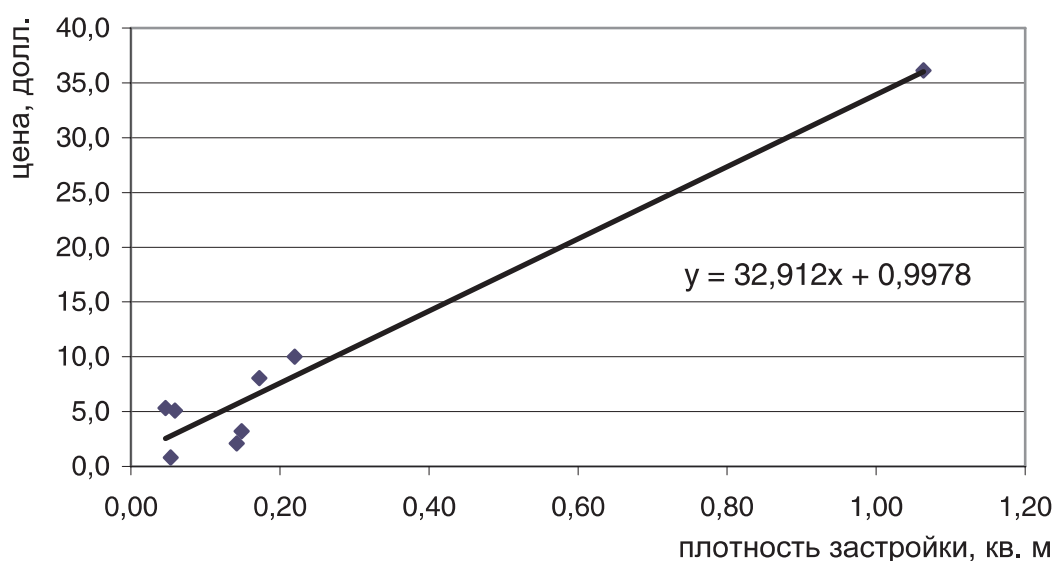


Рис. 1. Зависимость цены одного квадратного метра площади от плотности застройки

В перспективе, когда оценщики получат возможность расширить объемы данных и в их распоряжении будут результаты комплексных исследований, отражающие влияние различных факторов на стоимость земельных участков, точность оценок существенно повысится.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ; Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 года № 519.

3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных

участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года № 568-р.

4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 1102-р.

5. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков / www.crsra.ru

6. Аканов А. Методики определения стоимости земельных участков, на которые оформлено право бессрочного пользования или право аренды. Ключевые положения и основные проблемы / <http://project.infodesign.ru/>

7. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1997.

8. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2002.

9. *Лейфер Л.А., Кашникова З.А.* Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2006. № 10. С. 93–96, www.pcfko.ru

10. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Сборник законодательства Российской Федерации, 1998, № 31.

10. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Сборник законодательства Российской Федерации, 1998, № 31.



Бизнес-Семинары

КОНСУЛЬТАЦИОННЫЕ СЕМИНАРЫ

19–20 марта 2007 года, Москва

ПРИМЕНЕНИЕ НОВОГО ЛЕСНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА

- основы государственной политики в лесопромышленном комплексе Российской Федерации и создание благоприятного инвестиционного климата
- полномочия органов государственной власти Российской Федерации и ее субъектов, органов местного самоуправления в области земельных и лесных отношений
- особенности оборота земель лесного фонда. Законопроект «О пригородных зонах» и вводимые им ограничения
- виды прав на земельные участки. Процедура предоставления прав пользования лесными участками
- предоставление земель лесного фонда. Правовой режим лесопользования
- особенности заключения договоров аренды участков земель лесного фонда
- порядок продления срока пользования участками земель лесного фонда
- договор доверительного управления лесным участком

29–30 марта 2007 года, Москва

ЛИЗИНГ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- правовые основы лизинговых отношений
- юридическое сопровождение лизинговой деятельности
- валютное и таможенное регулирование лизинговых операций
- лизинг недвижимости: спорные и проблемные вопросы
- планирование и расчеты лизинговых платежей
- управление рисками и оптимизация страхования
- технология и практика обеспечения обязательств по лизинговым сделкам
- особенности бухгалтерского учета и налогообложения и их влияние на экономику лизинговых сделок
- судебно-арбитражная практика по спорам, связанным с совершением сделок с использованием лизинговых схем

Получить более подробную информацию о семинаре Вы можете у организатора – ЗАО «Бизнес-семинары»

www.business-seminars.ru E-mail: info@business-seminars.ru

Тел.: (495) 937-5809 Факс: (495) 363-0258