Метод определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка

А.Н. Фоменко, практикующий оценщик, канд. техн. наук,

г. Москва

В соответствии с законодательством собственник земельного участка обладает в отношении него вещными правами: владения, пользования, распоряжения. При передаче земельного участка в аренду, собственник передает арендатору на срок, определяемый договором аренды, права пользования или владения и пользования, оставляя за собой право распоряжения земельным участком [1, 2]. Арендатор в свою очередь на период действия договора аренды приобретает право распоряжения переданными ему правами владения и пользования. В частности, он может переуступить свои права, передать их в залог, если это напрямую не запрещено договором аренды.

Стоимость прав, переданных арендатору (здесь и далее будем рассматривать только эти права и называть их правом аренды) обычно определяется исходя из возможности извлечения им дохода из переданного в аренду земельного участка (ЗУ). В простейшем варианте рассматривается возможность сдачи этого участка в субаренду и извлечение дохода в размре разности между доходом от субаренды и арендной платой, предаваемой собственнику [3]. В более сложном случае предполагается, что с использованием арендованного участка создается бизнес, который не возможен при отсутствии этого участка, и часть дохода арендатора от бизнеса приписывается этому ЗУ. В обоих случаях стоимость права аренды определяется как капитализированный доход арендатора, отнесенный к ЗУ.

Все сказанное выше в полной мере относится к свободному (не застроенному) земельному участку. В случае, если на арендованном участке построено здание, принадлежащее другому собственнику, то ситуация несколько меняется. Собственник земельного участка не может по своему усмотрению прекратить аренду ЗУ по окончании договора аренды (исключение составляет предусмотренный законом выкуп земли для федеральных и муниципальных нужд). Он вынужден продлевать закончившийся договор аренды или продать ЗУ собственнику здания. В свою очередь арендатор ЗУ не имеет возможности сдать его в субаренду или организовать на нем бизнес, кроме как путем сдачи здания или его части в аренду. Следовательно, втечение периода пока на ЗУ располагается здание, этот участок имеет особый статус, то есть 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 [4]. Однако точность этих методов крайне низка. Во-первых, из-за увеличения относительной погрешности. При выполнении математической операции вычитания абсолютные погрешности составляющих складываются, а база, относительно которой определяется относительная погрешность, уменьшается. Во вторых в стоимость здания включается прибыль предпринимателя, которая в свою очередь зависит от местоположения ЗУ и ее величина определяется с высокой погрешностью. Кроме того, в этом случае затратный подход к оценке недвижимости теряет свою независимость от доходного или сравнительного подходов (в зависимости от использованного метода расчета стоимости права аренды земли). Следует также отметить, что полученная стоимость оторвана от рынка земли, поскольку при ее определении используются только данные рынка аналогичных объектов недвижимости и рынка стройиндустрии. Сходные проблемы возникают и при использовании метода распределения.

Наблюдение показывает, что динамика рынка земли и динамика указанных выше рынков в отдельные периоды времени могут значительно различаться. Поэтому при оценке стоимости права аренды ЗУ важное значение приобретает увязка ее с изменениями на рынке земли. Для того, что бы увязать стоимость права аренды с рынком земли воспользуемся методом соотнесения. Рассмотрим два расположенных по соседству объекта коммерческой недвижимости, у которых все одинаково, за исключением прав на ЗУ. Одно здание построено на собственной земле, а другое на арендованной. Поскольку здания одинаковы, то и в аренду их помещения должны сдаваться по одинаковой ставке. Следовательно, потенциальный и действительный валовые доходы у собственников зданий тоже одинаковы. Операционные расходы отличаются только на различие в плате за земельный участок. Собственник здания, построенного на собственной земле, платит земельный налог, а собственник здания, построенного на арендованной земле, платит арендную плату, которая превышает налог на землю. Для обоих случаев можно записать следующие соотношения:

Сзус — рыночная стоимость права собственности на земельный участок;

Сзуа — рыночная стоимость права аренды земельного участка;

Сзд — рыночная стоимость здания;

ДВД — действительный валовый доход от объекта недвижимости;

ОРбзу — операционные расходы без учета расходов по содержанию ЗУ;

Нзу — налог на землю;

Азу — арендная плата за ЗУ;

R — коэффициент капитализации для объекта недвижимости.

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 ЗУ. Поскольку право аренды застроенного ЗУ предполагает определение стоимости этого права в текущем использовании, то и стоимость права собственности на земельный участок должна определяться исходя из аналогичного использования.

Другая особенность состоит в том, что стоимость права собственности на ЗУ представляет собой рыночную стоимость ЗУ (для текущего использования), а стоимость права аренды зависит от величины арендной платы и в общем случае не соответствует рыночной величине.

Если разделить обе части уравнений (3) и (4) на площадь ЗУ, то получим зависимости для расчета удельной стоимости права аренды от удельной стоимости права собственности и удельной ставки налога на землю (руб. / кв. м).

Так как существует практика сдачи жилья в аренду, то полученные зависимости, по-видимому, могут быть распространены и на объекты жилой недвижимости.

Зависимости (3) и (4) могут использоваться при расчете стоимости права аренды (прав владения и пользования ЗУ переданных арендатору) застроенного земельного участка с учетом назначенной арендной платы. Эти же зависимости могут быть использованы для обоснования компенсационной выплаты за земельный участок при принудительном выкупе застроенного арендованного земельного участка, поскольку имеют место не рыночные условия сделки с земельным участком обладающим определенной ценностью для конкретного арендатора.

Поскольку ставка налога на землю обычно пропорциональна кадастровой стоимости земли, то 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 ЗУ от относительной величины кадастровой стоимости. Зависимость принимает вид:

где

\* — верхний индекс, обозначающий удельную величину стоимости;

С\*кад — кадастровая стоимость ЗУ;

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

Результаты расчета по зависимости (5) при Кн = 1,5% [5] и R = 15% приведены на

Рис. 1.

Рис. 1 Зависимость относительной величины стоимости права аренды ЗУ от относительной величины кадастровой стоимости при ставке земельного налога 1,5% и коэффициенте капитализации для объекта недвижимости 15%.

Анализ зависимостей приведенных на Рис. 1 позволяет сделать следующие выводы. При сдаче в аренду ЗУ по ставке равной ставке земельного налога, стоимости права аренды и права собственности совпадают.

Принципиально существует ставка аренды ЗУ, при которой стоимость права его аренды равна нулю (при фиксированной относительной кадастровой стоимости). Это соответствует условию, при которых собственник земли изымает у арендатора все доходы, которые относятся к земельному участку. По видимому, эту величину ставки аренды ЗУ 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.

Действительно из зависимости (2) при Сзуа = 0 следует:

где

Азу0 — арендная плата за ЗУ, соответствующая нулевой стоимости права его аренды.

Подставляя это соотношение в зависимость (1), и переходя к удельным значениям получаем:

Однако на практике (в рыночных условиях) предел деловой активности должен наступить несколько раньше (при меньшей величине арендной платы), поскольку для перехода от права аренды ЗУ к праву собственности обычно назначается стоимость выкупа. Поэтому практическое соотношение имеет вид:

Зависимость (6) по сути отражает рыночные условия, при которых собственник ЗУ имеет возможность назначить максимальную стоимость арендной платы за землю, с которой арендатор (девелопер) должны согласиться. Таким образом, рыночная ставка арендной платы для застроенного ЗУ определяется как:

В свою очередь, собственник, передав арендатору права владения и пользование, может продать застроенный ЗУ (реализовать оставшееся у него право распоряжения) в любое время. Однако наличие долгосрочного арендатора обычно при совершении сделки купли-продажи рассматривается как обременение, поэтому по рыночной стоимости собственник ЗУ может его продать лишь после окончания срока жизни здания. Поэтому рыночная (обоснованная) величина стоимости выкупа может быть определена, как дисконтированная на дату оценки стоимость реверсии ЗУ с учетом возможных затрат на рекультивацию земли. Расчетная зависимость в удельных единицах имеет вид:

где

С\*вык\_р — удельная рыночная стоимость выкупа ЗУ арендатором;

С\*рев — удельная стоимость реверсии ЗУ;

С\*рвк — удельная стоимость рекультивации ЗУ;

Yзу — ставка доходности для ЗУ.

Стоимость реверсии может быть определена путем капитализации арендной платы за ЗУ в последний год жизни здания с учетом добавления годового темпа ее роста, либо путем прямого прогноза текущей стоимость права собственности на ЗУ с учетом темпов ее роста.

Заключение

Предложены зависимости, позволяющие на основе данных регионального рынка земли определить стоимость права аренды (прав владения и пользования ЗУ переданных арендатору) застроенного земельного участка с учетом назначенной арендной платы. Приведено обоснование метода расчета рыночной ставки арендной платы и рыночной выкупной стоимости застроенного земельного участка для арендатора. Полученные зависимости могут быть использованы при практической оценке объектов недвижимости и для назначения обоснованной арендной платы за земельный участок. Полученные зависимости могут быть так же использованы для обоснования компенсационной выплаты за земельный участок при принудительном выкупе застроенного арендованного земельного участка.