

УДК 528.063

UDC 528.063

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ
ЗА ЗЕМЛЮ И НЕДВИЖИМОСТЬ**

**DETERMINATION OF LEASE FOR LAND
AND REAL ESTATE**

Струсь Сергей Сергеевич
ассистент

Strus Sergei Sergeevich
lecturer

*Кубанский государственный аграрный
университет, Краснодар, Россия*

Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

В статье проанализированы основные подходы определения стоимостных характеристик объектов недвижимости, поэтапно рассматривается массовая оценка земли. В качестве объектов исследования используются станции технического обслуживания (СТО), расположенные в городе Краснодаре.

Main approaches of determination of price approaches of real estate objects are analyzed and mass assessment of land is considered step-by-step. Stations of technical service (STC), located in Krasnodar, are used as the objects of research.

Ключевые слова: АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ, ЗЕМЛЯ, СТОИМОСТЬ, ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, ДОХОДНЫЙ И ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОДЫ.

Key words: LEASE, LAND, PRICE, OBJECTS OF REAL ESTATE, PROFITABLE AND COST-BASED APPROACHES.

К настоящему времени в налогообложении многих стран накоплен богатый опыт использования показателей оценки недвижимости и земельных участков. В мировой практике выработаны основные методические подходы, позволяющие организовать налогообложение рациональным образом. Эти подходы (принципы) в той или иной степени нашли отражение в законодательстве большинства стран: Великобритания, США, Канада, Япония, Франция, Швеция, Германия и др.

В рамках реформирования системы налогообложения в ряде городов Российской Федерации осуществляется эксперимент по переходу от нескольких видов имущественных налогов к единому налогу на недвижимость.

При этом могут быть использованы различные подходы определения налога на недвижимость. Прежде всего, учитывая мировой опыт, при определении базы налога наиболее целесообразным представляется включать в нее только здания, сооружения и земельные

участки и исходить при этом из их оценочной стоимости, рассчитанной с помощью методов массовой оценки на основе рыночной стоимости. В настоящее время в большинстве городов России сложился рынок жилых и коммерческих зданий и помещений, а также проводились аукционы по продаже земельных участков несельскохозяйственного назначения. Поэтому в процессе массовой оценки недвижимости может быть применен метод сравнения продаж, по которому способ расчета оценочной стоимости определяется, исходя из данных реальных сделок. В то же время рынок недвижимости промышленного назначения менее развит, поэтому возможна ее оценка по полной восстановительной стоимости, т.е. с помощью затратного метода. В качестве базы налога в любом случае берут капитальную, а не арендную стоимость. Это позволит единообразно оценивать недвижимость различного назначения, в то время как рынок аренды в регионах России пока охватывает лишь отдельные категории объектов.

В современных рыночных условиях практически невозможно отделить взаимосвязанные понятия: "оценка недвижимости" и "расчет налога на недвижимость".

Для создания модели оценки, которая должна включать основные стоимостные характеристики всех объектов недвижимости, необходимо разработать четкую методологию оценки.

Модели массовой оценки обычно основаны на трех основных подходах определения стоимости: сравнение продаж; доходный метод; затратный подход.

При подходе, основанном на сравнении продаж, сначала целесообразно использовать простые модели. Однако в последующем можно планировать применение более сложных моделей, поскольку рынок недвижимости развивается, и объем имеющихся сделок возрастает. Множественный регрессионный анализ может быть <http://ej.kubagro.ru/2008/01/pdf/11.pdf>

использован, когда объем продаж в группе моделирования превышает четыре сделки купли-продажи по каждой независимой переменной в модели.

При массовой оценке используемые обычно модели сравнения продаж имеют следующий общий вид:

$$V = f(X_1, X_2, \dots, X_n), \quad (1)$$

где V – расчетная цена продажи; X_1, X_2, \dots, X_n – характеристики недвижимости.

Модели могут быть: аддитивными, мультипликативными или гибридными (смешанными). Множественный регрессионный анализ или адаптационные процедуры оценки применяют с целью градуировки. Традиционные модели имеют следующий вид:

$$V = S_C + ADJ_C, \quad (2)$$

где V – оценка рыночной стоимости; S_C – цена продажи сравниваемого объекта недвижимости; ADJ_C – общая величина поправки к цене продажи сравниваемого объекта недвижимости по количественным и качественным различиям между характеристиками сравниваемого объекта недвижимости и рассматриваемого объекта.

Доходный подход включает процедуру определения текущей величины дохода, который будет получен от недвижимого имущества в будущем. Подход, зависящий от величины дохода, основан на положении о том, что стоимость недвижимого имущества взаимосвязана с величиной, продолжительностью и определением дохода, полученного от него. Доход, который должен быть получен в будущем, всегда будет меньше, чем равная по величине денежная сумма, имеющаяся на руках в настоящее время (концепция временной предпочтительности). Такие факторы, как: инфляция, снижение ликвидности, стоимость инвестирования или управление кредитом и риск в комбинации формируют ставку капитализации, которую определяют как взаимосвязь <http://ej.kubagro.ru/2008/01/pdf/11.pdf>

доходов и стоимости по формуле:

$$R = I/V, \quad (3)$$

где R – ставка капитализации; I – доход; V – стоимость.

Если доход от имущества известен и ставка капитализации определена, то можно рассчитать стоимость путем преобразования уравнения (3):

$$V = I/R. \quad (4)$$

Согласно данному подходу, чем выше ставка капитализации, тем ниже стоимость имущества и, наоборот. Капитализация зависит от рисков, инфляции – чем выше эти показатели, тем выше ставка капитализации.

Стоимостной (затратный) подход применяют только в отношении недвижимого имущества (наличие зданий и других сооружений). Он основан на положении о том, что стоимость недвижимого имущества равна стоимости получения равноценного желательного объекта-заменителя. Стоимостной подход, таким образом, предполагает сначала расчет стоимости строительства нового, но равноценного здания на той же самой площадке, на которой расположено оцениваемое недвижимое имущество. Площадку оценивают как свободную для застройки в наилучших целях. Рыночную стоимость здания рассчитывают в два этапа. Во-первых, рассчитывают текущую стоимость строительства здания, а во-вторых, определяют величину аккумулированного износа, возникшего в результате многих причин.

Расчет текущей стоимости сооружений предполагает детальное описание конструкции и используемых в строительстве сооружений материалов, а также наличие данных по текущей стоимости рабочей силы и материалов. Кроме того, необходимы данные о других прямых и косвенных затратах на строительство. Статистические агентства и <http://ej.kubagro.ru/2008/01/pdf/11.pdf>

фирмы могут собирать сведения о стоимости строительства, освобождая, таким образом, налоговые службы от необходимости выполнять это.

В целом, все предложенные методы используют для оценки не только недвижимости, но и земельных ресурсов. Особое внимание должно быть уделено оценке земли, потому что точные показатели стоимости земли формируют основу эффективной системы оценки. Для надежности программы оценки земли необходимо, чтобы показатели стоимости земли регулярно обновлялись для отражения текущей рыночной ситуации.

Оценку земли лучше производить с использованием подхода сравнения продаж. На рынке, где продажи неадекватны, могут быть применены другие методы. Массовая оценка земли включает разработку моделей единичных стоимостей земли посредством анализа местных продаж. Эти модели отражены в таблицах земельных ставок и корректировок, а также на картах стоимости земли.

Предварительным этапом массовой оценки земли является определение соответствующих групп и единиц сравнения. Основанием для группировки будет: "зонирование" (или разрешенное использование), местоположение (или район) и размер участка. Группировка обеспечивает то, что стоимости земельных участков будут основаны на данных рынка об объектах недвижимости при условии, что спрос и предложение аналогичны. Для упрощения анализа земельному участку, по любой классификации использования или зонирования, должна быть присвоена соответствующая единица сравнения. Если участки примерно равны по размеру, то они сами служат единицей сравнения. Если размеры участков различны, то единицей сравнения будет площадь.

Продажи земли должны быть выражены показателем цены за <http://ej.kubagro.ru/2008/01/pdf/11.pdf>

единицу и отражены на картах, что помогает четко установить стоимостные ориентиры.

Стоимость земельных участков в расчете на единицу имеет тенденцию к изменению в зависимости от их размера и удаленности, что требует разработки соответствующих факторов корректировки.

Цены продаж могут быть недостаточными в отношении количества продаж или ненадежными, а получение точной стоимости отдельных участков – процесс очень сложный.

Первый шаг в моделировании массовой оценки – это сбор данных. Необходимо собрать данные по тем основным характеристикам оцениваемых объектов, которые являются наиболее значимыми для агентов рынка недвижимости при формировании цены.

Данные могут быть классифицированы как качественные или количественные. Качественные данные основаны на точных заданных категориях.

Для того чтобы моделирование было успешным, данные должны быть тщательно проанализированы. Для установления количественных данных необходимо рассчитать следующие меры центральной тенденции и дисперсии: среднее, медиана и коэффициент вариации, коэффициент дисперсии и стандартное отклонение (девиация). Качественные данные должны быть проанализированы с помощью частоты распределения, гистограмм и корреляционного анализа. На следующем этапе данные должны быть «очищены», используя множественный регрессионный анализ. Из анализа, прежде всего, необходимо исключить все статистически незначимые сделки или, так называемые, статистические «выбросы». Просмотр и изучение данных для этого осуществляют при помощи метода робаст-регрессии, предполагающего анализ дисперсии данных и исключение информации по тем сделкам, цена которых существенно отклоняется от среднего <http://ej.kubagro.ru/2008/01/pdf/11.pdf>

значения.

Вторым этапом моделирования рынка недвижимости является линеаризация качественных переменных, предусматривающая преобразование качественных переменных, которым на начальном этапе кодировки присваивались условные количественные значения, в количественные, отражающие предпочтения на рынке. По результатам этого анализа выбирают метод линеаризации.

Общий метод определения весов качественных переменных основан на допущении о том, что установить предпочтения потребителей (покупателей) невозможно. Предположим, что эти предпочтения относятся либо к общей цене, либо к цене 1 м² общей площади. В данном случае можно использовать цену 1 м², т.к. все качественные характеристики дают общее описание.

Для примера рассмотрим формирование арендной платы двумя способами расчета денежной ставки земельного налога на основе: полученного дохода и оценки территории с использованием ставок, рассчитанных с помощью дисконта, величина которого зависит от лучшего расположения участка. Базой для расчета по первому способу служит процент от прибыли, полученный предприятием.

При изучении данного вопроса (определении доходности) в качестве объектов исследования было выбрано несколько станций технического обслуживания (СТО) города Краснодара, где собирали предварительную информацию.

Затем, исходя из экономико-планировочной зоны, в которой находятся СТО, и их площадей, рассчитали суммы, выплачиваемые владельцами СТО за землю.

В качестве примера рассмотрим пять объектов исследования в пяти экономико-планировочных зонах:

1) СТО по ул. Московской находится в оценочной зоне II – 11, где ставка арендной платы для данного целевого использования равна 52,74 руб. за 1 м² в год. При площади – 1500 м² арендатор должен платить в год 79110 руб., а сумма, получаемая за ремонт авто, достигает 814080 руб. Процент арендной платы от прибыли – 10 %.

2) СТО по ул. Шоссе Нефтяников расположено в оценочной зоне II – 9 с базовой ставкой арендной платы – 55 руб. за 1 м² в год. При площади – 820 м² прибыль, получаемая предприятием, не превышает 152640 руб., а арендатор должен выплачивать в год 45100 руб., что составляет 30 % от прибыли.

3) СТО по ул. Северной находится в оценочной зоне I – 2, где базовая ставка составляет 77,51 руб. за 1 м² в год. При площади – 2060 м² СТО должно оплачивать 519700 руб., а прибыль не превышает 1221120 руб., что составляет 13 % от прибыли.

4) СТО на ул. Ставропольской находится в оценочной зоне III – 32, где ставка арендной платы – 64 руб. 35 коп. за 1 м² в год. При площади – 1740 м² прибыль достигает 570640 руб., а арендная плата – 64350 руб. в год, что составляет примерно 11 % от прибыли.

5) Предприятие, расположенное в III – 19 оценочной зоне (недалеко от Проспекта Чекистов), имеет прибыль 534240 руб. При базовой ставке арендной платы – 31,42 руб. за 1 м² в год и площади СТО – 1815 м² плата за землю в год равна 57030 руб., что составляет 11 % от прибыли.

Для наглядности представим данные расчета арендной платы по СТО в г. Краснодаре в виде таблицы.

В некоторых оценочных зонах процент арендной платы от прибыли СТО не только в большинстве случаев низок, но и колеблется в довольно широких пределах – от 10 до 30 % (см. таблицу). Таким образом, арендная ставка, в основном, зависит не от дохода <http://ej.kubagro.ru/2008/01/pdf/11.pdf>

предприятия-арендатора, а от оценочной зоны и целевого использования.

При втором способе расчета, согласно мировому опыту, оптимальная ставка арендной платы составляет 2–5 % дисконтной ставки от величины стоимости земли и представляет собой расчет сложного процента на срок аренды. Основываясь на этом и расчете ставок за аренду земельных участков, аналогичных тем, которые занимают анализируемые СТО, можно сделать вывод о том, что при существующей системе взимания арендной платы сравнительно небольшая часть прибыли идет на уплату аренды.

Поэтому для пополнения городского и краевого бюджета, обеспечения социального равенства предпринимателей необходимы дальнейшее совершенствование формирования арендной платы за землю, а также использование всесторонне обоснованных методов оценки земель, как это принято в развитых европейских странах.

Список литературы

1. Нагаев, Р.Т. Управление земельными ресурсами и развитие рынка земли в городах: Теория, анализ, практика / Р.Т. Нагаев, Л.Г. Ибрагимов. – Казань: Дом печати, 1998. – 135 с.
2. Рудов А.И. Экономический механизм городского землепользования. – Ростов-на-Дону, 1999. – 98 с.

Варианты расчета арендной платы по станциям технического обслуживания в городе Краснодаре

Наименование объекта	Рыночная стоимость 1 кв. м. земли, руб.	Площадь, м ²	Арендная плата														
			Традиционный метод			Расчетный											
			За 1 м ² , руб.	Со всей площади, тыс. руб.	Процент арендной платы от прибыли	Доходный метод			Рыночный метод								
						За 1 м ² , руб.	Со всей площади, тыс. руб.	Процент арендной платы от прибыли	2 % дисконта			5 % дисконта			10 % дисконта		
			За 1 м ² , руб.	Со всей площади, тыс. руб.	Процент арендной платы от прибыли				За 1 м ² , руб.	Со всей площади, тыс. руб.	Процент арендной платы от прибыли	За 1 м ² , руб.	Со всей площади, тыс. руб.	Процент арендной платы от прибыли			
СТО по Московской	2140	1500	52,74	79,11	10	81,4	122,11	15	42,8	64,2	8	107,0	160,5	20	214,0	321	39
СТО по Шоссе Нефтяников	1033	820	55,00	45,10	30	27,92	22,9	15	20,7	17,0	11	51,6	42,3	28	103,3	84,7	55
СТО на Северной	2858	2060	77,51	519,7	13	88,92	183,17	15	57,2	117,8	10	142,9	294,4	24	285,8	588,7	48
СТО по Ставропольской	1691	1740	36,98	64,35	11	49,19	85,60	15	33,8	58,8	10	84,6	147,2	26	169,1	294,2	52
СТО возле пр. Чекистов	1607	1815	31,42	57,03	11	44,15	80,14	15	32,1	58,3	11	80,4	145,9	27	160,7	291,7	55
ИТОГО				405,29			459,57	15		316,1			790,3			1580,3	

