

ОПУБЛИКОВАНО:

1. Козлов В., Фроловский Н. "Право перенайма земельного участка как объект оценки"// В сб. «Двадцатилетие оценочной деятельности в России. Итоги. Опыт. Перспективы» - Самара: ООО «Изд. Ас Гард», 2013, с.52-72.
2. Козлов В., Фроловский Н. "Стоимость имущественного права аренды земельного участка, передаваемого путем перенайма"// «Экономика и управление собственностью» №2, 2013, с.44-49.
3. Козлов В., Фроловский Н. «Уступка права аренды земельного участка сельхозназначения"//«Имущественные отношения в РФ» №2, 2014, с.34-54.

Уступка права аренды земельного участка сельхозназначения*

В.В. Козлов

директор ООО «Центр оценки», руководитель судебно-экспертной лаборатории автономной некоммерческой организации «Экспертный совет по оценке и имущественным спорам» (г. Самара)

Н.Г. Фроловский

доцент кафедры гражданского и предпринимательского права Самарского государственного университета, заместитель директора ООО «ОКТОГОН», кандидат юридических наук (г. Самара)

Авторы исследуют проблемы оценки стоимости имущественного права аренды земельного участка, передаваемого в пользование путем перенайма. Анализируют правовые аспекты аренды сельскохозяйственных земель. Рассматривают вопросы определения рыночной стоимости арендных прав в условиях ограниченности земельных ресурсов и с учетом закона уменьшения их плодородия. Предлагают рекомендации по использованию как существующих, так и новых способов оценки права аренды (перенайма) земельного участка.

Ключевые слова. Аренда, земля, перенайм, сельское хозяйство, оценка, рыночная стоимость.

Имущественное право владения и пользования землей как частичное право на землю (право землепользования), выраженное в виде *права аренды* земельного участка (далее также – ЗУ), сопровождается, как правило, «субправом» (подправом) на заключение договора аренды.

Право на заключение договора аренды ЗУ может быть реализовано одним из следующих способов:

- 1) посредством первичного заключения договора на торгах или без проведения таковых;
- 2) посредством субаренды (поднайма);
- 3) посредством перенайма (уступки прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу);
- 4) посредством передачи арендованного имущества в безвозмездное пользование, в залог и т. д.

* Статья является переработанной и дополненной версией доклада на Всероссийской научно-практической конференции «Двадцатилетие оценочной деятельности в России. Итоги. Опыт. Перспективы», проходившей 29 марта 2013 года в городе Самаре (см.: Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции «Двадцатилетие оценочной деятельности в России. Итоги. Опыт. Перспективы». Самара : ООО «Издательство АС Гард», 2013. С. 52–72).

Стоимость такого права, иногда его называют «*правом входа*» [1], определяет плату за разрешение применять труд и капитал к земле или начальную цену прав и обязанностей по договору аренды для нового арендатора, то есть цену до владения и пользования ЗУ, в то время как *арендная плата* является ценой за владение и пользование ЗУ.

Специфика рынка аренды земли сельскохозяйственного назначения, выражающаяся в отсутствии сложившихся *коммерческих* арендных отношений, малом количестве сделок по переуступке арендных прав¹ и поддержке землепользования низкопродуктивных сельскохозяйственных земель, обуславливает особенности оценки права аренды.

Классическое понимание стоимости выкупа права на заключение договора аренды ЗУ основано на возникновении разницы между рыночной арендной платой за землю и контрактной арендной ставкой по действующему договору аренды: если они равны или контрактная ставка выше рыночной, то выкуп права аренды не выгоден для субарендатора. Несмотря на очевидность такой логики, при оценке стоимости права аренды ЗУ, передаваемого путем перенайма², возникает ряд вопросов:

- как при оценке правомочий перенайма учитывать затраты на заключение договора аренды первого арендатора, которые при переуступке права аренды должны быть компенсированы?
- что понимать под рыночной арендной платой за землю в случаях продажи права аренды с аукциона, когда стоимость права на заключение договора аренды является составной частью периодических платежей (арендной ставки)?
- поскольку цена производства сельскохозяйственной продукции определяется условиями производства не на средних и лучших земельных участках, а на *худших* (продукт только лучших и средних участков недостаточен для покрытия общественного спроса), как согласуется принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земель с рыночным ценообразованием права аренды?

Государство или муниципалитеты как основные собственники сельскохозяйственных земель в России заинтересованы в сделках сдачи земель в аренду по рыночным ценам. Такой подход казалось бы не оставляет резерва для передачи земли в субаренду либо для продажи права аренды на свободном рынке с существенной выгодой для первого арендатора. Однако рыночные цены в сельском хозяйстве формируются под влиянием *ограниченности земельных ресурсов* и *закона уменьшения плодородия* [3]. По этой причине в большинстве случаев конкретные инвестиционные проекты, связанные с использованием сельскохозяйственных земель, обладают экономическим потенциалом по сравнению с худшими землями, на базе которых

¹ Коммерческие арендные отношения практически отсутствуют: в 2002 году на долю сделок аренды *государственных* и *муниципальных* земель приходилось 99,5÷99,8 процента от общей площади рыночного земельного оборота. Продажи прав аренды государственных и муниципальных земель составляли всего 0,01 процента от рыночного земельного оборота [2, с. 205, 206]. В настоящее время ситуация существенно не изменилась.

² В дальнейшем для краткости будем называть это право *правом перенайма* как возможность арендатора передать все свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, основанная на положениях закона или договора аренды.

формируются рыночные цены. За реализацию этих проектов инвесторы (вторичные арендаторы, субарендаторы) готовы платить, невзирая на соотношение рыночной и контрактной арендных ставок. Происходит разделение права на заключение договора аренды и права землепользования (то есть собственно права аренды) на самостоятельные активы (предметы сделок), каждый со своими законами ценообразования. Таким образом, вследствие специфики ценообразования сельскохозяйственных земель формирование стоимости права перенайма может происходить на основании других принципов, отличных от принципа сравнения рыночной арендной платы с контрактной.

Решение перечисленных проблем, связанных с существованием рынка перенайма сельскохозяйственных земель, обуславливают актуальность исследуемых вопросов с позиции оценки стоимости права перенайма как самостоятельного актива, используемого в качестве взноса в уставный капитал, в качестве залога, в качестве актива в случае несостоятельности (банкротства) сельскохозяйственных предприятий и т. д.

Правовые аспекты

По общему правилу, возможность отчуждения прав и обязанностей по договору аренды закреплена в пункте 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в соответствии с которым с согласия арендодателя арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал.

Что касается таких специфических объектов, как земельные участки, то правомочие перенайма закреплено в пункте 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому *«арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон – арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу,.. без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное»*.

Нередки случаи, когда указанным активом обладают юридические лица, признанные банкротами. Между тем, это обстоятельство не является безусловным основанием для отказа от применения механизма перенайма. Напротив, одним из ключевых объектов, за счет продажи которого может быть восстановлена платежеспособность должника и (или) удовлетворены требования конкурсных кредиторов при конкурсном производстве, является принадлежащее должнику по договору аренды право владения и пользования (право аренды) ЗУ или несколькими ЗУ, к примеру, сельскохозяйственного назначения. Право таких компаний-банкротов произвести отчуждение (причем возмездное) принадлежащего им имущественного права основано на правилах Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве), регулирующих соответствующую процедуру. Так, согласно статье 111 указанного Федерального закона в случаях, предусмотренных планом внешнего управления, после проведения процедуры оценки имущества должника допускается продажа части его имущества, к которой относятся имущественные права. Применительно же к процедуре конкурсного производства право аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения является имущественным активом организации-банкрота и не отнесено пра-

вилами пункта 2 статьи 131 и статьей 132 Закона о банкротстве к имуществу, подлежащему исключению из конкурсной массы. Соответственно, в дальнейшем это право может быть продано (в порядке перенайма) в соответствии со статьей 139 Закона о банкротстве.

Безусловно, имеются исключения из общего правила о перенайме ЗУ управомоченными лицами. К примеру, согласно положениям статьи 22 ЗК РФ резиденты особых экономических зон – арендаторов ЗУ, не могут воспользоваться механизмом перенайма в силу прямого указания закона.

Так, согласно подпункту 2 пункта 5 статьи 18 Федерального закона от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» недопустим, по общему правилу, перенаям ЗУ сельскохозяйственного назначения государственными и муниципальными унитарными предприятиями. Однако этот запрет не применяется к предприятиям, находящимся в процедурах банкротства. Последняя оговорка полностью соответствует правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации, изложенной в определении от 4 декабря 2003 года № 504-О, согласно которой «Закон о банкротстве является по отношению к ГК РФ специальным законом, имеющим приоритет над общегражданским законодательством, частью которого является Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ». Также указанная позиция находит отражение в постановлении Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 7 октября 2010 года по делу № А55-1711/2010, постановлении Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 декабря 2012 года № А55-23092/2005.

Таким образом, принципиально право аренды ЗУ сельскохозяйственного назначения может быть реализовано путем перенайма, то есть путем замены действующего арендатора на нового. В этом случае интересы собственника не затрагиваются, так как земельный участок не выбывает из его собственности.

Как уже отмечалось, в делах о банкротстве продажа права аренды может быть одним из правомерных способов восстановления платежеспособности должника или соразмерного удовлетворения требований конкурсных кредиторов или финансирования иных расходов в деле о банкротстве.

В связи с этим резонно возникает вопрос об объекте оценки: что необходимо оценить? Получается, что с точки зрения статей 111 и 139 Закона о банкротстве объектом продажи будет имущественное право, например, право владения и пользования (право аренды) ЗУ сельскохозяйственного назначения. Однако такое право будет реализовано путем передачи всех прав и обязанностей по договору аренды новому лицу. При этом передача будет возмездной. Учитывая, что согласно статье 111 Закона о банкротстве продажа имущественного права будет осуществляться на аукционе, претендентов на его приобретение может быть достаточно много, и они будут предлагать свою цену за возможность заключения с ними договора перенайма. Соответственно, фактически получается, что объектом торгов будет право на заключение договора перенайма, предметом которого будет весь комплекс прав и обязанностей арендатора по договору аренды (напомним, что ГК РФ и ЗК РФ «говорят» о передаче арендатором всех прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу). Соответственно, победителем торгов будет признано лицо, которое предложит бóльшую цену за право заключить договор перенайма.

Из изложенного можно сделать вывод о том, что объектом оценки будет имущественное право – право аренды, которое включает «субправо» (правомочие) арендатора передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу путем перенайма. В свою очередь, реализация такого правомочия может быть возмездной. Оценка стоимости этого актива представляет самостоятельную задачу, которую мы и рассмотрим на примере аренды сельскохозяйственных земельных участков.

Ценообразование права перенайма

Правомочия собственника, иного титульного владельца, например арендатора, как порядок реализации действий с имущественными правами для рассматриваемых прав на земельный участок можно представить в виде таблицы (см. табл. 1).

Таблица 1

Права и правомочия в отношении земельных участков

Правомочие	Право собственности	Право аренды	Право перенайма
Владение	Фактическое обладание ЗУ Удержание (охрана), затрудняющее пользование ЗУ другими лицами	Фактическое обладание ЗУ с ограничением Удержание (охрана), затрудняющее доступ к ЗУ других лиц	Фактическое обладание ЗУ с ограничением Удержание (охрана), затрудняющее доступ к ЗУ других лиц
Пользование	Хозяйственная эксплуатация ЗУ Извлечение полезных свойств Получение дохода (плодов)	Хозяйственная эксплуатация ЗУ Извлечение полезных свойств Получение дохода (плодов)	Нет
Распоряжение	Определение юридической судьбы ЗУ Управление фактической (физической) судьбой ЗУ	Нет	Нет

Владелец права перенайма – арендатор. Содержанием права перенайма (с точки зрения теории субъективного права, то есть права, основанного на заключенном договоре) является право арендатора передать все свои права и обязанности по договору, а говоря теоретически, является правомочием на самостоятельное действие – действие по передаче арендных прав и обязанностей. Таким образом, с позиции классического выделения правомочий собственника или владельца право перенайма близко по содержанию к «распоряжению», так как закон предоставляет действующему арендатору определить судьбу арендуемого им имущества путем передачи своих прав и обязанностей по договору аренды новому лицу (см. табл. 2).

Таблица 2

Права и правомочия в отношении права аренды

Правомочие	Право аренды	Право перенайма
Владение	Фактическое обладание арендными правами Препятствие пользоваться другим лицам правом аренды	Нет
Пользование	Права и обязанности по договору аренды Извлечение пользы из арендных отношений Получение дохода	Нет
Распоряжение	Определение юридической судьбы договора аренды	Передача арендных прав и обязанностей

Как правило, право на заключение договора аренды приобретает на аукционах, соответственно, имеют место затраты на организацию торгов, которые являются базой для формирования *минимальной* стоимости права перенайма. Окончательная цена права на заключение договора аренды ЗУ формируется как разница между арендными платежами, предложенными победителем аукциона, и стартовыми арендными ставками. Стоимость выражается в виде текущей стоимости периодических платежей, соответствующих этой разнице, дисконтированных за период действия договора аренды. На соответствие этой стоимости понятию «рыночной» влияют два фактора:

- 1) стартовая цена аукциона – насколько она соответствует рыночной арендной плате за землепользование;
- 2) психология проведения торгов – насколько аукционист смог создать атмосферу азарта и соперничества.

Для *прямой продажи* права на заключение договора аренды ЗУ, как правило, также проводятся аукционы. В этом случае арендная плата за пользование землей остается фиксированной, а право на заключение договора аренды является предметом торга (самостоятельным лотом аукциона), и на его ценообразование оказывает влияние только психология проведения торгов.

Косвенные методы оценки права перенайма ЗУ или права на заключение договора аренды ЗУ основаны на определении стоимости земельных участков, поэтому ценообразующие факторы рыночной стоимости земли будут перенесены на стоимость права аренды, включая исследуемые нами права:

- масштаб сделки;
- удаленность от рынков труда и сбыта сельскохозяйственной продукции;
- транспортная доступность (состояние дорог).

Именно эти параметры указываются практически во всех офертах на продажу земель сельскохозяйственного назначения, и они определяют степень привлекательности ЗУ, а следовательно, оказывают прямое влияние на стоимость имущественного права аренды, планируемого к передаче (продаже), например, путем перенайма. Другие факторы в офертах приводятся крайне редко, так как предполагается следующее:

- что договор аренды заключается на срок не менее одного цикла севооборота (4–5 лет);
- что рельеф ЗУ, выделенных для возделывания сельскохозяйственных культур, позволяет обрабатывать их типовыми технологическими способами;
- что урожайность регулируется соответствующими технологиями обработки земель и т. д.

Особо следует отметить важнейший ценообразующий фактор – *естественное плодородие* земельного участка, исчисляемое по агроэкологическому потенциалу. Именно этот параметр авторами работы [4] предлагается использовать в качестве основного при расчете кадастровой стоимости земли. Однако последняя бонитировка почв, например, в Самарской области производилась более четверти века назад, соответственно, расчет плодородия и нормативной урожайности с целью уточнения ценности земельного участка будет весьма условным.

В офертах на продажу ЗУ, как правило, не указываются характеристики плодородия земель. Существенная зависимость стоимости ЗУ от зонирования по плодо-

родию также не установлена. Таким образом, следует полагать, что ценообразующий фактор плодородия земли заметно не меняется на большей части территории области. Действительно, в Самарской области имеется 411 сельское хозяйство, земли 70 процентов хозяйств имеют бонитет от 70 до 92 баллов, а моду – 80–82 балла (12,2%). Тем не менее, корректировка стоимости ЗУ по фактору «плодородие» может производиться пропорционально баллам бонитета аналогов и объекта оценки. В реальности же в процессе торга корректировка цены сделки по этому фактору происходит на последнем этапе. При этом необходимо принять следующее допущение: *изменение плодородия земель в течение периода с момента последней бонитировки почв до даты оценки происходило в относительном выражении одинаково по всему региону (области)*. Это допущение основывается на свойствах земель (составе почв), которые остаются неизменными в течение длительного времени и определяют их естественное плодородие. Соответственно, можно предположить, что баллы бонитета, хотя и меняют свои значения вследствие изменений климата и технологии земледелия, их межрайонные пропорции остаются прежними.

Алгоритмы оценки стоимости права перенайма

Объекты оценки

Рассматривая имущественное право на заключение договора аренды ЗУ в качестве объекта оценки, мы рассматриваем понятия «право на заключение договора аренды», «право перенайма», «право (пере)уступки», «право субаренды» и т. д. как разные виды «действие – правомочие» одного и того же «права входа» (см. выше). Под *арендной платой* понимается часть дохода арендатора-землепользователя, которую он отдает в виде периодической платы собственнику земли независимо от ее качества (*абсолютная (чистая) рента*).

Классическая концепция оценки права перенайма (метод разности арендных ставок)

Стоимость права аренды объекта недвижимости в классическом понимании этого термина возникает, когда рыночная ставка аренды объекта выше контрактной арендной платы, зафиксированной в контракте (договоре аренды) между арендодателем и арендатором. Право арендовать объект недвижимости по ставке меньшей, чем рыночная, предоставляет арендатору возможность, если это не запрещено договором, либо сдавать объект в субаренду, либо продать это право (право перенайма) на свободном рынке.

Рыночную стоимость C_{III} такого права можно определить как текущую стоимость разницы рыночных и контрактных арендных платежей на уровне чистых операционных доходов (доходов, очищенных от издержек по выполнению соответствующих обязательств):

$$C_{III} = \sum_{q=1}^k \frac{\Delta I_q}{(1+Y)^q}, \text{ где } \Delta I_q - \text{ чистый операционный доход арендатора, образующийся из}$$

за разности рыночных и контрактных арендных ставок за q -й период; k – полный оставшийся срок аренды; Y – норма отдачи на инвестиции, связанные с приобретением права аренды (см. [1, 5]).

Слабые стороны такого подхода мы видим в следующем:

1) в таком подходе изначально заложено некоторое противоречие: если кон-

трактная арендная плата за землю меньше рыночной, то на основании рыночных арендных отношений землепользования она должна быть увеличена до рыночной, и, наоборот, в *рыночных* арендных отношениях должен поддерживаться постоянный баланс, что предусмотрено и на законодательном уровне (ежегодное изменение арендных ставок в соответствии с индексом-дефлятором). Ценообразование же права на заключение договора аренды как разрешение или допуск к арендным отношениям землепользования должно строиться на принципах, учитывающих *затраты на приобретение права аренды, ограниченность земельных ресурсов и закон уменьшения плодородия*;

2) если принять во внимание, что рыночные цены в сельском хозяйстве формируются по худшему сценарию (см. выше), то следует отметить, что в большинстве случаев рыночные арендные ставки *не учитывают* дополнительный по сравнению с худшими землями экономический потенциал землепользования³, который может быть источником платы за право на заключение договора аренды земельного участка.

Прямые методы оценки

Условившись, что право на заключение договора аренды является самостоятельным активом, можно использовать данные о продажах, совершенных с участием этого права. В средствах массовой информации мы не обнаружили данных о публичных *коммерческих* сделках, однако продажи права на заключение договора аренды *муниципальных* земель имеют место (пример приведен далее). В этом случае алгоритм оценки простой и выполняется методом сравнения продаж. Если для совершения аналогичных сделок проводился аукцион, то необходимо делать скидку на фактор торгов на аукционе. Критерием может служить минимальная из аналогичных сделок либо шаг аукциона (если шагов аукциона было много, то последние 1–2 выполняются, как правило, по мотивам, отличным от рыночных).

Чаще право на заключение договора аренды ЗУ продается на аукционе в составе арендной платы. В этом случае процедура вычленения права на заключение договора аренды из общего права аренды представляет сложный процесс. Наиболее правильным решением будет использование полученного интервала цен – от затрат на организацию аукциона до цены победителя минус стартовая цена аукциона – для позиционирования объекта оценки на этом интервале с помощью других методов оценки.

Концепция дополнительной прибыли

Как уже отмечалось, плодородных земель хорошего качества недостаточно для удовлетворения общественных потребностей в сельскохозяйственной продукции, и общественная цена на нее складывается по условиям ее производства на *худших* землях. В связи с этим, предприниматели при условии получения обычной (средней) прибыли имеют возможность брать в аренду и самые худшие земельные участки. Это обстоятельство способствует появлению разницы между общественной ценой, отражающей повышенные производственные затраты на худших землях, и индивидуальной ценой единицы продукции, складывающейся на более лучших по качеству землях [2, 3]. Такая трансформация рыночных отношений позволяет арен-

³ Свидетельством этому утверждению служит факт игнорирования в офертах такой характеристики земли, как плодородие (см. раздел «Ценообразование права перенайма»).

даторам лучших земель иметь запас прибыли, частью которого можно расплатиться за право перенайма. Непременным исходным условием в этом случае должна быть гарантия получения землепользователем (арендатором) дохода, соответствующего среднеотраслевым показателям (в первую очередь, по рентабельности продаж и рентабельности активов).

Алгоритм оценки права на заключение договора аренды ЗУ может быть представлен следующим образом:

- 1) определяется прибыль от оптимального (наиболее эффективного) землепользования арендуемого ЗУ;
- 2) определяется прибыль, «избыточная» по сравнению со среднеотраслевыми показателями (индикаторами);
- 3) избыточная прибыль делится между землевладельцем и землепользователем (арендатором) пропорционально вкладу каждого из них: со стороны землевладельца – земля, со стороны арендатора – основные средства, необходимые для производства сельскохозяйственной продукции.

Доля избыточной прибыли землевладельца, дисконтированная за оставшийся срок аренды, и будет служить мерой права перенайма.

Пример

Исходные данные

Арендатор имеет в пользовании 47 кадастровых земельных участков сельскохозяйственного назначения общей площадью 9 000 гектаров, 7 500 гектаров из которых – пахотные земли для выращивания зерновых культур. Земли находятся на границе Самарской области и Татарстана в 200 километрах от города Самары. Общий срок договора аренды – 49 лет, оставшийся – 47,5 года. Право аренды получено путем переоформления права бессрочного пользования в договор аренды. Арендная ставка на 2012 год – 911 тысяч рублей за один гектар, за весь массив – ≈0,1 тысяча рублей за один гектар. Кадастровая стоимость – 32 тысячи рублей за один гектар, земельный налог в 2012 году – 864 тысячи рублей (0,3 процента от кадастровой стоимости земли согласно решению собрания представителей сельского поселения). Требуется определить рыночную стоимость права перенайма земельного участка по состоянию на 1 января 2013 года.

Метод калькуляции затрат на организацию аукциона (затратный подход)

Взяв за основу последние данные об организационных затратах при проведении торгов (*З_{от}*) по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, опубликованные территориальным управлением Росимущества в Самарской области [18], равные 50 тысячам рублей за один земельный участок, нетрудно оценить издержки, которые понес бы инвестор, приобретая аналогичное право применительно к объекту оценки.

Стоимость права перенайма (C_{III}), как эквивалент права на заключение договора аренды, в нашем случае (47 кадастровых земельных участков) для объекта оценки – земельного массива в 9 000 гектаров, согласно Налоговому кодексу Российской Федерации⁴ без обложения НДС составит: $C_{III} = 47 \times Z_{OT} = 47 \times 50 \text{ тыс. р.} = 2\,350 \text{ тыс. р.}$ Этот результат получен при допущении, что Z_{OT} , равные 50 тысячам рублей за один кадастровый ЗУ, включают прибыль организатора торгов.

Метод прямых сравнений (сравнительный подход)

Реализация права на заключение договора аренды ЗУ на торгах представлена в таблице 3. Объект оценки расположен на границе с Республикой Татарстан и ввиду отсутствия прямых продаж права на заключение договора аренды ЗУ в Самарской области исследованы торги, проведенные в Татарстане (сопоставимые условия земледелия, Ютазинский район расположен в 120 километрах от объекта оценки на восток).

Таблица 3

Реализация права на заключение договора аренды сельскохозяйственных земель [19]

Объект оценки и его аналоги	Площадь ЗУ, га	Срок аренды, г.	Плата за право заключения договора аренды, тыс. р.	Удельная плата, тыс. р. / га	Характеристика состоявшейся сделки
Земельный массив на севере Самарской области	9 000	47,5	–	–	–
Земельные участки в Ютазинском районе Республики Татарстан	326	49	95,8	0,294	Один шаг аукциона
	572,9		168,4		
	154,4		45,4		
	1 030,4		302,9		

Право на заключение договора аренды четырех ЗУ приобретено одним юридическим лицом, соответственно, в совокупности оно заключит договор аренды на площадь более 2 000 гектаров, то есть одного порядка с объектом оценки, следовательно, масштабным фактором можно пренебречь. Плодородие аналогов нам неизвестно, но, судя по тому, что они находятся в той же климатической зоне, в которой расположен объект оценки, их можно считать сопоставимыми с объектом оценки. Аналогичная ситуация и с фактором удаленности от рынков сбыта – аналоги находятся на границе Татарстана, примерно в 240 километрах от Казани. Следовательно, ожидаемая (но не наиболее вероятная) стоимость права перенайма объекта оценки на основании метода прямых сравнений (без учета НДС, поскольку продавцом является орган местного самоуправления) составит: $C_{III} = (47,5 / 49) \times 0,294 \text{ тыс. р./га} \times 9\,000 \text{ га} = 2\,565 \text{ тыс. р.}$, где $47,5 / 49$ – поправка на оставшийся срок аренды оцениваемого права.

Метод мультипликаторов (сравнительный подход). Воспользуемся данными об аукционе, на котором *право на заключение договора аренды* коммерческой недвижимости выделено как самостоятельный предмет сделки (табл. 4).

⁴ Сделки по продаже права заключения договора аренды, равно как и права перенайма (переуступки), проводимые органами государственной власти или местного самоуправления, не облагаются НДС (подпункт 17 пункта 2 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Объекты аренды (нежилые помещения в различных районах города Самары)	Площадь, м ²	Фиксиро- ванная арендная ставка, тыс.р./г.	Срок аренды, г.	Начальная цена права на заключение договора аренды (С _{ПА}) без обложения НДС, тыс.р.
Самарский район	113,7	277	5	77,5
Советский район	163,9	430,7		40,3
Советский район	137,8	249,7		30,0
Промышленный район	438,3	883,6		96,3
Железнодорожный район	50,5	69,7		25,0
Октябрьский район	72,2	187,1		60,0
Самарский район	26,4	71,6		23,0

Поскольку в выборке из 7 сделок указана начальная (стартовая) цена сделки, то средневзвешенное значение мультипликатора «стоимость права на заключение договора аренды / годовая арендная плата» ($M_{ПА}$) будет минимальным и равным:

$$M_{ПА} = \frac{\sum C_{ПА}/Ap}{7} = 0,23, \text{ где } C_{ПА} \text{ – начальная цена права на заключение договора аренды; } Ap \text{ – годовая арендная плата (фиксированная); } 7 \text{ – количество сделок.}$$

Опираясь на преимущество рынка недвижимости и рынка земли (земля разделяет судьбу улучшения), в первом приближении можно перенести полученный результат на объект оценки.

Исходя из срока аренды рассматриваемых объектов недвижимости 5 лет, получим, что продажа права на заключение договора аренды создает дополнительную нагрузку на арендную плату в размере около 5 процентов в год ($100\% \times 0,23/5$).

Применяя мультипликатор к нашему объекту оценки – земельному массиву в 9 000 гектаров, получим следующую величину стоимости права перенайма:

$$C_{ПП} = (5\% / 100\%) \times 47,5 \text{ года} \times 911 \text{ тыс. р./г.} \approx 2\,200 \text{ тыс. р.}$$

Таким образом, имущественное право аренды, планируемое к передаче (продаже) путем перенайма, рассчитанное на базе мультипликатора «стоимость права на заключение договора аренды / годовая арендная плата», составит не менее 2 200 тысяч рублей без обложения НДС.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) (комбинированный подход)

При применении этого подхода устанавливается статистическая связь между стоимостью земли ($C_{ЗУ}$) и годовой арендной платой (Ap) следующим образом:

$$C_{ЗУ} = ВРМ \times Ap.$$

Зная $C_{ЗУ}$ и ВРМ, можно рассчитать рыночную арендную плату за владение и пользование земельным участком. Сравнивая полученную арендную плату с контрактной, можно говорить о наличии или отсутствии стоимости имущественного права аренды, планируемого к передаче (продаже) путем перенайма, для земельного участка, и при наличии стоимости права аренды рассчитать ее величину.

ВРМ можно рассчитать несколькими способами:

- *прямым методом* ($ВРМ = C_{ЗУ} / Ap$). В нашем случае метод неприемлем, так как арендная плата является определяемым параметром;
- *по сроку воспроизводства капитала в сельском хозяйстве*;
- другими методами, связанными с операционными доходами, генерируемыми при использовании ЗУ.

Для наших целей подходит способ расчета ВРМ по сроку воспроизводства капитала в сельском хозяйстве, поскольку остальные способы предполагают определение (расчет) арендных ставок либо параметров, основанных на их знании.

Для сельскохозяйственных земель срок капитализации установлен в 33 года [2, с. 254] (см также: Приказ МЭРТ РФ № 145 от 04.07.2005 г. "Об утверждении методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения" (п. 2.1.5)), соответственно, расчет стоимости права перенайма основывается на гипотезе рыночных отношений, сложившихся таким образом, что доход от землепользования обеспечивает воспроизводство капитала в течение 33 лет. При этом нам необходимо знать рыночную стоимость исследуемого земельного участка (C_{33}), что является непростой задачей для сельскохозяйственных земель. В работе [7] на базе рынка сельскохозяйственных земель Самарской области показано, что коэффициент достоверности аппроксимации (R^2) стандартных трендовых моделей Excel для самой полной выборки не превышает 0,5.

Рассчитанная нами рыночная стоимость 1 гектара оцениваемого земельного массива составляет 6,5 тысячи рублей за один гектар (краткое описание этой процедуры приведено в Приложении). При таких условиях рыночная арендная плата, удовлетворяющая предложенной гипотезе, должна быть равна $(9\ 000\ га \times 6,5\ тыс.\ р./га) / 33\ г. = 1\ 770\ тыс.\ р./г.$, что существенно выше текущей арендной ставки 911 тысяч рублей в год.

Следует отметить, что полученная арендная ставка 1 770 тысяч рублей в год отражает лишь желание собственника воспроизвести капитал за 33 года и *не гарантирует*, что ситуация в сельскохозяйственной отрасли позволит это сделать. Тем не менее, проверим эту гипотезу до конца.

Разница между расчетной и контрактной арендными ставками в течение 33 лет будет давать ежегодный денежный поток (ΔI), формирующий стоимость имущественного права аренды, планируемого к передаче (продаже) путем перенайма. Его величина будет составлять:

$$\Delta I = 1\ 770\ тыс.\ р./г. - 911\ тыс.\ р./г. = 860\ тыс.\ р./г.$$

Ставку дисконтирования (Y) для сделок, связанных с использованием сельскохозяйственных земель, примем равной 10 процентам (посмотреть обоснование можно, например, в работе [8]). Тогда стоимость права перенайма без учета НДС, поскольку здесь ценообразующие факторы (стоимость земли и арендная плата) НДС не облагаются, составит:

$$C_{III} = \sum_{q=1}^{33} \frac{\Delta I}{(1+Y)^q} = \sum_{q=1}^{33} \frac{860\ тыс.\ р./г.}{(1+0,1)^q} = 8\ 150\ тыс.\ р./г., \text{ где } q - \text{ порядковый номер года.}$$

При переуступке права аренды, если организация-продавец является плательщиком НДС, стоимость права перенайма подлежит обложению налогом на добавленную стоимость на общих основаниях [9].

Метод предполагаемого использования (доходный подход)

Этот метод строится на сравнении наиболее эффективного использования арендуемых земель со среднеотраслевыми индикаторами. Анализ максимальной производительности арендуемых земель выполняется на базе расчета эффективности производства продукции растениеводства с учетом современного уровня технологий, потенциальной урожайности рассматриваемых участков, сложившейся цены на используемую технику, энергоносители и произведенную продукцию.

Расчет чистого денежного потока, получаемого от эксплуатации земель, включает следующие этапы:

1) *выбор севооборота*. При составлении севооборотов необходимо соблюдать следующие принципы:

- севооборот должен начинаться с лучших предшественников (культур, обогащающих почву) и заканчиваться худшим (культурой, обедняющей почву);
- поля должны быть равновеликими;
- в одном поле желательно размещать одну или две культуры, однотипные по биологическим признакам и технологии возделывания.

Выбор севооборота должен определяться конкретными условиями хозяйства, главным образом условиями увлажнения, почвами, рельефом, лесистостью территории, обеспеченностью рабочей силой, основными средствами производства, составом культур и их стоимостью;

2) *расчет технологических карт*. Составляется перечень основных средств, необходимых для реализации проекта. Затем с целью определения себестоимости сельскохозяйственной продукции проводится расчет технологических карт для всех видов сельскохозяйственных культур, предлагаемых в соответствии с выбранным севооборотом;

3) *расчет дохода сельскохозяйственного производства*. Доходность производства продукции растениеводства рассчитывается исходя из планируемой урожайности, площадей, отводимых под каждую культуру, и цен реализации сельскохозяйственной продукции (в соответствии с данными Министерства сельского хозяйства Российской Федерации);

- *определение эффективности проекта*. Рассчитываются параметры эффективности проекта:
- чистая текущая стоимость (*NPV*);
- индекс прибыльности (*PI*);
- внутренняя норма рентабельности (*IRR*) и т. д.

Эти параметры могут быть использованы для точного позиционирования исследуемого объекта среди аналогов либо относительно среднеотраслевых индикаторов. Для поставленной цели исследования нас интересует прогнозный чистый денежный поток, формируемый на основе чистой прибыли. Детальное прогнозирование осуществляется не менее чем в пределах одного цикла севооборота. Предполагается, что в течение этого цикла (в среднем 5 лет) происходит оптимизация технологии землепользования, а по истечении этого периода достигается стабильная рентабельность сельскохозяйственного производства. Для нашего примера расчетный денежный поток имеет значения, представленные в таблице 5. Расчет выполняется по приносящей доход площади (7 500 га, см. выше *Исходные данные*), остальная площадь не участвует в генерировании дохода.

Прогнозируемый чистый денежный поток⁵

Год	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Денежный поток в ценах на начало 2013 года, тыс.руб.	27 595	24 105	25 229	28 500	30 967	30 967

Рассмотрим прогнозные показатели рентабельности землепользования арендуемого ЗУ в сравнении со среднеотраслевыми данными. По статистическим данным, рентабельность продаж в Самарской области по растениеводству составляет 15,86 процента [21]. При прогнозируемой выручке – 131,54 миллиона рублей в год (расчеты опускаем) чистая среднеотраслевая прибыль в растениеводстве по Самарской области составит: $0,1586 \times 131,54 \text{ млн р./г.} = 20,9 \text{ млн р./г.}$

Расчетная чистая прибыль проекта эксплуатации исследуемого ЗУ в течение срока окупаемости колеблется в пределах от 24,1 до 31,0 миллиона рублей в год (в ценах 2013 года). Превышение относительно среднеотраслевого показателя составляет $3,2 \div 10,1$ миллиона рублей в год.

Таблица 6

Показатели эффективности землепользования объекта (7 500 гектаров пахотных земель для выращивания зерновых культур)

Амортизация основных средств, млн р./г.	Затраты полные (себестоимость продукции), млн р./г.	Выручка, млн р./г.	ЕВИТ*, млн р./г.	Чистая прибыль, млн р./г.	Рентабельность продаж сельско-хозяйственной продукции**, %	Комментарий
Данные по муниципальному району, в котором расположен объект оценки						
–	41,2	63,1	21,9	17,52	27,8	По состоянию на 31 августа 2012 года
Прогнозные показатели доходности земель объекта оценки (расчеты опущены)						
15,16	71,24	131,54	–	24,1–31,0	23,5	Продажа со склада производителя сельскохозяйственной продукции

* ЕВИТ – прибыль до вычета процентов и налогов.

** Среднеотраслевой показатель рентабельности 15,86 процента. URL:

<http://www.fedstat.ru/indicators/start.do>

Дополнительная прибыль ($3,2 \div 10,1$ млн р./г.) будет получена как за счет плодородных свойств арендуемой земли, так и за счет грамотного землепользования (принцип наиболее эффективного использования, ср. проектную выручку с данными администрации района), поэтому часть прибыли, получаемой за счет плодородия, инвестор (арендатор) будет готов заплатить за имущественное право аренды, планируемое к передаче (продаже) путем перенайма ЗУ. Определить эту часть можно по долевою участию каждой из сторон:

- вклад собственника в проект – земельный участок с удельной рыночной стоимостью: $(6,5 \text{ тыс. р./га} \times 9 000 \text{ га}) / 33 \text{ года} = 1,8 \text{ млн р./г.};$
- вклад арендатора в проект – сельскохозяйственное технологическое оборудо-

⁵ Расчеты выполнены кандидатом экономических наук К.А. Жичкиным и кандидатом биологических наук Л.Н. Жичкиной (ФГБОУ ВПО «Самарская ГСХА») с помощью программного продукта Project Expert вер. 7.19 (разработчик В.И. Несмеянов).

дование с удельной стоимостью 15,16 миллиона рублей в год (в соответствии с технологическими картами затрат на обработку исследуемых земель стоимость необходимой сельскохозяйственной техники составляет 151 600 тысяч рублей со сроком службы 10 лет).

Доля прибыли, приходящаяся на землю, будет равна:

$$1,8 \text{ млн р./г.} / (1,8 + 15,16) \text{ млн р./г.} = 0,106, \text{ или } 10,6\%.$$

Дисконтируя эти доли за оставшийся срок действия договора аренды (47,5 года) при допущении, что в постпрогнозном периоде прибыль будет стабильной и равной прибыли последнего прогнозного года, получим стоимость имущественного права аренды в форме перенайма:

$$C_{III} = \sum_{q=1}^{47,5} \frac{\Delta I_q}{(1+Y)^q} = \frac{0,106 \times (27\,595 - 20\,900)}{(1+0,1)^1} + \frac{0,106 \times (24\,105 - 20\,900)}{(1+0,1)^2} + \frac{0,106 \times (25\,229 - 20\,900)}{(1+0,1)^3} + \frac{0,106 \times (28\,500 - 20\,900)}{(1+0,1)^4} + \frac{0,106 \times (30\,967 - 20\,900)}{(1+0,1)^5} + \sum_{q=6}^{47,5} \frac{\Delta I_q}{(1+0,1)^q} = 12\,380 \text{ тыс. р.}$$

Это максимальная стоимость, по которой покупатель (арендатор, субарендатор) может купить право аренды, не уменьшая свою долю прибыли от предпринимательской деятельности (соответственно она включает НДС, если продавец является плательщиком НДС на общих основаниях [8]). Стоимость права перенайма без учета НДС составит примерно 10 500 тысяч рублей.

Согласование результатов оценки⁶

Метод калькуляции затрат на организацию торгов (затратный подход; ЗП) – 2 350 тысяч рублей. Применение этого метода дает *минимально гарантированный* доход от организации аукциона и предполагает получение дополнительной прибыли по результатам аукциона в виде разницы между предложением победителя аукциона и стартовой арендной ставкой. Совокупность этих доходов и формирует рыночную стоимость имущественного права аренды, планируемого к передаче (продаже) путем перенайма, в виде затрат инвестора при приобретении аналогичного права на торгах (стоимость замещения). Полученная величина указывает на нижнюю границу стоимости, по которой собственник согласен продать право на заключение договора аренды ЗУ.

Метод мультипликаторов (сравнительный подход; СП) – не менее 2 200 тысяч рублей. В отличие от метода калькуляции затрат при использовании этого метода напрямую устанавливается *минимальная стоимость* имущественного права на заключение договора аренды ЗУ, которая в процессе торгов может существенно увеличиться.

Метод прямых сравнений (сравнительный подход; СП) – 2 565 тысяч рублей. При отсутствии подробных характеристик объектов аренды и других данных об аналогичных сделках (по сути, рассматривается одна сделка) этот результат не может претендовать на объективность в отношении определения рыночной стоимости объекта оценки.

Полученные с применением методов затратного и сравнительного подходов результаты лишь свидетельствуют о том, что в условиях низкой конкуренции

⁶ Все результаты оценки стоимости права перенайма земельного участка приводятся без учета НДС (см. пояснения в расчетах).

стоимость права на заключение договора аренды, соответствует одному шагу аукциона. Каждое право перенайма содержит много индивидуальных свойств, начиная от характеристик земельного участка, передаваемого в аренду, и кончая условиями договора аренды. На основании изложенного использовать затратный и сравнительный подходы к оценке права перенайма не целесообразно.

Валовой рентный мультипликатор (сравнительный подход + доходный подход; СП + ДП) – 8 150 тысяч рублей. Комбинированное применение методов оценки сравнительного и доходного подходов увязывает между собой и стоимость ЗУ, и величину арендной платы, и стоимость имущественного права на заключение договора аренды ЗУ. Этот метод в первую очередь отражает норму воспроизводства капитала, инвестированного в сельскохозяйственные земли, и полученные при его применении результаты могут не соответствовать сложившимся рыночным условиям.

Метод предполагаемого использования (доходный подход; ДП) – 10 500 тысяч рублей. Этот метод основывается на принципе наиболее эффективного использования ЗУ, опирается на потенциальный доход сельскохозяйственного производителя, устанавливает паритетное (справедливое) распределение «избыточной» относительно среднеотраслевой прибыли между правообладателем и правоприобретателем договора аренды.

Если результат оценки предполагается использовать для организации торгов по продаже права на заключение договора аренды ЗУ на конкурсной основе, то для согласования итоговой стоимости достаточно воспользоваться критерием дополнительной нагрузки на арендную плату. С этой целью выполняется анализ результатов проведения аукционов, связанных с сельским хозяйством, и устанавливается среднестатистическое количество шагов до совершения сделки. Полученная при этом дополнительная нагрузка на арендную плату относительно стартовой величины в виде процентной надбавки позволяет выбрать наиболее близкий (вероятный) к этому критерию результат оценки.

В нашем случае наиболее полная «привязка» к объекту оценки достигается методом предполагаемого использования, результат которого сопоставим с результатом, полученным методом ВРМ. Вместе с тем можно ожидать, что в процессе получения доходов появятся какие-либо непредвиденные обстоятельства и издержки, неучтенные в прогнозной модели (наша модель, например, не учитывает амортизацию объектов недвижимости и коммерческие расходы на реализацию сельскохозяйственной продукции). В связи с этим, для итогового согласования величины стоимости можно воспользоваться рекомендуемым ограничением, указанным в Основных принципах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 (далее – ПП-582): *«размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков»*. Следовательно, рекомендуемая максимальная арендная ставка в нашем случае составит: $2 \times 864 \text{ тыс. р./г.} = 1\,728 \text{ тыс. р./г.}$, где 864 тыс. р./г. – земельный налог, установленный для исследуемых земель в 2012 году (исходные данные см. выше). Это дает денежный поток ($\Delta I_q = 1\,728 - 911 = 817 \text{ тыс. р./г.}$), определяющий величину стоимости права перенайма (без НДС):

$$C_{III} = \sum_{q=1}^{47,5} \frac{\Delta I_q}{(1+Y)^q} = \sum_{q=1}^{47,5} \frac{817 \text{ тыс. р. / г.}}{(1+0,1)^q} = 8\,086 \text{ тыс. р.}$$

Величина 8 086 тысяч рублей сопоставима с результатом, полученным с помощью метода ВРМ (8 150 тыс. р.) и незначительно меньше величины 10 500 тысяч рублей, полученной с использованием метода предполагаемого использования. Другими словами, результаты оценки удовлетворяют требованию воспроизводства капитала в нормативные сроки, соответствуют принципу недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей, продекларированному в ПП-582, и обеспечивают потенциальный доход новому арендатору без ущемления его предпринимательских интересов.

В случае реализации права перенайма с торгов в качестве итоговой стоимости следует принимать значение 8 150 тысяч рублей – баланс спроса (предложения) установит аукцион. Если же предполагается коммерческая реализация права перенайма, то в качестве оферты можно предлагать величину 10 500 тысяч рублей – в этом случае регулятором рыночной стоимости будет торг.

Следует напомнить, что итоговая величина стоимости права перенайма не включает стоимость права пользования ЗУ в соответствии с договором аренды.

Заключение

Минимальная стоимость права перенайма земельного участка сельскохозяйственного назначения формируется затратами на организацию торгов (реализационными расходами) и ориентировочно равна 5-процентной доле годовой арендной платы, дисконтированной за оставшийся срок аренды. Это безусловная величина, компенсирующая затраты правообладателя договора аренды на заключение (оформление) договора аренды, – правоприобретатель договора аренды понес бы такие же издержки, если бы покупал право аренды у собственника земельного участка.

Вследствие недостаточности плодородных земель хорошего качества для удовлетворения общественных потребностей в сельскохозяйственной продукции во многих случаях землепользователи имеют прибыль выше среднеотраслевых показателей, формирующих арендные отношения в сельском хозяйстве.

Наиболее точным методом оценки права уступки договора аренды, или права перенайма земельного участка, является метод предполагаемого использования, основанный на сравнении фактически получаемой прибыли от эксплуатации земельного участка со среднеотраслевыми показателями, сложившимися в регионе.

Договор аренды земельного участка является *обременением* для права перенайма – чем выше арендная ставка, тем меньше избыточная прибыль, формирующая стоимость права перенайма.

Критериями итогового согласования рыночной стоимости права перенайма земельного участка могут служить норма воспроизводства капитала, инвестированного в сельскохозяйственную землю, и рекомендации по ограничению арендной платы, изложенные в ПП-582.

* * *

ПРИЛОЖЕНИЕ. Краткое описание процедуры расчета рыночной стоимости земельного массива площадью 9 000 гектаров из 47 кадастровых земельных участков

На момент оценки выборка ofert сельскохозяйственных земель в Самарской области представлена максимальной площадью земельного участка 6 000 гектаров. На дату оценки рынок сельскохозяйственных земель разбит на два ярко выраженных интервала: предлагаются участки площадью до 105 гектаров и площадью свыше 440 гектаров (предложения в интервале от 105 до 440 гектаров отсутствуют). Соответственно, с целью выявления влияния масштабного фактора на ценообразование ЗУ рассмотрим oferty площадью от 440 гектаров. Выборка предложений представлена в таблице.

*Оферты сельскохозяйственных земельных участков в Самарской области в IV квартале 2012 года**

№№ п/п	Местоположение земельного участка	Расстояние до Самары, км	Площадь, га	Баллы бонитета	Общая цена объекта, тыс. р.	Удельная стоимость, тыс. р./га	Примечание
1	У села Новый Буян	75	440	87	10 000	22,7	–
2	40 км от города Самары	40	440	82	19 800	45	–
3	Пестравский район	200	465	64	17 670	38**	Имеется водозабор
4	Елховский район	120	474	89	15 000	31,6**	<i>Торг</i> На 36 сотках расположены нефтяные вышки
5	Кинель-Черкасский район	110	629	79	–	50,0**	<i>2-я тах оферта</i> Имеются асфальтовая площадка, коммуникации
6	Красноармейский район	90	865	73	475 00	54,9**	<i>1-я тах оферта</i> Подведена автодорога
7	У города Тольятти	100	870	87	800	0,92	<i>1-я min оферта</i>
8	Кинель-Черкасский район	110	1 160	79	1 500	1,3	<i>2-я min оферта</i>
9	Борский район	140	1 406	73	–	6,5	2 земельных массива
10	Поселок Самарский	20	1 453	73	7 264	5,0	–
11	Самарская область	50	1 757	82	29 000	16,5	–
12	21 км от города Самары	20	2 000	82	50 000	25	–
13	Борский район	140	3 000	73	30 000	10**	<i>Торг</i>
14	Кинель-Черкасский район	110	3 000	79	45 000	15	–
15	Красноармейский район	90	3 499	73	98 942	28,3	–
16	Красноярский район	30	4 400	82	15 000	3,4	–
17	Борский район	140	5 800	73	104 400	18**	Имеются асфальтовая площадка, коммуникации
18	Кинельский район	40	6 000	72	150 000	25**	Одновременно к продаже предложена сельскохозяйственная техника, на земельном участке имеются здания
Объект оценки		200	9 000	91	?	?	–

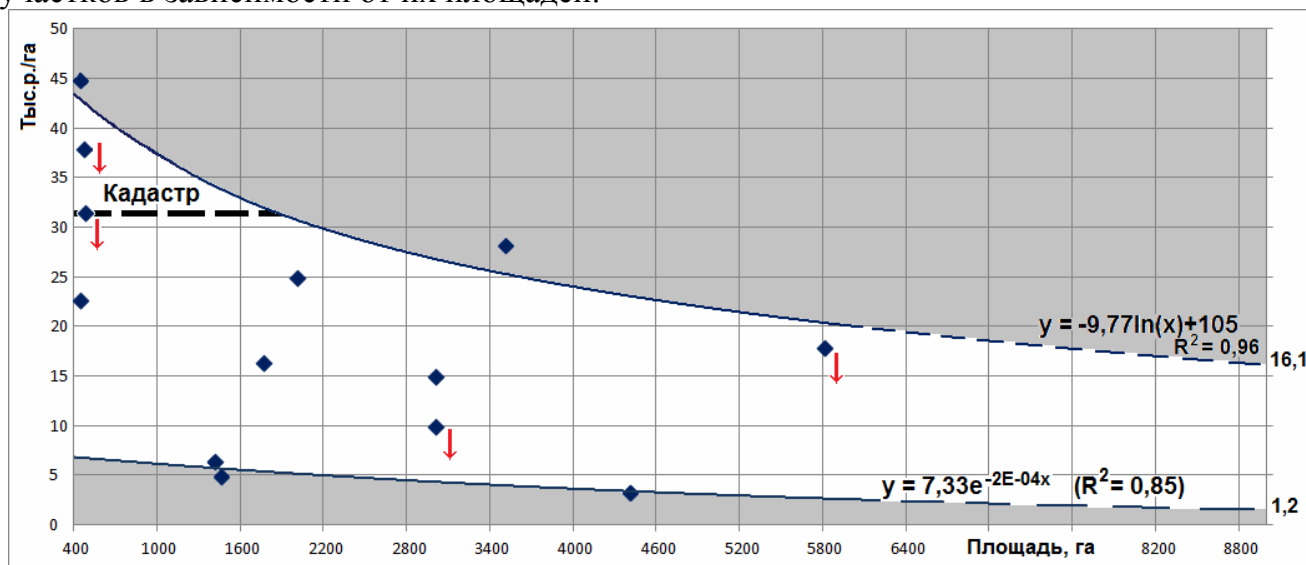
* Транспортная доступность всех аналогов и объекта оценки фактически одинаковая (состояние дорог к крупным сельскохозяйственным объектам примерно одинаковое).

** Заведомо известно, что при сопоставлении аналога и объекта оценки оферта будет скорректирована в меньшую сторону вследствие заявленного торга или наличия улучшений, которых не имеет оцениваемый земельный участок.

В представленной выборке две оферты с *минимальными* удельными стоимостями (7 и 8) более чем в два раза отличаются от ближайших наименьших предложений. Две оферты с *максимальными* удельными стоимостями (5 и 6) и оферта 18, кроме земельного участка, включают улучшения (здания), которых не имеет объект оценки. Соответственно, эти оферты можно исключить из дальнейшего анализа. Остальные аналоги с улучшениями (3, 4, 17) можно оставить, так как они находятся внутри интервала цен и не оказывают существенное влияние на качественный анализ выборки (считаем, что влияние улучшений на стоимость ЗУ в этих случаях незначительно).

Корреляционно-регрессионный анализ (КРА) отобранных 13 аналогов выполним, воспользовавшись моделью *Марчука А.А.* [9]. В результате регрессионного анализа по трем параметрам ("удаленность от рынков сбыта", "площадь ЗУ" и "бонитет почвы") на базе представленной в таблице выборки получим удельную стоимость объекта оценки 6,489 тыс.р./га. Доверительный интервал для этой удельной стоимости с 50%-ой вероятностью будет в 2,6 раза превышать само значение определяемой удельной стоимости, а для 80%-ой вероятности он уже составляет $\pm 500\%$ (отличается от измеряемой величины в 5 раз). Такой результат, конечно же, неприемлем для нашей цели.

Как поступил бы покупатель? В первую очередь, он бы установил для себя интервал цен на аналогичные ЗУ, а затем попытался бы позиционировать объект покупки (оценки) в этом интервале. Для такого качественного анализа наилучшим образом подходит зависимость «удельная стоимость – площадь ЗУ», поскольку зависимости стоимости от масштаба сделки имеют понятную логику и хорошо изучены. На рисунке показано распределение удельной стоимости оставшихся в выборке аналогов земельных участков в зависимости от их площадей.

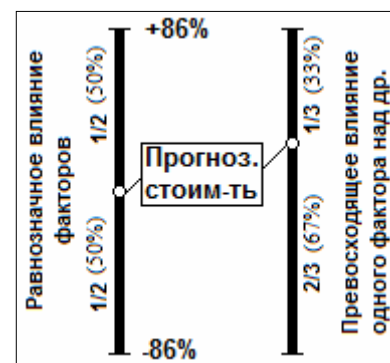


Распределение «удельная стоимость ЗУ – площадь ЗУ»

«Коридор цен» определяется таким образом, чтобы все данные находились между верхней и нижней границами в пределах допустимой погрешности, а сами граничные тренды должны охватывать наибольшее число максимальных значений (для верхней границы) и наибольшее число минимальных значений (для нижней границы). В нашем случае верхняя граница формируется офертами 2, 15 и 17 (с координатами 440, 45; 3 499, 28,3 и 5 800, 18, соответственно) – «захват» других максимальных значений понижает коэффициент достоверности аппроксимации тренда (R^2) до неприемлемых значений. Аналогичным образом сформирована нижняя граница, а именно офертами 9, 10 и 16 (с координатами 1 406, 6,5; 1 453, 5 и 4 400, 3,4, соответственно).

Ожидаемый интервал цен для исследуемого ЗУ составит 1,2÷16,1 тысячи рублей за один гектар. На позиционирование объекта оценки внутри этого интервала влияют два

фактора: «удаленность от рынков сбыта» и «бонитет почвы». По первому фактору объект оценки следует отнести к нижней границе интервала оферт (хуже всех аналогов), а по второму – к верхней (лучше всех аналогов). Поскольку количественное влияние каждого из этих факторов на стоимость по представленной выборке определить невозможно, то в первом приближении можно допустить, что корректировки имеют примерно равную весомость по своему влиянию на стоимость. Тогда оферта исследуемого ЗУ будет иметь среднее значение в интервале 1,2÷16,1 тысячи рублей за один гектар, равное 8,65 тысячи рублей за один гектар. Погрешность итоговой величины удельной стоимости уже не будет составлять ±500 процентов, как в КРА, а будет определяться разностью количественного влияния на стоимость ЗУ факторов «удаленность от рынков сбыта»(-) и «бонитет почвы»(+). Соответственно, доверительный интервал будет *существенно меньше* конечного интервала оферт 1,2÷16,1 тысячи рублей за один гектар (±86%): даже если влияние одного фактора на стоимость будет больше влияния другого в два раза, то погрешность оценки стоимости составит всего $[(67\% - 50\%)/100\%] \times 86\% = 14,6\%$. И только при *трехкратном* превышении влияния одного фактора относительно другого погрешность оценки превысит общепринятый допустимый интервал ±20%: $[(75\% - 50\%)/100\%] \times 86\% = 21,5\%$. Применяя к полученному значению торговую скидку, обоснование которой можно найти в аналитических публикациях о рынках недвижимости и сельскохозяйственных землях, мы получим рыночную стоимость объекта оценки.



По нашим оценкам, основанным на исследовании рынка сельскохозяйственных земель как по имеющимся в средствах массовой информации обзорам, так и по срокам экспозиции аналогов, скидка на торг для исследуемого ЗУ составит примерно 25 процентов. Соответственно, удельная рыночная стоимость объекта оценки округленно будет равна 6,5 тысячи рублей за один гектар, а стоимость всего массива составит 58,5 миллиона рублей (6,5 тыс. р./га × 9 000 га).

* * *

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М. : Интерреклама, 2003.
2. Управление земельными ресурсами : учебно-практическое пособие / под ред. д.э.н. проф. Л. И. Кошкина. М. : ВШПП, 2004.
3. Гэлбрейт Джон Кеннет. Рынок земли // Рыночная экономика. Задачи. Решения. URL: http://d-66-2007.narod.ru/glava5/5_22.htm
4. Пенкин А. А., Жичкин К. А., Гурьянов А. В. Сравнительный анализ методик кадастровой оценки // Вопросы оценки. 2012. № 4.
5. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. СПб. : Питер, 2001.
6. Усольцева Г. В. Интервал неопределенности при оценке земель сельхозназначения // Бюллетень RWAY. № 220. 2013.
7. Шевцова В. В. Эффективность инвестирования воспроизводства технической базы растениеводства : автореферат дис. ... канд. эконом. наук. (г. Краснодар), 2012.
8. Невский И. А. НДС при уступке права аренды земли. URL: http://www.intalev.ru/agregator/auditbuhuchet/id_86847

9. *Марчук А. А.* Расчет доверительного интервала. © Русская служба оценки, 2011. URL: <http://www.rusvs.ru/analytics/326.shtml>
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ.
11. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
12. О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ.
13. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях : Федеральный закон от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ.
14. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Адос» на нарушение конституционных прав и свобод пункта 3 статьи 78 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» : определение Конституционного суда Российской Федерации от 4 декабря 2003 года № 504-О.
15. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 7 октября 2010 года по делу № А55-1711/2010.
16. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 декабря 2012 года № А55-23092/2005.
17. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.
18. Извещение ООО «РИЭЛ КОМ» о проведении торгов по продаже земельных участков и права аренды земельных участков, расположенных в Самарской области, на основании государственного контракта от 13 января № 6/2012, распоряжений территориального управления Росимущества в Самарской области от 2 ноября 2012 года № 820-р и 821-р.
19. URL: <http://torgi.gov.ru> (информация актуальна на январь 2013 года).
20. Сообщение Департамента управления имуществом городского округа Самара о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды. URL: <http://www.city.samara.ru/administration/document/3261> (информация актуальна на январь 2013 года).
21. URL: <http://www.fedstat.ru/indicators/start.do>
22. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582.

Яндекс

Козлов, Вячеслав Венедиктович Уступка права аренды × Найдти

ПОИСК КАРТИНКИ ВИДЕО КАРТЫ МАРКЕТ ЕЩЕ

Лектор: Козлов Вячеслав Венедиктович – директор...
pandia.ru > text/78/444/68216.php
Оценка стоимости права перенайма. Пример. Лектор: Козлов Вячеслав Венедиктович – директор оценки», сертифицированный РОО оценщик

...права аренды земельного участка сельхозназначения
samroo.ru > ...kozlov_v_frolovskiy...pravo_perenayma.pdf
3. Козлов В., Фроловский Н. «Уступка права аренды земельного участка сельхозназначения» ... Применительно же к процедуре конкурсного производства право аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения является...



...аренды земельного участка сельхозназначения [Текст]
law.edu.ru > article/article.asp?articleID=1555515
Козлов, В. В. , Фроловский, Н. Г. канд. юрид. наук, доц. Уступка права аренды земельного участка сельхозназначения [Текст] / В. В. Козлов ... Если Вы не видите полного текста или ссылки на полный текст статьи, значит в каталоге есть только...

Научно–практическая конференция «Двадцатилетие...
srogo.ru > Пресс-центр > Мероприятия > Анонсы мероприятий > .../?sphrase_...
Козлов Вячеслав Венедиктович – Член Правления Самарского РО РОО, Председатель ЭКК СамРО РОО, член Экспертного совета СРО РОО (г. Москва), руководитель...

...ЗЕМельНОГО УЧАСТКА СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ - тема...
CyberLeninka.ru > article...prava...zemelnogo-uchastka...
Козлов Вячеслав Венедиктович et al. "УСТУПКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ" Имущественные отношения в Российской Федерации (2014).

...земельного участка сельхозназначения В.В. Козлов...
konferenciya.seluk.ru > ...zemelnogo-uchastka...sudebno...
Уступка права аренды земельного участка сельхозназначения В.В. Козлов директор ООО «Центр оценки», руководитель судебно-экспертной лаборатории автономной некоммерческой организации «Экспертный совет по оценке и...

...права аренды земельного участка сельхозназначения
appraiser.ru > default.aspx?SectionID=486&Id...ContId...
В.В. Козлов. директор ООО «Центр оценки», руководитель судебно-экспертной лаборатории автономной некоммерческой организации «Экспертный совет по оценке и имущественным спорам» (г. Самара).

Уступка права аренды земельного участка...
docme.ru > doc...ustupka-prava-arendy-zemel...uchastka...
2. Козлов В., Фроловский Н. "Стоимость имущественного права аренды земельного участка, передаваемого путем ... Наиболее точным методом оценки права уступки договора аренды, или права перенайма земельного участка, является метод...



Козлов, Вячеслав Венедиктович Уступка права аренды з X Найдти

Научная библиотека ВСГУТУ

lib.esstu.ru > cgi-bin/irbis64r_12/cgiirbis_64.exe?... ▾

Поисковый запрос: <>А=Козлов, Вячеслав Венедиктович@<> ... Козлов, Вячеслав Венедиктович (руководитель судебно-экспертной лаборатории). Уступка права аренды земельного участка сельхозназначения [Текст] / В. В. Козлов, Н. Г...

Web ИРБИС

irbis.bti.secna.ru > cgi-bin/irbis64r_12/cgiirbis_... ▾

Козлов, Вячеслав Венедиктович (руководитель судебно-экспертной лаборатории). Уступка права аренды земельного ... Предлагаются рекомендации по использованию различных вариантов оценки права аренды (перенайма) земельного участка.

Научная библиотека СФУ

catalog.sfu-kras.ru > cgi-bin/irbis64r_14/cgiirbis_... ▾

Козлов, Вячеслав Венедиктович (руководитель судебно-экспертной лаборатории). Уступка права аренды земельного ... Предлагаются рекомендации по использованию различных вариантов оценки права аренды (перенайма) земельного участка.

RELП. Уступка права аренды земельного участка...

law.edu.ru > article/article.asp... ▾

Уступка права аренды земельного участка сельхозназначения [Текст] /

Козлов, В. В. , Фроловский, Н. Г. канд. юрид. наук, доц.

Уступка права аренды земельного участка сельхозназначения [Текст] / В. В. Козлов, Н. Г. Фроловский.

//Имущественные отношения в Российской Федерации. -2014. - № 2. - С. 34 - 54

• Статья находится в издании «Имущественные отношения в Российской Федерации.»
Информация обновлена:15.04.2014

Новое на сайте проекта за прошедшую неделю

bank-znaniy.livejournal.com > 103009.html ▾

В работе представлена оценка рыночной стоимости доли в праве аренды земельного участка, а ... Вячеслав Венедиктович Козлов Основная сфера деятельности: Оценка машин и оборудования Город проживания: Самарская обл., г. Самара, ул. Запорожская.

Аренда земельного участка

determiner.ru > dictionary... word... zemelnogo-uchastka ▾

УСТУПКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ Авторы Козлов, Вячеслав Венедиктович Фроловский, Н. Г. Журнал Имущественные отношения в Российской Федерации Выпуск № 2 (149) / 2014 Коды ГРНТИ: 06...