

3. **Кірічек Ю. О.** Оцінка нерухомості, в тому числі земельних ділянок для цілей оподаткування / Ю. О. Кірічек, Є. О. Ландо, Є. Ю. Гайденко // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Д. : ПДАБА, 2012. – № 12. – С. 7 – 12

4. **Кірічек Ю. О.** Про нормативну оцінку земель / Ю. О. Кірічек, Є. О. Ландо, Є. Ю. Гайденко // Земельний інвестиційний вісник України: 2012. – № 9. – С. 10 – 12.

УДК 657.922

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЧАСТИЧНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Б. А. Семененко, к. э. н. директор Экспертно-консультационного центра «Альянс-2000» (г. Сумы),

В. В. Макарова, асп. Сумского государственного университета

Ключевые слова: оценка, стоимость, оценочная процедура, земельный участок, частичные права на землю, право постоянного пользования, аренда, арендная плата

Общие теоретические и методические положения. Под частичными правами в данном случае подразумевается право постоянного или временного (на условиях срочной аренды) пользования земельными участками несельскохозяйственного назначения. Отражение стоимости права постоянного пользования землей в бухучете бюджетных и внебюджетных организаций регулируется разными документами. Для субъектов хозяйствования внебюджетной сферы – это Положения (стандарт) бухгалтерского учета 8 «Нематериальные активы», утвержденные приказом Минфина Украины от 18.10.1999 г. № 242 [6]. Для организаций бюджетной сферы – это Инструкция по бухгалтерскому учету необоротных активов бюджетных учреждений, утвержденная приказом Госказначейства Украины от 17.07.2000 г. № 64 [7]. Для внебюджетных организаций право постоянного пользования землей на основании [6] квалифицируется как нематериальный актив, а для бюджетных учреждений, в соответствии с [7], это право рассматривается как материальный актив. Отсюда следует, что в планах счетов, в общем-то, одна и та же по сути имущественно-правовая дефиниция, отражается на разных субсчетах: согласно [6] – на синтетическом счете 12 «Нематериальные активы», согласно [7] – на субсчете 101 «Земельные участки». Фактически пунктом 2.6 Инструкции [7] право собственности на земельный участок приравнено к праву постоянного пользования, что с точки зрения оценки и норм права не одно и то же.

Стоимость права постоянного пользования, как правило, приближается к рыночной стоимости участка в случае его коммерческого использования. Однако эти величины все же должны отличаться на некую понижающую поправку, равную стоимостному эквиваленту отсутствующего права распоряжения участком. Величина этой поправки может равняться сумме двух величин. Первая – это потенциальные расходы на гипотетический перевод права пользования в право собственности (т. е. приватизацию участка). Эти дополнительные расходы обусловлены необходимостью изготовления и экспертизы пакета технической документации по землеустройству, регистрации и выдачи правоустанавливающих документов, в ряде случаев, проведения технической инвентаризации зданий, подготовки отчета об оценке участка и т. д. Вторая – это денежное выражение потенциального риска утраты существующего права постоянного пользования (например, в связи с изменением законодательства, банкротством, ликвидацией или реорганизацией землепользователя и т. п.). Реальная практика оценки свидетельствует, что максимальное значение поправки, которая отличает стоимость права постоянного пользования землей от её рыночной стоимости, при указанных выше условиях редко превышает 15 %.

Рассмотрим два варианта оценки права постоянного пользования земельными участками в зависимости от организационно-правового статуса землепользователя.

Вариант 1. Землепользователь – внебюджетная прибыльная организация любой формы собственности. В сфере бухгалтерского учета на него распространяется действие [6]. Право пользования землей рассматривается как нематериальный актив и имеет соответствующее отражение его стоимости в плане счетов. В этом случае можно вполне оперировать понятием «земельный участок коммерческого назначения» с применением рыночной базы оценки. Если отказаться от капитализации не слишком понятного «ожидаемого дополнительного дохода», а принять наши предложения, то схема оценки достаточно проста и очевидна.

На первом этапе методом прямого сравнения со стоимостью аналогичных по местоположению и целевому назначению земельных участков определяется рыночная стоимость объекта оценки. Далее определяется величина гипотетических затрат на перевод права постоянного пользования в право собственности. С этой целью используется информация о сложившихся в регионе рыночных ценах на работы и услуги, необходимые для формирования соответствующего пакета документов. Наиболее вероятный состав работ будет рассмотрен ниже.

На завершающем этапе, на базе субъективного мнения оценщика принимается поправка на риск утраты права постоянного пользования (на наш взгляд, эта поправка может находиться в диапазоне 3 – 5 %) и определяется искомое значение стоимости.

Вариант 2. Землепользователь – бюджетная, неприбыльная организация, находящаяся в государственной (коммунальной) собственности. В данном случае при составлении отчета об оценке и заключения о стоимости приходится считаться с требованиями Инструкции [7]. Проводить капитализацию дополнительного ожидаемого дохода при этом варианте оценки не только нецелесообразно, но и методологически безосновательно.

Если землепользователь находится на бюджетном финансировании и относится к категории неприбыльных (т. е. некоммерческих) субъектов хозяйствования, то о каком доходе, тем более дополнительном, может идти речь? Его просто нет. Более того, бюджетные организации не являются плательщиками земельного налога. То есть денежные потоки, сопряженные с землепользованием, отсутствуют вообще. В этом случае земля не может рассматриваться как товар, к которому применимы рыночные принципы ценообразования. Выход из ситуации дает раздел VII Методики [5], в котором рассматриваются особенности оценки земельных участков специализированных объектов и объектов с ограниченным рынком. Согласно пункту 39, по ряду признаков земельные участки некоммерческих бюджетных организаций подпадают именно под категорию объектов специализированного назначения, которые выполняют специфические общественно-экономические прибыльные и неприбыльные функции.

При отсутствии рыночных данных о ценах продажи (аренды) подобных земельных участков, оценка специализированной земельной собственности основывается на предположении об условном изменении характера ее некоммерческого целевого использования на такой, который обеспечивает получение дохода на рынке. В этом случае стоимость земли определяется как разность между дисконтированными доходами от предполагаемого альтернативного использования участка и дисконтированными затратами, связанными с изменением характера его целевого использования. Наиболее предпочтительный вариант альтернативного землепользования должен определяться в ходе анализа лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Для определения возможной рыночной стоимости участка специализированного назначения, исходя из характера его местоположения, проектно-архитектурных, объемно-планировочных, технических и эксплуатационных характеристик земельных улучшений, моделируется вариант его наиболее эффективного использования. Далее по аналогии с вариантом 1 на базе сравнительного подхода определяется возможная рыночная стоимость участка, а также величина затрат, необходимых для условного изменения его целевого назначения. Разница будет соответствовать некоей стоимости участка.

Практические вопросы оценки права постоянного пользования земельными участками

Непосредственной оценке стоимости права постоянного пользования земельными участками должен предшествовать анализ имеющейся информации об объекте и наиболее значимых условий выполнения работы, на базе которых формулируются цель, задачи, функция и база оценки, проводится обоснование используемых подходов, методов и оценочных процедур. На этой стадии необходимо рассмотреть как минимум следующие вопросы:

- идентификация организационно-правового статуса землепользователя;
- идентификация предмета оценки (право собственности, право постоянного или временного пользования) и обоснование категории бухгалтерского учета (основные средства или нематериальные активы);
- идентификация базы оценки (рыночная, нерыночная), определение вида стоимости и выбор подходов и методов оценки (затратный, сравнительный, доходный);

- на основании изучения действующих нормативно-правовых документов и с учетом организационно-правового статуса землепользователя формулирование рекомендаций относительно использования полученных результатов оценки в системе бухгалтерского учета и отчетности.

Ниже более детально рассмотрены некоторые методические аспекты применения сравнительного и доходного подходов к оценке права пользования земельными участками.

Сравнительный подход. Сравнительный подход реализуется в виде метода прямого сравнения со стоимостью участков-аналогов на первичном земельном рынке при определении рыночной стоимости, которая является производной для оценки права постоянного пользования землей. В общем виде дополнительные затраты равны стоимости оформления соответствующих документов, необходимых для условного обретения права собственности на земельный участок либо изменения его целевого назначения (землеустроительные работы, оформление, экспертиза и регистрация правоустанавливающей документации, нередко техническая инвентаризация недвижимого имущества, оценочные работы и т. д.).

Величина дополнительных затрат на изменение целевого назначения участка определяется трудоемкостью и составом работ, которые в свою очередь зависят именно от избранной правовой формы землепользования. В случае заключения договора аренды наиболее типичным составом работ, которые будут требовать расходов, является:

- разработка землеустроительной документации (проекта отвода или другой технической документации), необходимой для проведения процедуры изменения целевого назначения участка;
- согласование проектной документации с местными органами земельных ресурсов, архитектуры и градостроительства, природоохранными и санитарно-эпидемиологическими службами, органами охраны культурного наследия;
- проведение государственной землеустроительной экспертизы проекта отвода;
- изготовление технической документации, необходимой для заключения договора аренды участка, и её регистрация в системе Государственного земельного кадастра.

В случае условного приобретения земельного участка в собственность после изменения ее целевого назначения, дополнительный состав работ, которые нуждаются в финансировании (включая указанные выше три первых обязательных пункта), по обыкновению могут содержать:

- проведение технической инвентаризации и паспортизации недвижимого имущества, расположенного на земельном участке;
- проведение экспертной денежной оценки земельного участка с целью определения возможной цены ее продажи в собственность;
- проведение государственной экспертизы или рецензирования отчета по экспертной денежной оценке участка;
- изготовление технической документации, необходимой для продажи участка в собственность, изготовление государственного акта;
- государственная регистрация прав собственности на землю в органах Государственного земельного кадастра.

Расчет стоимости работ и услуг, которые необходимо выполнить для обретения права собственности на землю или изменения целевого назначения участка, как правило, производится либо по фактическим затратам землепользователя, либо по средним ценам, расценкам и тарифам специализированных служб, которые в среднем сложились на соответствующем региональном рынке на период проведения оценки.

Для примера в таблице 1 приведена структура реальных затрат на обретение права постоянного пользования земельным участком в г. Симферополь одной из неприбыльных бюджетных организаций.

Состав и стоимость работ на обретение права постоянного пользования землей

	Статья расходов	Сумма (без НДС), грн
1	Геодезические работы	2 050,00
2	Проект отвода земли	3 000,00
3	Техническая инвентаризация	2 716,48
4	Выдача справки	585,00
5	Обменный файл	500,00
6	Техническая документация по землеустройству	1 500,00
7	Техническое обоснование	1 804,00
8	Согласование с «Крымэнерго»	59,48
9	Оплата по квитанции	80,00
10	Услуги по ведению государственного реестра земель	150,00
11	Получение государственных актов	199,00
12	Экспертная денежная оценка права постоянного пользования	3 281,80
13	Оплата за проверку файлов	60,00
	ИТОГО	15 985,76

Как уже отмечалось ранее, подавляющая часть заказов на оценку права постоянного пользования землей приходится на неприбыльные бюджетные организации и учреждения, которые в настоящее время проводят массовую кампанию по отражению стоимости данного актива в бухгалтерской документации. В основном это учреждения образования (школы, детские сады, учебные комбинаты и т. д.), учреждения здравоохранения, МЧС и прочие бюджетные организации, которым выделяются целевые бюджетные средства на проведение оценочных работ.

Для иллюстрации сравнительного подхода к оценке права постоянного пользования земельными участками в таблице 2 приведена некоторая статистическая информация по населенным пунктам Сумской области и г. Симферополь.

Таблиця 2

Статистические данные о результатах оценки права пользования земельными участками

№ п/п	Местоположение участка	Год оценки	Площадь участка, м ²	Рыночная стоимость, грн	Стоимость права пользования, грн	% снижения рыночной стоимости
1	пгт. Краснополье Сумской обл.	2010	7 643	238 844	220 404	7,7
2	пгт. Краснополье Сумской обл.	2010	1 915	58 235	48 594	16,6
3	пгт. Краснополье Сумской обл.	2011	1 254	42 837	41 785	2,5
5	г. Сумы	2013	8 740	1 518 837	1 455 042	4,2
6	г. Сумы	2013	847	208 684	190 160	8,9
7	г. Сумы	2013	3 159	852 930	798 183	6,4
8	г. Сумы	2012	1 791	246 083	2 17 244	11,7
9	г. Сумы	2012	13 424	2 742 792	2 630 186	4,1
10	г. Ахтырка Сумской обл.	2009	1 001	103 614	90 542	12,6
11	г. Лебедин Сумской обл.	2009	24 206	701 732	644 945	8,1
12	г. Лебедин Сумской обл.	2009	1 337	62 451	52 564	15,8
13	г. Лебедин Сумской обл.	2010	840	20 272	18 724	7,6
14	пгт. Великая Писаревка Сумской обл.	2009	1 379	38 309	33 616	12,3
15	г. Ромны Сумской обл.	2009	1 712	129 325	112 592	12,9
16	г. Ромны Сумской обл.	2011	25 100	734 426	701 782	4,4
17	г. Конотоп Сумской обл.	2010	1 221	49 402	40 352	18,3
18	г. Конотоп Сумской обл.	2010	1 819	98 153	87 070	11,3
19	г. Симферополь	2012	5 370	1 016 836	950 008	6,6
20	г. Симферополь	2012	6 840	1 176 685	1 101 032	6,4

Доходный подход. Суть инвестиционного метода заключается в капитализации чистого операционного дохода (ЧОД) от сдачи земельного участка в аренду. В данном случае в основе доходного подхода, так же как и сравнительного, лежит предположение об условном изменении целевого использования земельного участка и, как следствие, возникновение оснований для начисления и взимания платежей за землю, которые, согласно законодательству, могут опосредоваться в виде земельного налога или арендной платы. Недостаток инвестиционного метода заключается в его оторванности от реалий местного земельного рынка (пусть даже первичного) и использовании показателей, которые устанавливаются на нерыночной базе исходя из нормативной денежной оценки земель данного населенного пункта (ставка земельного налога) и субъективно-коллегиального решения местного органа самоуправления (коэффициент кратности арендной платы). При оценке земельных участков в населенных пунктах используется принцип остаточной продуктивности земель и техника остатка для земли.

В нашей интерпретации инвестиционный метод базируется на следующих основных предположениях и допущениях:

- в соответствии со сложившейся практикой, обретение права собственности на земельные участки коммерческого назначения происходит, как правило, через аренду с выкупом (т. е. через промежуточное заключение договора аренды);
- в случае идентификации арендной платы за землю в качестве основной составляющей годового ЧОД землевладельца, ставка кратности арендной платы относительно земельного налога определяется текущим состоянием первичного земельного рынка на основании анализа заключенных договоров аренды аналогичных по целевому использованию участков;
- ставка арендной платы за землю данной группы остается аннуитетной (т.е. неизменной) на протяжении всего срока аренды;
- срок получения дохода от уплаты земельного налога в случае обретения права собственности на землю равняется бесконечности при неизменной по годам ставке земельного налога, что соответствует процедуре прямой капитализации ЧОД;
- предельный срок аренды земельных участков, в соответствии с Земельным кодексом, принимается равным 50 годам, что при неизменной ставке арендной платы предусматривает процедуру непрямой капитализации (дисконтирования) ЧОД;
- условное изменение формы собственности и целевого назначения земельного участка осуществляется в течение одного года и не предусматривает финансирования строительно-монтажных, ремонтно-восстановительных и других работ капитального характера, в связи с чем затраты не дисконтируются;
- расчетный размер дополнительных затрат на изменение формы собственности и целевого использования земельного участка определяется на основании фактических данных землепользователей либо текущих цен, расценок и тарифов, которые сложились на местном рынке землеустроительных, землеоценочных, юридических, регистрационных и прочих услуг, с учетом наиболее типичного состава и этапов работ.

Приняв за основу сказанное выше, формулу для оценки стоимости права постоянного пользования землей (СПП) с использованием функции текущей стоимости аннуитета можно записать в следующем виде:

$$СПП = \frac{ЧОД}{C_{\delta}} \cdot \left(1 - \frac{1}{(1 + C_{\delta})^T} \right) - \sum_{i=1}^k Z_i, \quad (1)$$

где $ЧОД_t$ – чистый операционный доход от сдачи участка в аренду в t -м году (в расчетах принимается на уровне арендной платы за первый год), грн;

Z_i – дополнительные затраты i -го вида на условное изменение целевого использования земельного участка и оформление соответствующей документации, грн;

C_{δ} – ставка дисконтирования ЧОД для незастроенного земельного участка, в долях единицы;

T – максимальный срок аренды участка (50 лет);

k – количество этапов работ по изменению целевого назначения участка и оформления правоустанавливающих документов, которые нуждаются в дополнительном финансировании.

Величина ЧОД в формуле (1) определяется разницей между годовым доходом собственника участка от его сдачи в аренду и суммой годового земельного налога.

Проиллюстрируем порядок использования инвестиционного метода на реальном примере из практики. Объект оценки – земельный участок, на котором расположено общежитие одного из высших учебных заведений Симферополь. Площадь участка – 5 370 м², нормативная денежная оценка – 269,79 грн/м². Ставка дисконтирования – 0,114. Сумма затрат на изменение целевого назначения участка – 15 986 грн.

Для определения размера возможного земельного налога в случае условного изменения целевого назначения участка с последующим установлением на его основе ставки возможной арендной платы, прежде всего, необходимо откорректировать нормативную денежную оценку. Коэффициент функционального использования участка (Кф), в соответствии с Порядком нормативной денежной оценки [11] (Приложение 1, таблица 1.1) для земель мало- и многоэтажной жилой застройки (в том числе с временным проживанием – см. [12]), равен 1,0. Для земель коммерческого назначения данный коэффициент составляет 2,5. Тогда предполагаемая нормативная денежная оценка земли при условном изменении её целевого назначения на коммерческое будет равняться: $269,79 / 1 \cdot 2,5 = 674,475$ грн/м².

Анализ первичного земельного рынка свидетельствует, что наиболее распространенный диапазон кратности арендной платы относительно земельного налога по договорам аренды, заключенным после вступления в силу последних поправок к Закону об аренде земли (июнь 2007 года), по участкам, предназначенным для обслуживания административно-офисных помещений, составляет 3 – 5 раз. Учитывая характер расположения оцениваемого участка, уровень его инженерно-технической обеспеченности, ставку арендной платы относительно земельного налога принимаем на уровне 4 % от нормативной денежной оценки.

В этом случае расчетная ставка арендной платы составит: $674,475 \cdot 0,04 = 26,979$ грн/м², сумма земельного налога – $674,475 \cdot 0,01 = 6,745$ грн/м².

Тогда стоимость права постоянного пользования оцениваемым земельным участком согласно инвестиционному методу в соответствии с формулой (1) равна:

$$СПП = \frac{5\,370 \cdot (26,979 - 6,745)}{0,114} \cdot \left(1 - \frac{1}{(1 + 0,114)^{50}} \right) - 15\,986 = 932\,828 \text{ грн}$$

В итоге получилась разница между дисконтированными доходами от возможного коммерческого использования земли и единовременными затратами на изменение характера целевого использования участка, как того требует пункт 40 Методики [5].

Для сравнения: стоимость права постоянного пользования земельным участком, рассчитанная на базе сравнительного подхода, в рассматриваемом примере равна 950 008 грн.

Практические вопросы оценки права аренды земельных участков. Нормативно-методические требования к оценке права аренды земельных участков регламентированы разделом VIII Методики [5]. Как отмечается в п. 42. Методики, оценка права аренды земельного участка базируется на предварительном определении рыночной стоимости данного участка, что имеет под собой определенную методологическую подоснову. Рыночная стоимость является объективным и независимым от конкретных условий использования земли понятием. Поэтому для оценщиков и других участников рынка она может служить в качестве предельного стоимостного показателя, выше которого стоимость частичных прав на землю не должна быть ни при каких обстоятельства. То есть оценка рыночной стоимости земельного участка, который находится в собственности, является обязательным и необходимым этапом определения стоимости ограниченных прав на землю.

Следует также отметить, что стоимость права постоянного пользования и права аренды земельного участка, как конечный оценочный продукт, имеющий самостоятельную сферу применения, рассматривается лишь в случае отображения стоимости этого права в системе бухгалтерского учета и отчетности. Стоимость права аренды может также использоваться при определении стартовой цены продажи этого права на земельных торгах. В большинстве же случаев стоимость частичных прав на землю в оценочной практике используется в качестве транзитного, вспомогательного показателя в случае применения затратного подхода при оценке недвижимости специализированного назначения или объектов с ограниченным рынком.

В соответствии с п. 43 Методики, стоимость права арендодателя (собственника) участка определяется как сумма чистого операционного дохода от поступления платы, установленной договором аренды, и текущей стоимости реверсии по формуле (здесь и далее – с учетом функции текущей стоимости аннуитета):

$$C_{сна} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{oi}}{(1+C_{\kappa})^t} + P = \frac{D_{oi}}{C_{\kappa}} \cdot \left(1 - \frac{1}{(1+C_{\kappa})^t}\right) + P. \quad (2)$$

где $C_{сна}$ – стоимость права собственника земельного участка, предоставленного в аренду;
 D_{oi} – чистый операционный доход от поступления платы, установленной договором аренды;

C_{κ} – ставка капитализации для земли;

P – текущая стоимость реверсии;

n – количество периодов (лет), оставшихся до истечения срока аренды, установленного договором;

t – текущий период (год) в пределах срока аренды, определенного договором ($t = 1 \dots n$).

Методикой [5] установлено (п. 44), что для проведения оценки права аренды земельного участка применяются два методических подхода: сопоставление цен продажи права аренды по участкам-аналогам; капитализация дополнительного дохода арендатора, получаемого от земельного участка.

Современное состояние арендных отношений практически не позволяет использовать сравнительный подход при оценке стоимости права аренды. Это связано с отсутствием систематизированной, достоверной и открытой информации относительно количества и географии продаж, метрических и стоимостных показателей, срока аренды, сопоставимости методической базы оценки стартовой цены и т. д., что делает невозможным характеризовать данный сегмент первичного земельного рынка как развитый.

Единственным нормативно обусловленным методическим подходом, позволяющим проводить более или менее объективную оценку стоимости права аренды земельных участков, является доходный подход. В его рамках существуют несколько альтернативных методов, базирующихся на разных техниках счета и оценочных процедурах.

Первый метод. Основывается на технике дисконтирования ожидаемого дополнительного дохода арендатора за период аренды, который в математическом виде формализуется следующей формулой:

$$C_{на} = \sum_{t=1}^n \frac{D_{oi}}{(1+C_{\kappa})^t} = \frac{D_{oi}}{C_{\kappa}} \cdot \left(1 - \frac{1}{(1+C_{\kappa})^t}\right), \quad (3)$$

где $C_{на}$ – стоимость права аренды земельного участка, грн;

D_{oi} – дополнительный доход арендатора за i -й год, грн.;

C_{κ} – ставка капитализации для земли;

n – количество периодов (лет), оставшихся до истечения срока аренды участка согласно договору;

t – текущий период (год) в пределах срока аренды участка, установленного договором ($t = 1 \dots n$);

Дополнительный доход определяется как разница между рыночным уровнем чистого операционного или рентного дохода и чистым операционным доходом от поступления платы, установленной договором аренды земельного участка.

В соответствии с разъяснениями некоторых положений Методики [8], содержащихся в письме ФГИУ от 23.01.2004 г. № 10-36-835 [13], в случае объективного отсутствия рыночных данных, необходимых для расчета дополнительного дохода арендатора за первый год, его размер определяется путем капитализации фактически начисленной годовой арендной платы или годового земельного налога за пользование земельными участками, если арендная плата установлена на уровне земельного налога (сейчас минимальный коэффициент кратности ставки арендной платы относительно земельного налога составляет 3). Данное положение подтверждено более поздним письмом ФГИУ от 25.10.2010 г. № 10-36-14537 [14].

Второй метод. Предусматривает в рамках доходного подхода (п. 44 Методики [5]) определение стоимости права аренды как разницы между рыночной стоимостью земельного участка и стоимостью интереса собственника этого участка, что с учетом формулы (3) может быть записано в следующем виде:

$$C_{на} = C_{рын} + P - \frac{D_{oi}}{C_{\kappa}} \cdot \left(1 - \frac{1}{(1+C_{\kappa})^t}\right), \quad (4)$$

где $C_{рын}$ – рыночная стоимость земельного участка, определенная на базе экспертной денежной оценки, грн.

Таким образом, как следует из формулы (4), обязательным этапом оценки стоимости права аренды земельного участка является расчет его наиболее вероятной рыночной стоимости, о чем говорилось выше.

Третий метод регламентируется пунктом 45 Методики [5]. Здесь, в частности, отмечается, что при определении стоимости права временного или постоянного пользования землей для застроенного земельного участка может применяться принцип остатка для земли, который предполагает распределение чистого операционного дохода между физическими компонентами указанной стоимости – землей и земельными улучшениями. Этот метод, по классификации Методики [5], лежит в рамках методического подхода, базирующегося на учете затрат на земельные улучшения. Поскольку уровень ЧОД определяет рыночную стоимость земельного участка с улучшениями, его распределение между физическими компонентами, в принципе, может осуществляться как до проведения расчетной процедуры капитализации (дисконтирования), так и после определения рыночной стоимости. Иными словами, индивидуальные доли земли и земельных улучшений могут определяться отдельно как вклад в чистый операционный доход или в рыночную стоимость земельно-имущественного комплекса. Расчет стоимости права аренды земельного участка в данном случае проводится по формуле:

$$C_{на} = C_{имк} - \sum_{j=1}^k BЗУ_j, \quad (5)$$

где $C_{имк}$ – рыночная стоимость имущественного комплекса (земельного участка с улучшениями), грн.;

$BЗУ_j$ – восстановительная стоимость земельных улучшений j -го вида, грн.

Для наглядности проиллюстрируем приведенные выше методы оценки права аренды земельного участка на реальном примере (см. табл. 3). Объект оценки – земельный участок в г. Сумы, предоставленный для обслуживания торгового комплекса рынка по продаже продуктов питания и непродовольственных товаров. Все приведенные в таблице данные подлинные.

Таблица 3
Оценка права аренды земельного участка согласно Методике № 1531

№ п/п	Наименование информации	Расчет	Значение
Исходные данные			
1	Годовой валовой доход от сдачи торговых мест в аренду, грн		326 398
2	Годовые операционные затраты, грн		166 194
3	Чистый операционный доход, грн	(п. 1) – (п. 2)	160 204
4	Площадь земельного участка, м ²		550
5	Ставка земельного налога, грн./м ²		8,57
6	Коэффициент арендной платы		3
7	Ставка арендной платы, грн./м ²	(п. 5) x (п. 6)	25,71
8	Рыночная стоимость участка, грн./м²		300
9	Рыночный уровень ЧОД, грн./м ²	(п. 3) / (п. 4)	291,28
10	ЧОД от поступления арендной платы, грн./м ²		25,71
11	Дополнительный доход арендатора, грн./м ²	(п. 9) – (п. 10)	265,57
Расчет по формуле (3)			
12	Ставка дисконтирования (капитализации)		0,139
13	Срок аренды, лет		10
14	Коэффициент текущей стоимости аннуитета	формула (3)	5,2365
15	Стоимость права аренды, грн/м²	(п. 11) x (п. 14)	1 391
Расчет по формуле (3) в случае отсутствия рыночных данных о дополнительном доходе арендатора			
16	Дополнительный доход арендатора, грн/м ²	(п. 7)	25,71
17	Стоимость права аренды, грн/м ²	(п. 7) x (п. 14)	135
Расчет по формуле (2) с учетом формулы (4)			

Окончание таблицы 3

18	ЧОД от поступления арендной платы по договору, грн/м ²	(п. 7)	25,71
19	Срок аренды, лет:		
20	вариант 1	T1	10
	вариант 2	T2	20
21	Коэффициент текущей стоимости аннуитета:	формула (2)	5,2 365
22	T1 = 10 лет	формула (2)	6,6 615
	T2 = 20 лет		
23	Дисконтированный ЧОД за период, грн:	формула (2)	135
24	T1 = 10 лет	формула (2)	171
	T2 = 20 лет		
№ п/п	Текущая стоимость реверсии за период, грн:	Расчет	Значение
	Наименование информации		
25	T1 = 10 лет	формула (2)	44
26	T2 = 20 лет	формула (2)	12
27	Стоимость интереса собственника, грн:	(п. 23) + (п. 25)	179
28	T1 = 10 лет	(п. 24) + (п. 26)	183
	T2 = 20 лет		
29	Стоимость права аренды, грн/м²	(п. 8) – (п. 27)	121
30	T1 = 10 лет	(п. 8) – (п. 28)	117
	T2 = 20 лет		

Комментарии к таблице 3

1. Оценка права аренды земельного участка по формуле (3), которая в Методике [5] является базовой, не выдерживает никакой критики. Стоимость права аренды в 4,6 раза превышает рыночную стоимость участка. Привязка стоимости аренды земли к результатам основной финансово-хозяйственной деятельности арендатора несостоятельна.

2. Расчет по той же базовой формуле (3), но при условии отсутствия рыночных данных о дополнительном доходе арендатора (т. е. с учетом рекомендательных писем ФГИУ [13; 14]) дает правдоподобный результат. Однако, на наш взгляд, он носит случайный характер, поскольку расчетная процедура зиждется на нерыночных данных (ставки земельного налога и арендной платы).

3. Расчет по формуле (2) и её интерпретации формуле (4) с учетом интереса собственника участка лишен логического смысла, хотя стоимость права аренды выглядит достаточно приемлемой. Для иллюстрации несостоятельности метода использованы два варианта продолжительности аренды – 10 и 20 лет. Эмпирический опыт и здравый смысл подсказывают, что чем длиннее срок аренды, тем дороже должна быть стоимость права аренды. В данном случае имеет место обратная ситуация (см. позиции 29, 30). Причина несоответствия: чем продолжительнее период аренды, тем выше стоимость интереса собственника (поз. 27, 28). При этом стоимость реверсии не перекрывает рост дисконтированного ЧОД. Поскольку рыночная стоимость остается константой, увеличение продолжительности арендных отношений обуславливает уменьшение стоимости права аренды.

4. Третий метод оценки с использованием формулы (5) в таблице 3 не иллюстрируется. Трудоемкость оценки рыночной стоимости имущественного комплекса и восстановительной стоимости земельных улучшений чрезвычайно высока. Вряд ли у оценщика появится желание и необходимость проводить эти расчеты с целью определения стоимости права аренды земельного участка. Для справки: реальная стоимость права аренды земли сроком 10 лет в приведенном примере, рассчитанная на базе третьего подхода, составляет 116 грн/м².

Общий вывод: ни один из приведенных в Методике [5] методов оценки права аренды земельных участков не обладает логической безупречностью, а также безусловной зависимостью от текущего состояния земельного рынка и рыночной стоимости участка, которая является вполне объективным показателем. Результаты, полученные с помощью приведенных методик, носят случайный характер.

В качестве альтернативы для оценки права аренды земельных участков предлагается методика, основанная на учете продолжительности периода получения дохода от земельного участка, находящегося в собственности и срочной аренде. Суть предложения сводится к следующему. В случае срочного пользования участком его стоимость зависит от

продолжительности периода арендных отношений и при единичном значении ЧОД определяется:

$$Ц_{ар} = \frac{1}{C_k} \cdot \left(1 - \frac{1}{(1 + C_k)^t} \right), \quad (7)$$

где C_k – ставка капитализации (дисконтирования);

t – продолжительность периода аренды, лет.

Если разделить формулу (7) на формулу (6), то полученная величина будет показывать, во сколько раз стоимость права аренды сроком t лет меньше рыночной стоимости участка. Здесь же необходимо учитывать, что собственник земельного участка уплачивает земельный налог, арендатор – арендную плату, которая на сегодняшний день, согласно действующему законодательству, в 3 – 12 раз выше земельного налога. Следовательно, при прочих равных условиях величина годового ЧОД при аренде будет несколько ниже аналогичного показателя собственника участка за счет более высоких операционных затрат.

Пропуская промежуточные преобразования, итоговая формула для оценки стоимости права аренды земельных участков ($Ц_{ар}$) имеет вид:

$$Ц_{ар} = Ц_{рын} \cdot K_{проп} \cdot \left(1 - \frac{1}{(1 + C_k)^t} \right), \quad (8)$$

$$K_{проп} = 1 - \frac{C_{зн} \cdot (K_{ан} - 1)}{Ц_{рын}}, \quad (9)$$

где $Ц_{ар}$ – рыночная стоимость земельного участка, сдаваемого в аренду, грн/м²;

$K_{проп}$ – коэффициент пропорциональности, учитывающий уменьшение годового ЧОД арендатора в связи с более высокой ставкой арендной платы по сравнению со ставкой земельного налога;

$C_{зн}$ – ставка земельного налога, грн/м²;

$K_{ан}$ – коэффициент кратности ставки арендной платы относительно земельного налога (3...12 раз).

В таблице 4 представлен расчет стоимости права аренды рассматриваемого в качестве иллюстрации земельного участка при двух вариантах арендных отношений – 10 и 20 лет.

Таблица 4

Оценка права аренды земельного участка на базе предлагаемой методики

№ п/п	Наименование информации	Расчет	Значение
1	Ставка земельного налога, грн/м ²	$C_{зн}$	8,57
2	Коэффициент кратности арендной платы	$K_{ан}$	3
3	Рыночная стоимость участка, грн/м²	$Ц_{рын}$	300
4	Ставка дисконтирования	C_k	0,139
6	Коэффициент пропорциональности ($K_{проп}$)	формула (9)	0,943
7	Стоимость права аренды, грн/м²:		
8	T1 = 10 лет	формула (8)	206
9	T2 = 20 лет	формула (8)	262

Преимущество предложенного метода, на наш взгляд, состоит в том, что стоимость права аренды является производной от рыночной стоимости, объективная оценка которой всегда легче и понятней, нежели определение некоего дополнительного дохода арендатора.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Земельный кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Электронный ресурс. Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Закон України «Про оцінку землі» від 11.12.03 р. № 1378-IV // Электронный ресурс. Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

3. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затверджений постановою КМУ від 10.10.2003 р. № 1440.
4. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою КМУ від 28.10.2004 р. № 1442.
5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 11.10.2002 р. № 1531.
6. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 8 «Нематеріальні активи», затвержені наказом Міністерства України від 18.10.1999 р. № 242 (зі змінами та доповненнями станом на 31.05.2012 р.).
7. Інструкція з бухгалтерського обліку необоротних активів бюджетних установ, затверджена наказом Держказначейства України від 17.07.2000 р. № 64 (в редакції наказу від 21.02.2005 р. № 30).
8. Методика оцінки вартості майна, затверджена постановою КМУ від 10.12.2003 р. № 1891.
9. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 09.01.2003 р. № 2.
10. Порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, затверджений постановою КМУ від 11.04.2002 р. № 502.
11. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений спільним наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 р. № 18/15/21/11.
12. Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом Держкомзему України від 23.07.2010 р. № 548.

УДК 332.74

МЕТОДЫ ВЫБОРА ВЛИЯТЕЛЬНЫХ ФАКТОРОВ ПРИ МАССОВОЙ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Ю. А. Киричек, д. т. н., проф., Е. А. Ландо, к. т. н., доц., Е. Ю. Гайденко, ст. преп.

Ключевые слова: массовая оценка, ценообразующие факторы

Формулирование проблемы. Массовая оценка как систематизированный способ определения стоимости имущества в большой группе однородных объектов выполняется с использованием методов статистической обработки информации на основе сравнительного анализа влияния ценообразующих факторов, являющихся общими для аналогов. По сути, такая оценка представляет собой процедуру построения математической модели, устанавливающей связь между вероятной ценой имущества, ценами аналогов и ценообразующими факторами. Таким образом, одна из задач оценки состоит в том, чтобы определить – какие характеристики существенно влияют на стоимость объекта недвижимости.

Цель статьи. Формализация процедуры выбора ценообразующих факторов для оцениваемого имущества позволяет избежать грубых ошибок на данном этапе оценки.

Изложение материала. В качестве характеристик, влияющих на стоимость недвижимости, в большинстве случаев используют такие ценообразующие факторы:

1. Месторасположение объекта в структуре населенного пункта.
2. Месторасположение объекта в пределах оценочной зоны.
3. Конструктивные особенности здания.
4. Расположение квартиры в доме (число комнат в квартире, изолированность комнат).
5. Проектно-планировочные характеристики квартиры (общая площадь, жилая площадь квартиры, площадь кухни, высота помещений и др.).
6. Техническое состояние внутренней отделки и санитарно-технических устройств.

Но не всегда эти факторы существенно влияют на стоимость недвижимости. При выборе ценообразующих факторов чаще всего используют экспертные оценки и формальные методы проверки правильности выбора. При анализе правильности выбора ценообразующих факторов интересуют методы сравнения параметров выборок, при этом в условиях ограниченного объема выборки интерес представляют непараметрические методы и критерии. Под этими