

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Автор: Евгения БАРАНОВА

Научный руководитель: dr., conf. univ. Татьяна САНДУЦА

Технический Университет Молдовы

***Резюме:** Исследования направлены на изучение методологии оценки права аренды застроенного земельного участка. В статье исследованы ценообразующие факторы, влияющие на стоимость права аренды, а также раскрыта сущность оценки рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка.*

***Ключевые слова:** стоимость прав, рыночная стоимость, право аренды, цено-образующие факторы, методология.*

Формирование в Республике Молдова рыночных отношений привело к развитию различных видов сделок с недвижимостью. Среди многообразия различных видов сделок особое место занимает аренда недвижимости.

Согласно Международному руководству по оценке 2 (MP2), **аренда** – это договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого съемщиком или арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. Интересы (права) аренды являются формой недвижимого имущества, возникающей из контрактных взаимоотношений (условия которых выражаются договором аренды) между арендодателем и арендатором, который обычно получает непостоянное право пользования арендованным имуществом в обмен на арендные платежи либо иную ценную экономическую компенсацию. [1]

В свою очередь, право аренды может быть подразделено на право аренды арендодателя и право аренды арендатора. Под правом аренды арендатора понимается стоимость всех выгод (интересов), возникающих у арендатора в результате получения права пользования и владения земельным участком. Стоимость права аренды арендатора также называется стоимостью лизгольда или стоимостью интереса аренды. Стоимость права аренды арендатора возникает только там, где существует положительная разность между рыночной арендной платой и арендной платой, установленной по договору (то есть не вся земельная рента изымается в доход собственника). Там, где арендная плата превышает рыночную арендную плату, может возникать отрицательная стоимость.

Под правом аренды арендодателя понимается стоимость доходов от заключенного договора аренды земельного участка или арендной платы, установленной договором, и потенциального дохода от продажи земельного участка или права его аренды после окончания срока действующего договора.

В юридическом аспекте арендные отношения опосредованы прежде всего нормами правового института договора аренды. Если отдельные вопросы аренды в целом изучены достаточно полно, то этого нельзя сказать относительно оценки права аренды застроенных земельных участков. Основная причина — существенное своеобразие объекта отношений и необходимость одновременного применения норм земельного законодательства.

Среди ученых, уделивших особое внимание различным аспектам регулирования арендных отношений, а также разработке методологии оценки прав аренды можно выделить: В.А. Горемыкина, С.В. Гриненко, Д.А. Шевчука, Ю.В. Пашкуса, С.А. Чаркина, А.Н. Фоменко, В.И. Петрова, Д.Н. Дударева. Несмотря на наличие довольно значительного массива исследований и разработок, связанных с регулированием арендных отношений, разработкой методологии оценки рыночной стоимости права аренды, вряд ли можно говорить о том, что существует адекватная и отражающая изменчивость рынка недвижимости методология определения рыночной стоимости права аренда, в частности, методология определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка. Совокупность этих факторов и предопределило выбор темы, а также определение целей и задач.

Цель исследования: изучить методологию оценки рыночной стоимости права аренды

застроенных земельных участков, исследовать международный опыт оценки неполных прав собственности.

Для достижения цели были решены следующие задачи:

1. выявлены и исследованы ценообразующие факторы, влияющие на рыночную стоимость права аренды;
2. изучена методология оценки рыночной стоимости права аренды, в частности, методология оценки права аренды застроенного земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.[2]

Принцип полезности гласит, что рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени. Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей, - принцип спроса и предложения.

Оценка прав аренды применяется при определении цены продажи права аренды земельного участка, при определении стоимости объекта, частью которого является арендуемый земельный участок, и при оценке ущерба от расторжения договора аренды.[4]

В ходе оценки прав аренды, возникающих при заключении договора аренды, необходимо учитывать следующие ценообразующие факторы:

- △ соотношение договорной арендной платы и рыночной арендной платы;[2]
- △ длительность аренды;
- △ финансовое положение арендатора;
- △ распределение расходов между арендодателем и арендатором;
- △ правомочия арендатора;
- △ обременения;
- △ права иных лиц на земельный участок;
- △ целевое назначение и разрешенное использование земли

Данные факторы могут существенно влиять на выбор дисконтных ставок.[6] В случае арендатора ставка дисконтирования всегда будет выше той, что применяется к арендодателю, поскольку на стоимость позиции арендатора непосредственно влияют рыночные риски, тогда как арендодатель при получении арендных платежей полагается на кредитоспособность арендатора.

Рыночная оценка стоимости права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка.[7] Другими словами, стоимость прав, переданных арендатору, обычно определяется исходя из возможности извлечения им дохода из переданного в аренду земельного участка. В простейшем варианте рассматривается возможность сдачи этого участка в субаренду и извлечение дохода в размере разности между доходом от субаренды и арендной платой, передаваемой собственнику. В более сложном случае предполагается, что с использованием арендованного участка создается бизнес, который невозможен при отсутствии этого участка, и часть дохода арендатора от бизнеса приписывается этому земельному участку. В обоих случаях стоимость права аренды определяется как капитализированный доход арендатора, отнесенный к оцениваемому земельному участку.[5] Все сказанное выше в полной мере относится к свободному (незастроенному) земельному участку.

В случае, если на арендованном участке построено здание, принадлежащее другому собственнику, ситуация меняется. Собственник земельного участка не может по своему усмотрению прекратить аренду земельного участка по окончании договора аренды. В свою очередь, арендатор земельного участка не имеет возможности сдать его в субаренду или организовать на нем бизнес, кроме как путем сдачи здания или его части в аренду. Следовательно, в течении периода, пока на земельном участке располагается здание, этот участок имеет особый статус, т.е. он неотделим от этого здания и образует единый объект недвижимости.

Обычно для определения стоимости права аренды в этом случае рекомендуется использовать методы остатка или выделения. Однако точность этих методов крайне низка. Следует также отметить, что полученная стоимость «оторвана» от рынка земли, поскольку при ее определении используются только данные рынка аналогичных объектов недвижимости и рынка стройиндустрии.

Для того чтобы увязать стоимость права аренды с рынком земли, логично воспользоваться методом соотнесения. Рассмотрим два расположенных по соседству объекта коммерческой недвижимости, все параметры которых одинаковы, за исключением прав на земельный участок. Одно

здание построено на собственной земле, а другое — на арендованной. Поскольку здания одинаковы, то и в аренду их помещения должны сдаваться по одинаковой арендной ставке. Следовательно, потенциальный и действительный валовые доходы собственников зданий тоже одинаковы. Операционные расходы имеют различие только в плате за земельный участок. Собственник здания, построенного на собственной земле, платит земельный налог, а собственник здания, построенного на арендованной земле, — арендную плату, которая превышает налог на землю. Для обоих случаев можно записать следующие соотношения:

$$C_{зус} + C_{зд} = \frac{ДВД - ОР_{бзу} - Нзу}{R} \quad (1)$$

$$C_{зуа} + C_{зд} = \frac{ДВД - ОР_{бзу} - Азу}{R} \quad (2)$$

где: $C_{зус}$ — рыночная стоимость права собственности на земельный участок;
 $C_{зуа}$ — рыночная стоимость права аренды земельного участка;
 $C_{зд}$ — рыночная стоимость здания;
ДВД — действительный валовой доход от объекта недвижимости;
 $ОР_{бзу}$ — операционные расходы без учета расходов по содержанию земельного участка;
 $Нзу$ — налог на землю;
 $Азу$ — арендная плата за земельный участок;
 R — коэффициент капитализации для объекта недвижимости.

Вычитая первое уравнение из второго, получаем зависимость для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка в виде:

$$C_{зуа} = C_{зус} - \frac{Азу - Нзу}{R} = C_{зус} - (K_{зу} - 1) * \frac{Нзу}{R} \quad (3)$$

где $K_{зу}$ — отношение величины арендной платы за земельный участок к земельному налогу (относительная ставка аренды земельного участка).

Если в правую часть зависимостей (1) и (2) подставить уравнение для метода дисконтированных денежных потоков, то, проведя подобные математические преобразования, получим следующую зависимость для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка:

$$C_{зуа} = C_{зус} - (K_{зу} - 1) * \left(\frac{Нзу}{1+Y} + \frac{Нзу}{(1+Y)(1+Y)} + \dots + \frac{Нзу}{R} + \frac{1}{(Y+R)^n} \right) \quad (4)$$

где Y — ставка доходности для объекта недвижимости;
1, 2, ..., n , $n+1$ — номера прогнозных и постпрогнозного периодов.

Следует отметить, что вывод рассмотренных выше зависимостей основан на одинаковом использовании земельных участков. Поскольку право аренды застроенного земельного участка предполагает определение стоимости этого права в текущем использовании, то и стоимость права собственности на земельный участок должна определяться исходя из аналогичного использования.[5]

Другая особенность состоит в том, что стоимость права собственности на земельный участок представляет собой рыночную стоимость земельного участка (для текущего использования), а стоимость права аренды зависит от величины арендной платы и в общем случае не соответствует рыночной величине, поскольку при выводе зависимостей (3) и (4) каких-либо требований к уровню арендной платы за земельный участок не предъявлялось.

Разделив обе части уравнений (3) и (4) на площадь земельного участка, получим зависимости для расчета удельной стоимости права аренды от удельной стоимости права собственности и удельной ставки налога на землю.

Поскольку ставка налога на землю обычно пропорциональна кадастровой стоимости земли, разделив обе части уравнений (3) и (4), приведенные к удельным стоимостям, на удельную стоимость права собственности, можно получить зависимости относительной величины рыночной стоимости права аренды земельного участка от относительной кадастровой стоимости. Зависимость принимает

вид:

$$\frac{C_{\square зуа}}{C_{\square зуc}} = 1 - (K_{зу} - 1) * \frac{K_n}{R} * \frac{C_{\square кад}}{C_{\square зуc}} \quad (5)$$

* — верхний индекс, обозначающий удельную величину стоимости;

$C_{\text{кад}}^*$ — кадастровая стоимость земельного участка;

K_n — ставка земельного налога (процент от кадастровой стоимости).

Принципиально существует ставка аренды земельного участка, при которой стоимость права его аренды равна нулю (при фиксированной относительной кадастровой стоимости). Это соответствует условиям, при которых собственник земли изымает у арендатора все доходы, которые относятся к земельному участку. Эту величину ставки аренды земельного участка следует рассматривать как теоретический предел деловой активности девелопера. Превышение этого предела приводит к тому, что стоимость строительства здания превышает капитализированную стоимость доходов, отнесенных к зданию.

В результате выполненных исследований, были разработаны следующие рекомендации:

1. следует разработать методологию определения рыночной стоимости права аренды для различных типов недвижимости, которая бы отражала ситуацию на рынке недвижимости.
2. утвердить методологию оценки права аренды объектов недвижимого имущества для последующего применения на территории Республики Молдова.

Библиография

2. Международные стандарты оценки, Международное руководство по оценке 2 (MP2), 2007 г.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519
4. Закон Республики Молдова об аренде Nr.861 от 14.01.92. Опубликован: 30.01.1992 в Monitorul Oficial № 001, статья № 12.
5. ГРИНЕНКО С.В. *Экономика недвижимости: Конспект лекций*. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. Глава 5.
6. ФОМЕНКО А.Н. *Метод определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка*
7. ГРИБОВСКИЙ С.В., ИВАНОВА Е.Н. *Оценка стоимости недвижимости* Оценка частичных имущественных прав на землю— СПб.: Академия Недвижимости, 1997. стр.93-233.
8. <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/38.htm> Доступен на дату 20.11.2012