



ВСЕРОССИЙСКИЙ
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ РАБОТНИКОВ
АУДИТОРСКИХ, ОЦЕНОЧНЫХ, ЭКСПЕРТНЫХ И КОНСАЛТИНГОВЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ
ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ НА УСЛОВИЯХ
ДОГОВОРА АРЕНДЫ (ПОЛЬЗОВАНИЯ)

(Дарсания С.А., Первушин Н.В.)

Москва 2013

I. Общие положения.

1.1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав пользования земельным участком на условиях договора аренды (он же договор пользования) разработаны для установления размера арендной платы в соответствии со статьей 22 Земельного Кодекса Российской Федерации, а также для установления стоимости услуг по сдаче земельного участка в аренду для целей налогообложения согласно Налоговому Кодексу Российской Федерации, в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №№ 254, 255, 256 Министерства экономического развития Российской Федерации.

1.2. Методические рекомендации применяются для определения рыночной стоимости прав пользования земельным участком на условиях договора аренды в случаях:

1.2.1. Установления размера арендной платы за земельный участок, принадлежащий Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 582 от 16 июля 2009 г., государственным корпорациям, естественным монополиям, акционерным обществам с долей государственного или муниципального участия, и иным собственникам; установления стоимости услуг по сдаче земельного участка в аренду для целей налогообложения, согласно Налоговому Кодексу Российской Федерации;

1.2.2. Возникновения судебных и иных споров в отношении размера арендной платы за земельный участок.

1.3. Для целей настоящих Методических рекомендаций (согласно Земельному Кодексу) земельные участки входят в состав категорий земель Российской Федерации, а также подразделяются на различные виды разрешенного использования.

1.3.1. Земли сельскохозяйственного назначения. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

- а) сельскохозяйственные угодья,
- б) земли, занятые внутрихозяйственными дорогами,
- в) земли, занятые коммуникациями,
- г) земли, занятые лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений,
- д) земли, занятые водными объектами,
- е) земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями,

используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

1.3.2. Земли населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- а) жилым,
- б) общественно-деловым,
- в) производственным,
- г) инженерных и транспортных инфраструктур,
- д) рекреационным,
- е) сельскохозяйственного использования,
- ж) специального назначения,
- з) военных объектов,
- и) иным территориальным зонам.

1.3.3. Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

- а) земли промышленности;
- б) земли энергетики;
- в) земли транспорта;
- г) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- д) земли для обеспечения космической деятельности;
- е) земли обороны и безопасности.

1.3.4. Земли особо охраняемых территорий и объектов. К землям особо охраняемых территорий и объектов относятся:

- а) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- б) природоохранного назначения;
- в) рекреационного назначения;
- г) историко-культурного назначения;
- д) иные особо ценные земли в соответствии с Земельным Кодексом и федеральными законами.

1.3.5. Земли лесного фонда. К землям лесного фонда относятся:

- а) земли, покрытые лесной растительностью,
- б) земли, не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления - вырубки, гари, редины, прогалины и другие,
- в) земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства, нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

1.3.6. Земли водного фонда. К землям водного фонда относятся: земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

1.3.7. Земли запаса.

II. Определение рыночной стоимости прав пользования земельным участком на условиях договора аренды.

2.1. Для целей настоящих Методических рекомендаций при составлении задания на оценку устанавливается:

2.1.1. В качестве объекта оценки указывается право пользования земельным участком на условиях договора аренды или услуга по сдаче земельного участка в аренду на условиях договора аренды.

2.1.2. В качестве целей и задач оценки указывается определение рыночной стоимости объекта оценки для установления размера арендной платы.

2.1.3. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения указываются в соответствии с требованием задания на оценку.

2.1.4. Рыночная стоимость объекта оценки выражается в денежной форме в единицу времени за право пользования земельным участком на условиях договора аренды (проекта договора аренды) согласно заданию на оценку.

2.2. При описании и идентификации объекта оценки должны быть представлены следующие документы:

2.2.1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.

2.2.2. Проект договора аренды или существующий договор аренды на земельный участок, или основные и дополнительные условия договора аренды, указанные в пунктах 2.3.1, 2.3.2 и 2.3.3 настоящих Методических рекомендаций.

2.2.3. Кадастровая документация на земельный участок.

2.2.4. Документы, свидетельствующие об имеющихся обременениях и ограничениях на земельный участок.

2.2.5. Дополнительно представляются документы, устанавливающие размер выплат указанных в пункте 2.3.3 настоящих Методических рекомендаций.

2.3. При описании объекта оценки и дальнейшем подборе объектов-аналогов (см. пункт 2.4.5) должны быть учтены следующие факторы (элементы сравнения):

2.3.1. Основные условия по договору аренды:

а) дата заключения (предложения о заключении) договора аренды,

- срок аренды земельного участка,
- б) передаваемые права на земельный участок (прямая аренда, субаренда и т.п.),
- в) категория земель и вид разрешенного использования земельного участка,
- г) условия платежей (периодичность, в начале или в конце периода, авансом за определенный срок и т.п.) по договору аренды земельного участка,
- д) условия пересмотра платежей по договору аренды земельного участка,
- е) условия расторжения договора аренды земельного участка.

2.3.2. Выполнение части условий, указанных в статье 22 Земельного Кодекса Российской Федерации:

- а) передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу,
- б) передача арендных прав на земельный участок в залог,
- в) внесение арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления,
- г) передача арендованного земельного участка в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

2.3.3. Дополнительные условия по договору аренды (при их наличии):

- а) оплата налога за земельный участок,
- б) оплата услуг управляющей компании (коммунальной службы),
- в) оплата услуг охранного предприятия,
- г) оплата услуг по вывозу мусора,
- д) оплата услуг по предоставлению электроэнергии,
- е) оплата услуг по предоставлению телекоммуникаций и связи,
- ж) оплата услуг по предоставлению воды,
- з) оплата услуг по предоставлению бытового газа,
- и) оплата страховой компании за страхование прав собственности (титульное страхование),
- к) иные платежи, которые могут возникнуть по договору аренды, относящиеся непосредственно к передаваемому земельному участку.

2.3.4. Физические свойства земельного участка, влияющие на размер арендной платы.

2.3.5. Наличие обременений (в т.ч. сервитуты) земельного участка.

2.3.6. Наличие ограничений по использованию земельного участка.

2.3.7. Местоположение земельного участка относительно главных магистралей, центров населенных пунктов, транспортных узлов и т.п.

2.4. Для целей настоящих Методических рекомендаций:

2.4.1. Рынок недвижимости для объекта оценки представляет собой совокупность экономических отношений между субъектами рынка (продавцами и покупателями) по поводу движения совокупных или отдельных прав (услуг) на недвижимое имущество и денег, которые основываются на взаимном согласии, эквивалентности и конкуренции.

2.4.2. Рынок недвижимости для объекта оценки признается совершенным и открытым, если удовлетворяет следующим требованиям:

а) совершается достаточное количество экономических отношений (сделок или предложений) между субъектами рынка, удовлетворяющее принципу достаточности количества аналогов, указанному в пункте 2.5 настоящих Методических рекомендаций,

б) экономические отношения (сделки или предложения) подтверждаются источниками информации, удовлетворяющими требованиям Федеральных стандартов оценки.

2.4.3. Рынок недвижимости для объекта оценки существует в каждой категории земель по своему составу, указанному в пункте 1.3 настоящих Методических рекомендаций.

2.4.4. Рынок недвижимости для объекта оценки структурируется по территориальному признаку:

а) местный рынок недвижимости (в пределах одного муниципального образования или населенного пункта),

б) региональный рынок недвижимости (в пределах субъекта Российской Федерации),

в) федеральный рынок недвижимости (в пределах Российской Федерации).

2.4.5. Объектом-аналогом для объекта оценки признается экономическое отношение (сделка или предложение) между субъектами соответствующего рынка недвижимости (см. пункт 2.4.4), с достаточной долей схожести с объектом оценки по факторам, указанным в пункте 2.3 настоящих Методических рекомендаций.

2.4.6. Подбор объектов-аналогов осуществляется по принципу расширения области поиска от местного рынка недвижимости к федеральному рынку недвижимости до нахождения объектов удовлетворяющих требованиям пункта 2.4.5 настоящих Методических рекомендаций.

2.4.7. Сведения об объектах-аналогах подтверждаются источниками информации, удовлетворяющими требованиям Федеральных стандартов оценки.

2.4.8. Стоимостной корректировкой объекта-аналога по одному из факторов (элементу сравнения) для объекта оценки, признается расчетное изменение цены объекта-аналога, основанное на экономических, логических и расчетных обоснованиях в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.

2.5. При наличии совершенного и открытого рынка для объекта оценки расчет рыночной стоимости объекта оценки может осуществляться преимущественно на основании сравнительного подхода (при этом отказ от затратного и доходного подходов при наличии достоверной информации по ним не является обязательным).

2.5.1. При использовании сравнительного подхода количество объектов-аналогов не может быть меньше, чем количество факторов (элементов сравнения), описывающих объект оценки, плюс один объект-аналог.

2.5.2. Количество факторов (элементов сравнения) для анализа выбранных объектов-аналогов, может быть уменьшено путем подбора объектов-аналогов полностью идентичных объекту оценки по данным факторам (элементам сравнения).

2.5.3. В любом случае количество объектов-аналогов не может быть менее трех.

2.6. В случае если для объекта оценки, отсутствует достаточное количество объектов-аналогов, удовлетворяющее требованиям указанных в пункте 2.5 настоящих Методических рекомендаций, и, как следствие, использование сравнительного подхода затруднительно, то расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществляется на основании затратного и/или доходного подходов в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.

2.7. В затратном подходе необходимо учесть все возможные затраты, которые несет собственник, предоставляя объект оценки арендатору (пользователю).

2.7.1. Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо рассчитать:

- а) возврат денежных средств, потраченных на приобретение земельного участка,
- б) затраты приходящиеся на содержание земельного участка, указанные в пунктах 2.3.1 и 2.3.3 настоящих Методических рекомендаций,
- в) прибыль на вышеперечисленные затраты в соответствии с

нормой рентабельности присущей отрасли экономики, в которой используется данный земельный участок исходя из его назначения в соответствии с кадастром.

2.7.2. В затратном подходе учитывается срок действия договора аренды, так как увеличение вынужденного простоя земельного участка увеличивает затраты собственника на содержание данного земельного участка.

2.8. В доходном подходе необходимо учесть, что объект оценки позволяет его пользователю получать выгоды и/или доходы в составе предпринимательской деятельности. Рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).

2.8.1. Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо сделать следующие предположения, прогнозы и расчеты:

- а) предположить, какой вид предпринимательской деятельности возможен при обладании пользователем, данным объектом оценки,
- б) спрогнозировать доходы и расходы от каждого возможного вида предпринимательской деятельности,
- в) рассчитать прибыль от предпринимательской деятельности и предельно-допустимую долю от прибыли, которую предприниматель (пользователь) готов уплатить за объект оценки,
- г) провести согласование полученных результатов с учетом вероятности развития событий от ведения той или иной предпринимательской деятельности при обладании пользователем, данным объектом оценки.

2.8.2. В случае, когда невозможно с достаточной долей вероятности предположить вид предпринимательской деятельности, который возможно развить при обладании объектом оценки, но есть возможность рассчитать рыночную стоимость земельного участка (например, с использованием сравнительного подхода), то необходимо воспользоваться формулой капитализации (как частный случай метода дисконтирования).

2.8.3. Коэффициент капитализации определяется путем корректировки ставки доходности к погашению государственных ценных бумаг Российской Федерации с наиболее поздней по отношению к дате оценки датой погашения на риски, связанные с инвестированием капитала в приобретение земельного участка.

2.8.4. В случае, если по условиям договора аренды (проекта договора аренды) предусмотрены дополнительные затраты по содержанию земельного участка, то к величине полученной в рамках применения пунктов 2.8.2 и 2.8.3

добавляются стоимость данных затрат в соответствии с пунктом 2.7.

2.9. Согласование полученных результатов рыночной стоимости объекта оценки различными подходами осуществляется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.