

Подходы и методы к оценке рыночной стоимости земельных участков

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. №568-р)

- Застроенные и незастроенные земельные участки
- Метод предполагаемого использования
- Метод сравнения продаж
- Метод капитализации земельной ренты
- Метод остатка
- Застроенные земельные участки
- Метод выделения
- Метод распределения

Опция:

Оценка на основе типовых условий инвестиционных контрактов (Москва)

Оценка на основе определения стоимости затрат на воспроизводство магистральной инженерной и транспортной инфраструктуры (Москва)

Нормативный метод

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (135-ФЗ от 29.07.1998 с изм.)

Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет (Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. N 316).

Результаты государственной кадастровой оценки земель утверждаются органами исполнительной власти субъектов РФ по представлению территориальных органов, осуществляющих ведение государственного кадастра недвижимости.

В случае отсутствия кадастровой стоимости земельных участков для целей налогообложения (если результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 1 января календарного года не утверждены в установленном порядке до 1 марта этого года) в отношении этих земельных участков авансовые платежи и земельный налог не уплачиваются до их утверждения.

В случаях, когда кадастровая стоимость земли не определена, для целей налогообложения и для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности применяется нормативная цена земли. Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (Закон «О плате за землю»).

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Ст. 66 ЗК РФ

Проведение государственной кадастровой оценки земель установлено Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 и действующими в части, не противоречащей ЗК РФ.

От кадастровой стоимости необходимо отличать рыночную стоимость земельного участка, которая устанавливается в соответствии с ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".

Нормативный метод

Выкуп земельного участка собственниками объектов капитального

строительства

До 01 июля 2012 г.

- 20% кадастровой стоимости для городов с численностью свыше 3 млн. чел. (возможно установление запрета на строительство)
- 2,5% кадастровой стоимости в иной местности
- Снятие запрета на строительство не более 80% кадастровой стоимости

Прим. запрет на строительство не может распространяться на реконструкцию объектов капитального строительства:

- если дальнейшее использование объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;
- если реконструкция не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка для собственников земельных участков /цели предоставления для арендаторов

Регион - Москва

- Арендаторы - 5-80% от кадастровой стоимости после изменения цели предоставления (№387-ПП от 18.06.2013 г.)
- Собственники – 5-80% от разницы между кадастровыми стоимостями до и после изменения вида разрешенного использования (№593-ПП от 10.09.2013 г.)
- дифференцированная арендная плата в период действия договора аренды

В случае принятия решения об изменении цели предоставления/вида разрешенного использования ГЗК, если такие изменения предусматривают проектирование и строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, срок действия договоров аренды составляет 6 лет, если иное не предусмотрено решением ГЗК

После 01 июля 2012 г.

- Не более 100% кадастровой стоимости (в Москве 100% кадастровой стоимости)

Регион - Иные

- В соответствии с действующим региональным законодательством (до 01.01.2013 г. на основании решения органа местного самоуправления с учетом публичных слушаний)

Нормативный метод

Изменение вида разрешенного использования земельного участка /цели предоставления

СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ УПЛАТЕ В ПЕРВЫЙ ГОД АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОСЛЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕЛИ ЕГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ

СТАВКИ ДЛЯ РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГО СЯ В СОБСТВЕННОСТИ

ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И /ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Значение показателя плотности застройки земельного участка *	Ставка арендной платы
1	от 4,0 и более	80% кадастровой стоимости земельного участка
2	От 3,6 до 3,9 включительно	70% кадастровой стоимости земельного участка
3	От 3,2 до 3,5 включительно	60% кадастровой стоимости земельного участка
4	От 2,8 до 3,1 включительно	50% кадастровой стоимости земельного участка
5	От 2,4 до 2,7 включительно	40% кадастровой стоимости земельного участка
6	От 2,0 до 2,3 включительно	30% кадастровой стоимости земельного участка
7	От 1,6 до 1,9 включительно	25% кадастровой стоимости земельного участка
8	От 1,2 до 1,5 включительно	20% кадастровой стоимости земельного участка
9	От 0,8 до 1,1 включительно	15% кадастровой стоимости земельного участка
10	От 0,4 до 0,7 включительно	10% кадастровой стоимости земельного участка
11	До 0,3 включительно	5% кадастровой стоимости земельного участка

* Показатель плотности застройки определяется как отношение общей площади объектов капитального строительства (в кв. м) к общей площади земельного участка (в кв. м), указанным в утвержденном в установленном порядке градостроительном плане земельного участка.

Ставки арендной платы в период действия договора аренды

- 1 год 1,5% от кадастровой стоимости + платеж за изменение цели предоставления
- 2 год 1,5% от кадастровой стоимости
- 3 год 3% от кадастровой стоимости
- 4 год 5% от кадастровой стоимости
- 5 год 7% от кадастровой стоимости
- 6 год 8% от кадастровой стоимости
- далее 10% от кадастровой стоимости

Метод предполагаемого использования

Теория

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод предполагаемого использования

Пример: исходные данные

Земельный участок 1,648 га

Вид права – собственность

Категория – земли населенных пунктов

Цель предоставления – размещение гостиниц и многоэтажных подземных гаражей

Кадастровый номер - 77:01:0004????????

Кадастровая стоимость – 318 632 725 руб.

ТЭП проекта

Наземная площадь – 150 000 руб.

Подземная площадь – 50 000 руб.

Полезная площадь:

Апартаменты – 102 500 кв.м

Торговля – 10 000 кв.м

Машиноместа – 1 000 м/м

Текущее состояние:

- Начаты предпроектные проработки
- Территория освобождена от существующей застройки



Метод предполагаемого использования

Пример: допущения

Основные виды затрат

- Предпроектные проработки - 6 месяцев, 919 руб./кв.м
- Проектные и изыскательские работы - 3,5 года (стадии «П» 1 год, стадия «РД» 2,5 года), 2 932 руб./кв.м
- Строительно-монтажные работы - 3,5 года, 72 560 руб./кв.м
- Подключение к магистральным электросетям (выкуп мощности и техприсоединение) - 3 797 руб./кв.м
- Земельный налог - 12 560 417 руб. в год
- Реклама и брокеридж при продаже - 2,5% от реализации апартаментов
- Налоги - НП и НДС
- Прочие расходы (техинвентаризация, оформление и т.п.) - Окончание строительства, 27 руб./кв.м

Доходы

- Продажа апартаментов - Ноябрь 2014 – март 2020 г., стартовая цена 179 827 руб./кв.м.
- Продажа торговых помещений - Апрель 2018 – март 2020 г., стартовая цена 298 976 руб./кв.м.
- Продажа машиномест - Ноябрь 2014 – март 2020 г., стартовая цена 2 424 056 руб./кв.м.
- Индексация цены на степень готовности – 4% в год
- Индексация цены на темп роста – 3% в год

Метод предполагаемого использования

Пример: вывод

Покупка земельного участка
2,2 млрд. руб.

Затраты по проекту
18,4 млрд. руб.

Доход от продажи
27,8 млрд. руб.

Финансовый
результат по проекту
7,2 млрд. руб.
Доходность проекта -
20%

Метод сравнения продаж

Теория

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки

Метод сравнения продаж

Теория

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

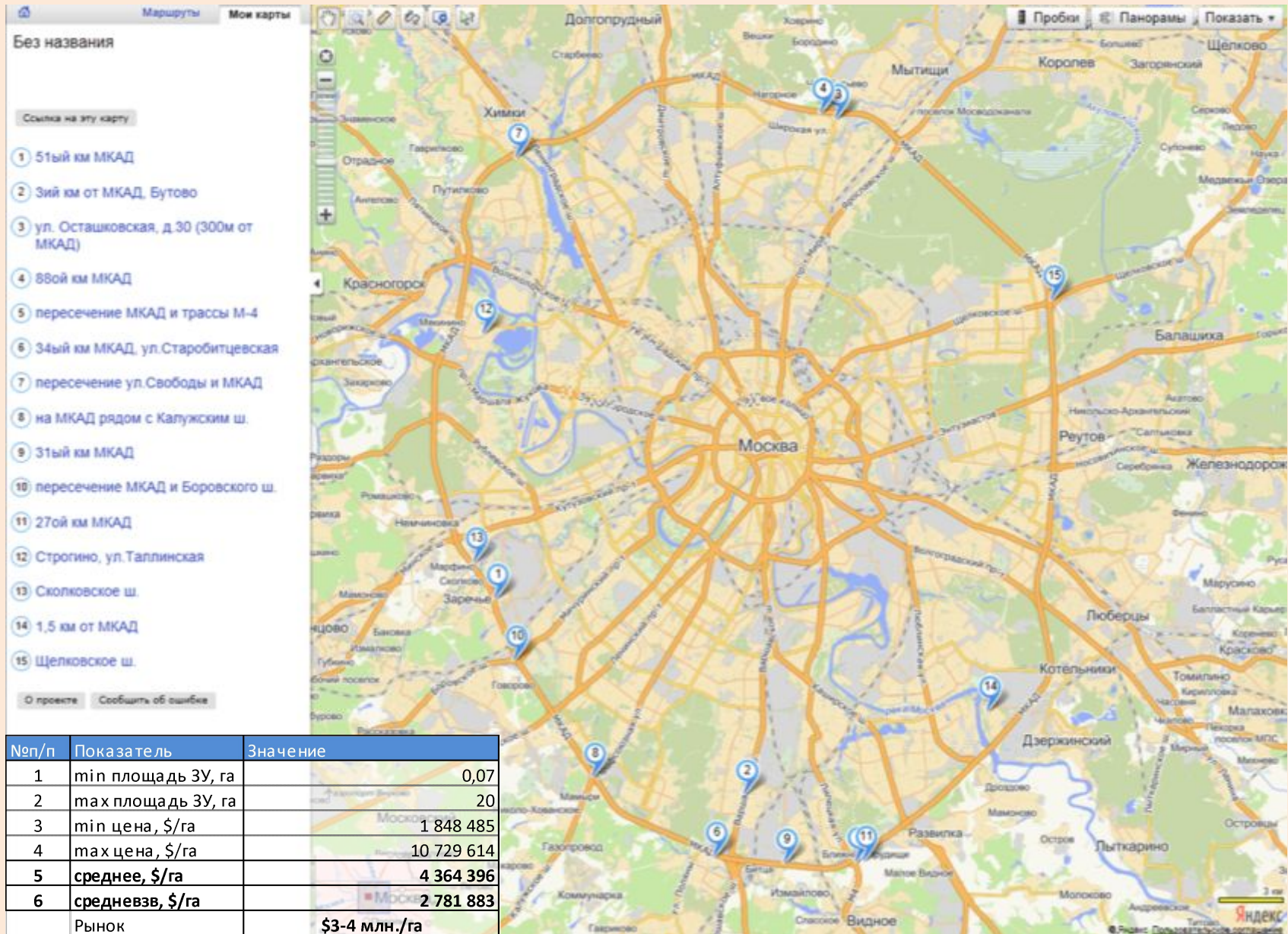
Метод сравнения продаж

Пример: объекты-аналоги

№п/п	Местоположение	Площадь, га	Категория ЗУ	Наличие док-ов	Цена предложения, \$/га
1	51ый км МКАД	1,47		ПЗУ на строительство автосалона, долгосрочная аренда	4 421 769
2	3 км от МКАД, Бутово	0,5	Земли промышленности	имеется бизнес-проект складского комплекса с правоустанавливающей, разрешительной, архитектурной, технологической и финансовой документацией, предусматривающий строительство склада-холодильника ёмкостью 13 000 т., договор аренды на 25 лет (1995-2020г.г.),	1 848 485
3	300 м. от МКАД, Осташковская ул., д.30	0,6		разрешение на строительство Торгово-офисного центра (возможно изменение целевого назначения), договор аренды на 49 лет	4 500 000
4	88ой км МКАД	2	Земли населенных пунктов	согласован въезд-выезд со МКАДа. Получены и оплачены ТУ.	6 000 000
5	пересечение МКАД и трассы М-4	0,932		проект планировки с проектом строительства ДЦ согласован градостроительным советом М.О(разрешение на строительство), электроснабжение участка (акт ввода энергоустановки в эксплуатацию и акт выполнения технических условий.), ТУ на присоединение к газопроводу Восточный луч ДКБМ, ТУ на водоснабжение, ТУ на телефонизацию, согласован съезд-выезд.	10 729 614
6	34ый км МКАД, ул. Старобитцевская	1,5		разрешение на строительство, акт выбора участка, акты на скрытые работы, проект, акт разрешенного использования земельного участка.	4 666 667
7	пересечение МКАД и ул.Свободы	0,49		договор аренды на 49 лет	7 792 208
8	МКАД, Калужское шоссе	3,56	Земли промышленности		2 169 098
9	31ый км МКАД	4	Земли промышленности	договор аренды на 49 лет	3 100 000
10	пересечение МКАД и Боровского ш.	7	Земли населенных пунктов, земли промышленности	договор аренды на 49 лет	3 571 429
11	Ленинский р-он, пос.Совхоз им.Ленина (в районе 27 км МКАД)	9,38	Земли промышленности		3 500 000
12	МКАД, Строгино	0,07		договор аренды на 49 лет с мая 2002г.	5 000 000
13	МКАД, Сколковское шоссе	20 10	Земли населенных пунктов	кадастровый паспорт, свидетельство о регистрации права	2 500 000
14	1,5 км от МКАД, в сторону Капотни	1,8	Земли промышленности	есть проект под строительство автотехбазы	3 166 667
15	Внешняя сторона МКАДа, Щелковское шоссе	3	Земли промышленности	кадастровый паспорт, свидетельство о регистрации права, долгосрочная аренда	2 500 000

Метод сравнения продаж

Пример: карта расположения Объектов-аналогов



Метод сравнения продаж

Пример 2: Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет земельный участок площадью 53 177 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Рябиновая, вл. 28А (кадастровый номер: 77:07:0012004:10).

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для использования территории под эксплуатацию зданий и сооружений, построенных в соответствии с распоряжением МГИК от 14.03.77 №447 и от 25.03.86 г. №386р для ремонта, технического обслуживания и стоянки автотранспорта.

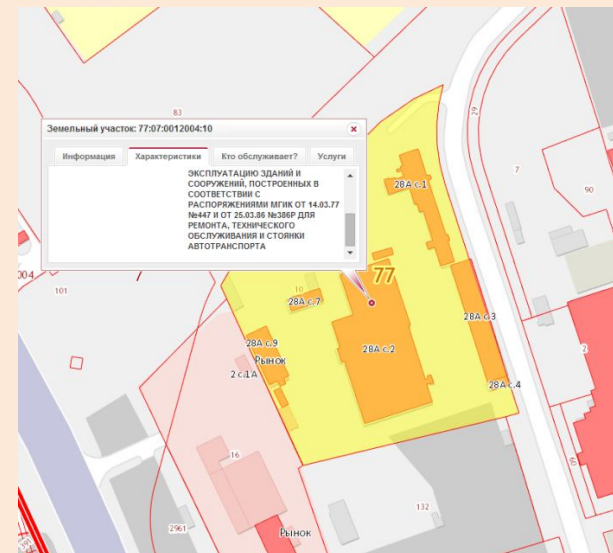
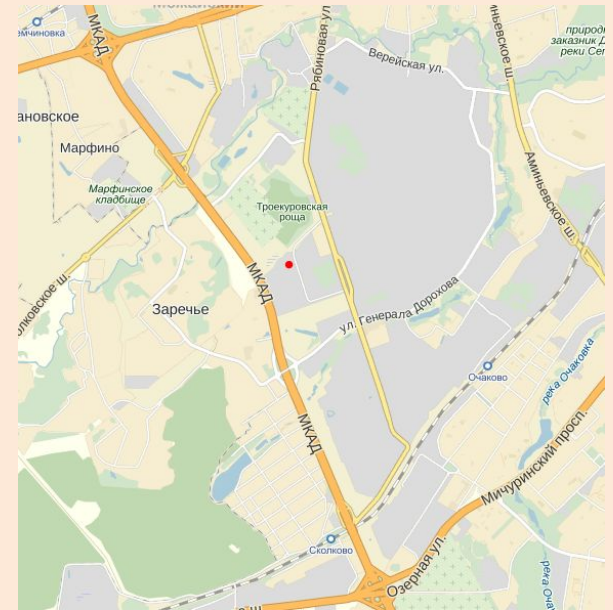
Кадастровая стоимость на 01.01.2013г. – 1 778 378 736 руб., утверждена Постановлением Правительства г. Москвы №751-ПП от 26.11.2013 г. «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель города Москвы».

Текущее использование – использование территории для эксплуатации производственно-складских и административных зданий и сооружений.

Земельный участок расположен в промзоне №37 «Очаково». С севера участок граничит с ВЛЭП и Троекуровским кладбищем, с востока с Проектируемым проездом №3636 и далее заводом Кампомос, с юга земельные участки под промышленную застройку (автотранспортное предприятие, мусоросжигательный завод), далее ВЛЭП, с запада рынок «Престиж-М».

Доступ на земельный участок осуществляется со стороны Проектируемого проезда №3636. Прямой выезд на МКАД с земельного участка и прилегающих территорий отсутствует. Удаленность от МКАД по городской улично-дорожной сети составляет около 2-3 км (ул. Генерала Дорохова или Троекуровский проезд).

Земельный участок обладает трапециевидной формой без существенного перепада высот. Территория огорожена забором преимущественно из железобетонных плит.



Метод сравнения продаж

Пример 2: Описание объектов - аналогов

	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4	Объект аналог № 5	Объект аналог № 6
Местоположение	Москва, Рябиновая 28	Москва, Рябиновая 26-28	Москва, ул. Полярная 35В	МКАД 87 км	г. Москва, Горбунова, вл. 12	г. Москва, Ижорский проезд, вл. 9
Цена предложения, руб./га	122 448 980	126 081 200	90 517 241	101 993 264	88 587 042	81 952 780
Источник информации	zдание.info	zдание.info	zдание.info	www.земельные-участки.su	dmir.ru	msk.ners.ru
Дата объявления	24.02.2013	30.05.2013	16.10.2013	01.06.2013	06.03.2010	31.05.2013
Дата первоначального размещения	2012	кц. 2012	кц. 2012	2012	нч. 2010	2012
Площадь, га	1,47	2	1,16	5,3	1,2	1,12
Объем передаваемых прав	аренда на 49 лет	аренда до 2020 г.	аренда на 49 лет	аренда на 49 лет	аренда на 49 лет	права собственности на здание
Разрешенный вид использования / цель предоставления	промышленная застройка: для строительства автотранспортного предприятия	промышленная застройка: эксплуатация модуля оптового склада, крытой автостоянки, эксплуатация артезианской скважины	промышленная застройка: под строительство производственного (кроме вредного) или складского комплекса с офисными помещениями	промышленная застройка: для размещения производственно-торгового и складского комплекса	промышленная застройка: для строительства автосалона (не подвержено)	промышленная застройка: для эксплуатации производственно-складских и административных зданий и сооружений
Наличие коммуникаций	на границе участка	на участке	на участке	на границе	на границе	на участке
Наличие капитальных зданий и сооружений на участке	0 кв. м	некапитальные складской модуль, автостоянка и скважина	0 кв. м	0 кв. м	0 кв. м	933,8 кв. м земельный участок предлагается под развитие (застройку), существующие строения необходимы для оформления прав на земельный участок, в последующем предполагается их

Метод сравнения продаж

Пример 2: Описание объектов - аналогов

Сравнение и корректировка проводится по следующим параметрам:

- изменение цен на земельные участки за период с даты предложения аналога до даты проведения оценки;
- снижение цены в процессе торгов (поправка на торг);
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- объем передаваемых прав;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- наличие зданий и сооружений на земельном участке;
- местоположение, транспортная доступность;
- условия сделки.

Обоснование корректировок

• Изменение цен на земельные участки за период с даты предложения аналога до даты проведения оценки

Объекты-аналоги 1-4, 6 были выставлены на продажу в 2012 г. Даты объявлений в интернет-изданиях соответствуют периоду февраль-октябрь 2013 г., что, по словам продавцов, объясняется повторным размещением объявлений. Цены, указанные в объявлениях соответствуют дате проведения оценки. Объект-аналог №5 первоначально выставлен на продажу в 2010 году и предложение было актуально на дату оценки. Учитывая данные факторы, дополнительная корректировка не производилась.

- Снижение цены в процессе торгов (поправка на торг)

Все отобранные объекты были предложены к продаже на рынке недвижимости. В процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда. Ко всем объектам-аналогам была применена скидка -10%. Величина скидки на торг определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Справочник оценки недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород, 2012. Таблица 1).

Метод сравнения продаж

Пример 2: Описание объектов - аналогов

□ Физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.)

Все объекты аналоги, равно как и объект оценки имеют правильную форму земельного участка приближенную к прямоугольнику или трапеции, спокойный рельеф с незначительными перепадами высоты. Корректировка на площадь производится в тех случаях, когда на определенном сегменте рынка наблюдается «эффект масштаба»: при прочих равных условиях, у объектов, имеющих большую площадь, единица площади стоит меньше, чем у небольших земельных участков. Это связано с тем, что при увеличении площади, а, следовательно, и стоимости, земельных участков, сокращается платежеспособный спрос на них.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под коммерческими объектами от размера участка.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась

на основе следующей формулы: $K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$

, где

K_{II} - размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} - расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} - расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таким образом, нами были получены следующие коэффициенты поправок:

- для объекта оценки – 1,0;
- для объектов-аналогов №1, 2, 3, 5, 6 – 1,06;
- для объекта-аналога №4 – 1,0.

Подставив данные значения в вышеприведенную формулу получились следующие корректировки на площадь:

Для объектов-аналогов №1, 2, 3, 5, 6

- $(1,00 / 1,06 - 1) \times 100\% = - 6\%$;

Для объекта-аналога №4

$(1,00 / 1,00 - 1) \times 100\% = 0\%$.

Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Метод сравнения продаж

Пример 2: Описание объектов - аналогов

□ Объем передаваемых прав на недвижимое имущество

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности теоретически имеют различную стоимость.

У объектов-аналогов №1, 2, 3, 4, 5 объем передаваемых прав представляет собой право долгосрочной аренды (согласно сложившейся практике и действующему законодательству (Гражданский и Земельный кодексы), при отсутствии существенных нарушений условия договора аренды, текущий арендатор имеет преимущественное право пролонгации договора аренды).

У объекта-аналога №6 предметом сделки являются права собственности на 2 строения. Наличие данных строений является основанием для заключения договора аренды. Собственник строений на момент продажи начал процедуру оформления договора аренды, после окончания которого стоимость земельного участка, со слов продавца возрастет до 15-20% от первоначальной цены.

У объекта оценки оцениваются права собственности, таким образом, стоимость всех объектов-аналогов необходимо скорректировать на различие в стоимости права собственности и права долгосрочной аренды земельного участка, а по объекту-аналогу №6 дополнительно на отсутствие оформленного права аренды на земельный участок при оформленных правах собственности на расположенные на нем улучшения.

Величина корректировки на различие в стоимости права долгосрочной аренды и права собственности на земельный участок определена в размере +16,3% (1/0,86) для земельных участков под производственно-складское использование на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера, в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Справочник оценки недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород, 2012. Таблица 39).

Корректировка на различие в передаваемых правах была рассчитана, как требуемый уровень доходности на первоначально инвестированный в приобретение земельного участка капитал, с учетом стоимости затрат и времени на оформление договора аренды. Расчет ставка доходности (ставки дисконтирования) на инвестированный капитал приведен в п. 9.4.2 настоящего отчета.

Расчет осуществлен по формуле:

$$\frac{(1+i)^{n-1} \times V_{oa} + \frac{C}{P}}{V_{oa}}$$

Метод сравнения продаж

Пример 2: Описание объектов - аналогов

I - ставка доходности на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

N - срок, необходимый для оформления прав на земельный участок (max – 1 год);

Voa - стоимость земельного участка;

C - затраты на оформление прав на земельный участок;

P - площадь земельного участка.

Согласно данным специалистов компании ООО «Геоменеджер» (+7 (495) 229-67-52) и компании ЗАО «ДонСтрой-Инвест» (+7 (495) 229-66-56) расходы на установление на местности границ объекта землеустройства, формирование и оформление межевых планов для постановки земельных участков на кадастровый учет, сопровождение землеустроительной документации при постановке земельного участка на кадастровый учет составят для земельного участка до 5 га порядка 300 000 руб. Срок реализации данных мероприятий от полугода до года.

Размер корректировки на объем передаваемых прав для объекта-аналога №6 составил 13,8%.

Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок
Все объекты-аналоги предназначены для эксплуатации существующих производственных зданий и сооружений или промышленной застройки. Поэтому корректировка по данному фактору не производилась.

Инфраструктура
Все объекты аналоги расположены в зонах промышленной застройки.
Объекты-аналоги №2, 3, 6 обеспечены необходимыми инженерными коммуникациями.
У Объектов-аналогов №1, 4, 5 инженерные коммуникации проходят по границе земельных участков. Затраты на получение технических условий для подключения к магистральным инженерным коммуникациям и непосредственно подключение в первую очередь определяются проектными показателями будущей застройки. Правообладатели указанных выше земельных участков продают их без пакета проектной документации, поэтому для целей настоящего отчета размер корректировки на наличие инженерных коммуникаций был определен как разница в удельной стоимости двух соседних участков: Объект-аналог №1 и Объект-аналог №2, которая составила 3% от удельной стоимости.

Метод сравнения продаж

Пример 2: Описание объектов - аналогов

Наличие зданий и сооружений на земельном участке

Объекты-аналоги № 1, 3, 4, 5 не имеют капитальных строений на земельном участке.

Объект-аналог №2 имеет сооружения: складской модуль, автостоянка и скважина. Данные сооружения имеют высокую степень износа и не представляют собой существенной коммерческой ценности. Земельный участок выставлен на продажу под производственную застройку. Затраты на снос существующих сооружений не существенны (со слов Продавца порядка 1-1,5 млн. руб., то есть около 1% от заявленной стоимости земельного участка), являются предметом переговоров и по согласованию сторон могут входить в цену продажи. Поэтому дополнительная корректировка для данного Объекта-аналога не производилась.

Объект-аналог №6 имеет 2 строения общей площадью 933,8 кв.м. Данные строения имеют высокую степень износа, отключены от сетей отопления, водоснабжения и канализации и не имеют самостоятельной коммерческой ценности. Земельный участок выставлен на продажу под производственную застройку.

Наличие данных строений на земельном участке необходимо как основание для оформления договора аренды земельного участка. Затраты на снос расположенных на земельном участке улучшений площадью 933,8 кв.м по данным компаний СтройдомСервис (499-5067669), Экоснос (499 -7032264), Разберем.ком (495-6692089), Акрострой (495-7781030), СК СтройДемонтаж (495-2367430) АлмСтрой (495-6692053) с учетом вывоза строительного мусора будут лежать в диапазоне 1,2-1,5 млн. руб. или около 300-350 руб./куб. м общего объема зданий. Для дальнейших расчетов величина корректировки принята равной среднему значению 1,35 млн. руб.

Местоположение, транспортная доступность

Все объекты-аналоги, равно как и объект оценки, расположены в производственных зонах с окружением в виде производственной застройки, равноудалены от магистралей общегородского значения. Удаленность от МКАД по городской улично-дорожной сети составляет 2-3 км. Корректировка на местоположение и транспортную доступность не производилась.

Условия сделки

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка на финансовые условия сделки не проводилась.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках про-дажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений. Данная поправка не вводится.

	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4	Объект аналог № 5	Объект аналог № 6
Местоположение	г. Москва, ул. Рябиновая, вл. 28А	Москва, Рябиновая 28	Москва, Рябиновая 26-28	Москва, ул. Полярная 35В	МКАД 87 км	г. Москва, Горбунова, вл. 12	г. Москва, Ижорский проезд, вл. 9
Цена предложения, руб./га		122 448 980	126 081 200	90 517 241	101 993 264	88 587 042	81 952 780
Дата объявления		24.02.2013	30.05.2013	16.10.2013	01.06.2013	06.03.2010	31.05.2013
Дата первоначального размещения		2012	кц. 2012	кц. 2012	2012	нч. 2010	2012
Актуальность на дату проведения оценки		актуально	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Корректировка на дату объявления		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./га		122 448 980	126 081 200	90 517 241	101 993 264	88 587 042	81 952 780
Корректировка на торг, %		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб./га		110 204 082	113 473 080	81 465 517	91 793 938	79 728 338	73 757 502
Площадь, га	5,3177	1,47	2	1,16	5,3	1,2	1,12
Корректировка на площадь, %		-6%	-6%	-6%	0%	-6%	-6%
Скорректированная цена, руб./га		103 591 837	106 664 695	76 577 586	91 793 938	74 944 637	69 332 052
Объем передаваемых прав	собственность	аренда на 49 лет	аренда до 2020 г.	аренда на 49 лет	аренда на 49 лет	аренда на 49 лет	право собственности на здания
Корректировка на объем передаваемых прав, %		16,3%	16,3%	16,3%	16,3%	16,3%	30,1%
Скорректированная цена, руб./га		120 455 624	124 028 715	89 043 705	106 737 137	87 144 927	90 186 489
Разрешенный вид использования / цель предоставления	Для эксплуатации зданий и сооружений автокомбината и обеспечения тех. обслуживания и ремонта автотранспорта	промышленная застройка: для строительства автотранспортного предприятия	промышленная застройка: эксплуатация существующих сооружений	промышленная застройка: под строительство произв. или складского комплекса с офисными помещениями.	промышленная застройка: для размещения производственно-торгового и складского комплекса	промышленная застройка: для строительства автосалона (не подтверждено)	промышленная застройка: для эксплуатации произв. складских и административных зданий и сооружений
Корректировка на разрешенный вид использования / цель предоставления		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./га		120 455 624	124 028 715	89 043 705	106 737 137	87 144 927	90 186 489
Наличие коммуникаций	на участке	на границе участка	на участке	на участке	на границе	на границе	на участке
Корректировка на наличие коммуникаций		3,0%			3%	3%	
Скорректированная цена, руб./га		124 069 293	124 028 715	89 043 705	109 939 251	89 759 275	90 186 489
Наличие капитальных зданий и сооружений на участке		0 кв. м	складской модуль, автостоянка и скважина	0 кв. м	0 кв. м	0 кв. м	933,8 кв. м
Корректировка на наличие капитальных зданий и сооружений, руб.		0	0	0	0	0	1 350 000
Скорректированная цена, руб./га		124 069 293	124 028 715	89 043 705	109 939 251	89 759 275	91 536 489
Местоположение (удаленность от МКАД)		2 км	2 км	3 км	0 км	менее 1 км	2 км
Корректировка на местоположение		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./га		124 069 293	124 028 715	89 043 705	109 939 251	89 759 275	91 536 489
Совокупная корректировка, /%/		1,3%	1,6%	1,6%	7,8%	1,3%	11,7%
Показатель для определения уд. весов аналогов (величина обратная общей валовой коррекции), в долях		75,57	61,43	61,43	12,84	75,57	8,55
Сумма показателей		295,39					
Удельный вес объекта-аналога (как доля в суммарной корректировке)		25,6%	20,8%	20,8%	4,3%	25,6%	2,9%
Средневзвешенная стоимость, руб./га		106 443 306					
Стоимость объекта оценки, руб.		566 033 566					

Метод капитализации земельной ренты

Теория

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Земельная рента — это цена, уплачиваемая за использование ограниченного количества земли и других природных ресурсов (доход, получаемый владельцем земли от арендаторов земельных участков).

Земельная рента

Абсолютная рента — плата собственнику за разрешение применить капитал к земле, уплачивается арендаторами со всех земельных участков, независимо от плодородия

Монопольная рента — особая форма земельной ренты, образуется при продаже определенных видов сельскохозяйственных продуктов по монопольной цене, превышающей их стоимость

Дифференциальная рента — дополнительный доход, получаемый за счет использования большей плодородности земель (диф.рента II) и более высокой производительности труда (диф.рента I).

Дифференциальная рента возникла как результат ограниченности земли: цена производства сельскохозяйственного продукта определяется условиями производства не на средних и лучших участках, а на худших, т. к. продукт только лучших и средних участков недостаточен для покрытия общественного спроса. В результате образуется дополнительная прибавочная стоимость, представляющая собой разность между ценой производства на худших участках (общественная цена производства) и индивидуальной ценой производства на средних и лучших участках.

К ренте земельной относится также рента с земель, не вовлекаемых в сельскохозяйственный оборот: рента с земель, используемых в добывающей промышленности; рента со строительных участков.

Рентные платежи отличаются от заработной платы, процента, прибыли и других видов доходов, они являются частью арендной платы:

- если на земле, которая сдается в аренду, нет никаких построек, сооружений или какого-либо другого капитала, то арендная плата, то есть определенная сумма денег, которая будет выплачена арендатором за использование земли, будет равняться земельной ренте.
- если же на земле находятся какие-либо производственные ресурсы (фабрики, заводы, ресурсодобывающие постройки), то арендная плата будет включать в себя уже не только земельную ренту, но и ссудный процент за использование находящегося на земле производственного потенциала.

Метод остатка

Теория

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод остатка

Пример: исходные данные

Земельный участок 1,1 га

Вид права – собственность

Категория – земли населенных пунктов

Цель предоставления – эксплуатация
торгового центра

Кадастровый номер - 77:08:0002???:???

Кадастровая стоимость – 429 022 000
руб.

Здание – 12 400 кв.м

Арендопригодная площадь – 8 000 кв.м

Средняя ставка аренды – 30 000 руб./кв.
м

Операционные расходы - 5 400 руб./кв.
м арендопригодной площади

Среднегодовая вакантность – 10%

Себестоимость строительства – 65 000
руб./кв.м в текущем уровне цен

Коэффициент капитализации для
объекта – 12%

Коэффициент капитализации для з/у –
11%



Метод выделения

Теория

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Пример

- Объект: земельный участок 0,5 га с расположенным на нем жилым зданием общей площадью 800 кв. м, вспомогательными постройками и сооружениями общей площадью 300 кв. м
- Стоимость улучшений с учетом физического функционального и внешнего износа составляет 2 500 000 у.е.
- Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная с использованием метода сравнительного анализа продаж 3 500 000 у.е.



Метод распределения

Теория

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Пример

- Объект: земельный участок 0,5 га с расположенным на нем жилым зданием общей площадью 800 кв. м, вспомогательными постройками и сооружениями общей площадью 300 кв. м
- Доля земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости – 30%
- Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная с использованием метода сравнительного анализа продаж 3 500 000 у. е.



Метод соотнесения

Теория

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение базового показателя (единицы соотнесения), по которому будет осуществляется соотнесение стоимости земельного участка;
- подбор объектов – аналогов для расчета коэффициента соотнесения - стоимость з.у./базовый показатель;
- расчет значения коэффициента соотнесения;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, как произведения коэффициента соотнесения к базовому показателю для оцениваемого земельного участка.

Пример

Необходимо оценить земельный участок под промышленным объектом в городе Саранске. Известны данные о продажах земельных участков под застройку промышленными объектами в других регионах.

- Земельный участок площадью 8га в г. Зеленоград Московской области. Цена 4000000 долл. США. Все необходимые коммуникации по границе участка. Средняя стоимость жилья в населенном пункте – 1 350 долл. США за 1 кв. м
- Земельный участок площадью 2,24га в п. Назарьево Московской области. Цена 560000 долл. США. Все необходимые коммуникации по границе участка. Средняя стоимость жилья в населенном пункте – 600 долл. США за 1 кв. м
- Земельный участок площадью 1га в г. Покров Московской области. Цена 260000 долл. США. Все необходимые коммуникации по границе участка. Средняя стоимость жилья в населенном пункте – 550 долл. США за 1 кв. м
- Земельный участок площадью 6га в г. Лобня Московской области. Цена 2100000 долл. США. Все необходимые коммуникации по границе участка. Средняя стоимость жилья в населенном пункте – 900 долл. США за 1 кв. м
- Земельный участок площадью 13,8га в г. Екатеринбург Свердловской области. Цена 4000000 долл. США. Все необходимые коммуникации по границе участка. Средняя стоимость жилья в населенном пункте – 700 долл. США за 1 кв. м
- Средняя стоимость жилья в г. Саранске – 500 долл. США

Метод соотнесения

Параметр	№1	№2	№3	№4	№5
Область	Московская	московская	московская	московская	свердловская
Район		Солнечногорский	Подольский		
Населенный пункт	Зеленоград	Назарьево	Покров	Лобня	Екатеринбург
Назначение	промышленное	промышленное	промышленное	промышленное	промышленное
Площадь, га	8	2,24	1	6	13,8
Коммуникации	все	все	все	все	все
Цена, долл. США	4 000 000,00	560 000,00	260 000,00	2 100 000,00	4 000 000,00
Цена долл. США за 1 га	500 000,00	250 000,00	260 000,00	350 000,00	289 855,07
Цена, долл. США за 1 сотку	5 000,00	2 500,00	2 600,00	3 500,00	2 898,55
Средняя стоимость 1 кв. м жилья в насел. Пункте, долл. США	1 350,00	600,00	550,00	900,00	700,00
Мультипликатор	370,37	416,67	472,73	388,89	414,08
Средняя стоимость 1 кв. м жилья в г. Саранске, долл. США	500				
Стоимость за 1 сотку в Саранске, долл. США	1852	2083	2364	1944	2070
Средняя стоимость 1 сотки, долл. США	2063				
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	72 373 745				

Метод оценки на основе типовых условий инвестиционных контрактов

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение типовых условий инвестиционных контрактов для оцениваемого вида недвижимости
- прогнозирование стоимости оцениваемой недвижимости на момент передачи недвижимости в собственность города
- определение стоимости передаваемого городу недвижимого имущества и приведение ее на дату оценки.
- стоимость прав на земельный участок равна текущей стоимости передаваемых городу площадей.

Пример

В соответствии с ГПЗУ на земельном участке площадью 1200 кв. м можно возвести административное здание общей площадью не более 4000 кв. м, в том числе наземная площадь - 3 000 кв. м, подземный паркинг на 30 м/м площадью - 1 000 кв.м.

Типичные условия инвестиционного контракта: 30% нежилых помещений и 20% машиномест передается в собственность города.

Предполагаемый срок реализации инвестконтракта – 3 года (проектирование и строительство).

Коэффициент выхода полезной площади – 80%.

Прогнозируемая рыночная стоимость нежилых помещений 105 000 руб./кв.м, машиномест – 550 000 руб./м-м.

Требуемый уровень доходности – 16%

Пример

На земельном участке площадью 4 200 кв.м расположен жилой комплекс общей площадью 12 900 кв.м с размещением на 1-м этаже нежилых помещений административного и торгового назначения.

Площадь жилых помещений (квартир) - 5 760 кв. м, офисных помещений - 504 кв. м, торговых – 410 кв. м, количество машиномест в подземном паркинге - 107. Рыночная стоимость 1 кв. м жилых помещений составляет 4200 долл. США, офисных – 3 000 долл. США, торговых 3 750 долл. США, машиномест – 25 000 долл. США. Срок проектирования и строительства 3 года.

Типичные условия инвестиционных контрактов в данном районе 30/70 для жилых и нежилых и 20/80 машиномест. Рассчитать стоимость прав на землю, если ставка дисконтирования 16 %.