

ОСОБЛИВОСТИ ОЦІНКИ ЧАСТКОВИХ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

© Перович Л., Губар Ю., 2009 р.

В статье представлено теоретические основы и расчеты частичных имущественных прав на землю. Расчитано: стоимость прав арендодателя; стоимость прав арендатора; стоимость пожизненного владения землей. Решение проблемы оценки имущественных прав на землю составляет наибольшую практическую сложность, составляет важное значение для экономики Украины, имеет важный научно-практический интерес.

Study of the influence theoretical bases and calculations of partial property rights are presented on the land. A calculation is executed: cost of rights for a lessor; cost of rights for a leaseholder; lifelong ownership the land cost. The decision of problem of estimation of property rights on the land makes most practical complication, makes an important value for the economy of Ukraine, has important scientific interest.

Постановка проблеми. На даний час питання обігу часткових прав на землю, в основному обігу прав оренди землі і земельних часток земельним законодавством до кінця не врегульовані. В той же час саме здійснення угод з правами оренди (купівля-продаж, застава, внесення в статутний фонд), а також угод по передачі землі в оренду і суборенду вимагає вартісної оцінки таких прав. Виникає багато питань, пов'язаних з оцінкою вартості землі у складі єдиного об'єкту нерухомості, у випадках, коли земельна ділянка знаходиться в користуванні на одному з прав, відмінних від права власності, наприклад в оренді, безстроковому користуванні. Інколи може виникнути потреба в оцінці вартості сервітута.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Вирішення проблеми оцінки майнових прав на землю становить найбільшу практичну складність і становить важливе значення для економіки нашої держави і має важливий науково-практичний характер. Результати досліджень можна застосовувати в різних галузях народного господарства: для іпотечного кредитування, архітектури (містобудування), економіки тощо. Особливу актуальність ця задача отримує в зв'язку з введенням приватної власності на землі несільськогосподарського призначення. Для того, щоб приватизація земель проходила без ускладнень необхідно детально опрацювати основні проблеми землекористування на мікро- та макроекономічних рівнях.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання цієї проблеми. В [5, 7-10] представлено методичні підходи за допомогою яких виконується оцінка права оренди земельних ділянок. В роботах [2,5] автори розглядають розрахунок вартості права оренди земельної ділянки при різних терміна володіння (користування) На врахування цих особливостей зорієнтована переважна більшість існуючих методик розрахунку часткових майнових прав оцінки землі.

Постановка завдання. Однією із основних цілей оцінки часткових майнових прав на землю є макроекономічний аналіз структури і розподілу витрат на створення всієї системи покращень земель та складових інфраструктури населених пунктів.

Внаслідок не вирішеності даної проблеми недостатньо використовуються можливості наповнення місцевих бюджетів, фінансування за рахунок надходження коштів від приватизації земельних ділянок, соціальних програм, будівництва об'єктів соціальної сфери, створення додаткових робочих місць та поліпшення соціально-економічного розвитку територій.

Невирішені частини загальної проблеми. При оцінці вартості прав орендодавця і орендаря існує проблема, яка полягає в тому, що чим довше триває оренда, тим більший вплив вона має на вартість доходів орендаря і орендодавця. Довгострокова оренда часто обтяжена документами, які містять численні складні умови і статті. Деякі з них передбачають концесії, такі як вільна рента, поліпшення і інші блага, оплачувані орендодавцем. У концесії також повинні враховуватися витрати, від'ємники з рентного доходу при отриманні потоку рентного доходу.

Часто довгострокові договори оренди містять умови про величину орендної плати, обумовленої майбутніми подіями (тобто передбачуваним зростанням податків, коректуванням індексу вартості життя, потенційного об'єму роздрібних продажів орендаря тощо). Такі умови ускладнюють прогнозування потоку рентного доходу від орендаря до власника орендованого майна протягом терміну оренди. Крім того, вартість доходів від оренди включає реверсивну вартість майна, яка повертається до власника орендованої нерухомості до кінця оренди. Чим довший термін оренди, тим важче розраховувати вартість майна після її закінчення [2-6].

Виклад основного матеріалу. Термін «часткові майнові права на землю» застосовується для позначення будь-яких прав, що дає можливість отримання доходу, відмінного від повного права власності. Часткові майнові права передбачають менший обсяг в порівнянні з повним правом власності. Вони виникають, коли частина правомочностей пов'язаних із земельною ділянкою, можуть бути передані власником іншим сторонам на невизначений термін або обмежений період часу. Ці права розглядаються при оцінці з економічних позицій, тобто позицій, що дозволяють визначити їх вартість, в тих випадках, коли необхідність в такій оцінці виникає.

До часткових майнових прав на землю відносяться:

- самі права на землю: право оренди земельної ділянки, зокрема у складі єдиного майнового комплексу (забудована земельна ділянка, ділянка лісгосподарського призначення), право суборенди земельної ділянки, право постійного безтермінового користування, право довічного успадкованого володіння, право обмеженого користування (сервітут);
- має рацію, пов'язані із земельними ділянками: право на укладення договору оренди; право на здійснення операцій з правами оренди земельної ділянки (забудованій і незабудованій частині), право забудови земельної ділянки;
- права, пов'язані із земельними долями: право оренди земельної частки не виділеної в натурі (в основному це відноситься до сільськогосподарських угідь), частка в праві оренди землі (частка в праві користування на земельних ділянках, зайнятих будівлями з великою кількістю суб'єктів прав на них).

Найчастіше потреба оцінки часткових прав на землю виникає в наступних випадках:

- продаж права на укладення договору оренди земельної ділянки, що перебуває у комунальній або державній власності;
- купівля права на укладення договору оренди земельної ділянки, що перебуває у комунальній або державній власності;
- застава права оренди земельної ділянки;
- купівля-продаж права оренди на вторинному ринку;
- внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки, земельної частки або права оренди земельної частки;
- визначення вартості землі, у складі майнового комплексу (або забудованої ділянки), за умови знаходження земельної ділянки в оренді або постійному безстроковому користуванні.

Вартість прав орендодавця, рівна вартості повного набору в тому випадку, якщо впродовж всього терміну оренди, контрактна орендна плата дорівнює ринковій орендній платі. Коли поточна орендна плата менше ринкової, відбуваються деякі зміни вартості орендованого майна на користь орендаря. Облік цього чинника вимагає спеціальної техніки оцінки для роздільного розрахунку вартості зданого в оренду і орендованого майна. Роздільна оцінка вартостей потрібна у випадку,

зокрема при оцінці для цілей оподаткування, оцінці при спадкоємстві нерухомості і оцінці бізнесу, при відчуженні нерухомості для суспільних цілей тощо.

Вартість майнових прав орендодавця є сумою поточної вартості потоку рентного доходу і поточної вартості реверсії. Якщо потік рентного доходу має певні коливання, то кожен з очікуваних місячних або річних платежів дисконтується до поточної вартості шляхом їх множення на поточну вартість одиничного ануїтету.

Формула розрахунку вартості рентного доходу зданого в оренду майна, має наступний вигляд:

$$P_o = O_n \times a, \quad (1)$$

де O_n - абсолютна чиста оренда; a - чинник ануїтету; P_o - рентний дохід від оренди.

Поточну вартість реверсії B_p визначають за формулою:

$$B_p = B_M \times V, \quad (2)$$

де B_M - розрахункова вартість майна; V - чинник реверсії.

Вартість прав орендодавця B_{oo} визначають за формулою:

$$B_{oo} = P_o + B_p. \quad (3)$$

Таким чином, для розрахунку прав орендодавця необхідно виконати наступні дії:

1. Розрахувати розміри місячного рентного доходу, який поступить до власника нерухомості, що здається в оренду. Рентний дохід представляє валову ренту за вирахуванням будь-яких витрат, які повинні оплачуватися власником нерухомості, що орендується.

Вартість планованого місячного потоку доходу заснована на величині контрактної орендної плати при оренді, дисконтованій до поточної вартості.

Розрахунок проводиться шляхом множення місячного потоку рентного доходу на відповідну поточну вартість простого ануїтету - серії однакових платежів, кожен з яких доводиться на кінець рівнорозподіленого за часом одного періоду на його чинник, узятий з таблиці складних відсотків (додаток Б), що відображає відповідну ринкову ставку для оцінюваного майна на поточному ринку.

2. Визначають, чи всі з передбачуваних потоків рентного доходу відображають ринковий рівень орендної плати, або ж деякі з них вище або нижче за неї. Коли деякі місячні рентні потоки доходу представляють надмірну ренту, то це може відбиватися або як скороченням ринкової ставки для визначення частки ризику, що асоціюється з надмірною рентою, або діленням потоку рентного доходу на дві частини. Ринкова орендна плата дисконтується з відповідною ринковою ставкою, а надмірна орендна плата по ставці, відповідній надмірній ренті.

Коли контрактна рента менше ринкової, то вона дисконтується для отримання поточної вартості.

3. Розрахувати поточну вартість нерухомого майна, коли воно повертається до власника в кінці терміну оренди. Цей потік доходу називається реверсією. Реверсія є дисконтуванням до поточної вартості шляхом множення величини реверсії на відповідний чинник, узятий з таблиці складних відсотків, для отримання поточної вартості реверсії яка відображає відповідну ринкову ставку оцінюваного майна на поточному ринку. Оцінювач також може скористатися таблицею складних відсотків (додаток Б). При використанні таблиць складних відсотків слід розрізняти економічну сутність приведених аргументів. Зокрема за формулою:

$$S_n = (1 + i)^n, \quad (4)$$

визначають майбутню вартість однієї грошової одиниці S_n при встановленій процентній ставці.

У формулі (7.4) i - процентна ставка за даний період, n - число часових періодів.

Формула для визначення накопичення одиниці грошової суми з процентами в кожному часовому інтервалі має вигляд:

$$S_n = \frac{S_n - 1}{i}. \quad (5)$$

В процесі оцінки важлива роль належить встановленню біжучої вартості однієї грошової одиниці в майбутньому. Для розрахунку цього чинника, який називають фактором реверсії використовують вираз:

$$V_n = \frac{1}{S_n}. \quad (6)$$

І, накінець, біжучу вартість серії майбутніх виплат однієї грошової одиниці в період часу, під час якого процентна ставка незмінна визначають за формулою:

$$a_n = \frac{1 - V_n}{i}, \quad (7)$$

де a_n - коефіцієнт, який називають чинником ануїтету; V_n - біжуча вартість серії платежів в майбутньому; n - число часових періодів; i - процентна ставка за період.

Приклад. Розрахунок вартості прав орендодавця.

Нерухоме майно здане в оренду на 10 років. Щорічна орендна плата фіксована і становить 20000 грн. в рік. Платежі проводяться щорічно. Ринкова ставка прибутковості для даного виду нерухомого майна дорівнює 11%. Вартість реверсії до кінця оренди складе 250 000 грн.

Вирішення прикладу. Відповідно до формули (7.1) розрахуємо вартість рентного доходу:

$$P_o = O_n \times a = 20000 \times 5,88923 = 117784,6 \text{ грн.}$$

Таким чином, сумарна поточна вартість орендної плати складу 117784,60 грн. Розрахуємо поточну вартість реверсії нерухомості (таблиця 1).

Таблиця 1
Розрахунок поточної вартості реверсії

Показники	Значення
Передбачувана вартість нерухомості в кінці періоду володіння або вартість реверсії до кінця терміну оренди, грн.	250 000
Термін оренди, роки	10
Ринкова ставка прибутковості для даного виду нерухомого майна, %	11
Вартість реверсії, коефіцієнт (додаток Б)	0,3522
Поточна вартість реверсії, грн. (250000 x 0,3522)	88 046,12

На основі наведених вище методів розрахунку отримаємо, що вартість прав орендодавця складе:

$$B_{oo} = 117784,60 + 88046,12 = 205830,72 \text{ грн.}$$

Найбільш поширений метод, який використовується для розрахунку вартості прав оренди, є підрахунок різниці між величиною ринковою і контрактною орендних плати множенням результату на поточну вартість одиничного ануїтету, узятую з таблиць складних відсотків і відповідну ринкову ставку відсотка, для оцінюваного майна. Також оцінювач може використовувати таблиці прибутковості орендованого майна або фінансовий калькулятор.

Даний метод працює краще, коли договір оренди не ускладнений специфічними умовами, а розмір орендної плати може бути передбачений з розумною точністю.

Для розрахунку прав орендаря (прибутковості майна, що орендується) слід зробити наступні дії: розрахувати потік ринкового рентного доходу впродовж терміну оренди, що залишається; обчислити конкретний рентний потік на період оренди, з урахуванням зміни рівня орендної плати, яке може виникнути на основі її фіксованого зростання (поступового або поетапного), а також поправок на відсоткові рентні відрахування або переоцінки; визначити щорічну або щомісячну різницю між величинами ринкової орендної плати і контрактною орендною платою; розрахувати ринкову відсоткову ставку, що відображає якісні відмінності між потоками рентних доходів; дисконтувати різницю між рентними потоками з використанням розрахункової ринкової відсоткової ставки.

Приклад 1. Розрахунок вартості прав оренди (коли різниця між ринковою і контрактною орендними платами залишається постійною на весь термін).

Термін оренди нерухомості становить 5 років. Величина контрактної орендної плати складає 1500 грн. в місяць і виплачується авансом протягом всього терміну оренди. Розрахункова величина

ринкової орендної плати складає 2000 грн. в місяць. Розрахункова ринкова процентна ставка дорівнює 9% і нараховується щомісячно.

Вирішення прикладу 1.

Ринкова щомісячна орендна плата, грн. 2000;

Контрактна орендна плата, грн.....1500;

Щомісячна різниця, грн.....500;

Коефіцієнт ануїтету48,17337

Звідси вартість прав орендаря складе:

$$B_{od} = 500 \times 48,17337 = 24086,69 \text{ грн.}$$

Приклад 2. Розрахунок вартості прав орендаря (коли різниця між величиною ринкової орендної плати і контрактною орендною платою змінюється впродовж терміну оренди).

Склад орендований на термін в 10 років. Щорічна контрактна орендна плата, виплачуваною авансом, і щорічний ринковий рентний дохід показані нижче. Розрахункова ринкова відсоткова ставка складає 11%.

Вирішення прикладу 2:

Розрахунок поточної вартості реверсії представлено в таблиці 2.

Таблиця 2

Розрахунок поточної вартості реверсії орендної плати

Pi к	Контрактна а орендна плата, грн.	Ринкова орендна плата, грн.	Різниця між ринковою і контрактною рендами, грн.	Ринкова ставка, %	Коефіцієнт	Поточна вартість різниці, грн.
0	20000	25000	5000	0,11	1,00000	5000
1	21000	25500	4500	0,11	0,90090	4054
2	22000	26000	4000	0,11	0,81162	3246
3	23000	26500	3500	0,11	0,73119	2559
4	24000	27000	3000	0,11	0,65873	1976
5	25000	27500	2500	0,11	0,59345	1484
6	26000	28000	2000	0,11	0,53464	1069
7	27000	28500	1500	0,11	0,48166	722
8	28000	29000	1000	0,11	0,43393	434
9	29000	29500	500	0,11	0,39092	195
Вартість права оренди нерухомості						20739

Таким чином сумарна поточна вартість (вартість прав оренди) складе 20739 грн.

Приклад 3.

Припустимо, що оцінювач знає (вираховує) ринкову вартість земельної ділянки з поліпшеннями. Завдяки цьому можна обчислити дохід від земельної ділянки і зіставити його з обсягами плати за землю. Це в кінцевому підсумку дає змогу визначити інтерес орендаря й залежно від терміну оренди, розраховувати вартість прав користування землею.

Вихідні дані: Ефективний валовий річний дохід - 297 035 грн.; щорічні витрати на експлуатацію та утримання нерухомості з урахуванням податку на прибуток - 33 075 грн.; ставка капіталізації для забудованої ділянки - 19%; залишковий термін життя земельних поліпшень – 50 років; доля земельних поліпшень в загальній вартості забудованої земельної ділянки, визначена на основі таблиці „частка землі в загальній вартості об'єкта в залежності від його місця розташування”, при $K_{m2} = 1,24$ частка землі становить 7,75%; ризик, притаманний орендареві – 3 %; термін оренди земельної ділянки – 20 років; орендна плата за конкретну земельну ділянку – 150 000 грн; земельний податок за земельну ділянку – 10 000 грн. Алгоритм розрахунку наведено у таблиці 3.

Таблиця 3

№ п/п	Показники	Порядок визначення	Числове значення
1	Ефективний валовий річний дохід, грн.	<i>Вихідні дані</i>	297 035
2	Прогнозовані щорічні витрати на експлуатацію та утримання нерухомості з урахуванням податку на прибуток, грн.	<i>Вихідні дані</i>	33 075
3	Чистий операційний дохід, грн.	п1-п2	263 960
4	Ставка капіталізації для забудованої ділянки, C_k %	<i>Вихідні дані</i>	19 %
5	Вартість нерухомості, грн.	п3 / п4	1 389 263
6	Залишковий термін життя земельних поліпшень, T роки	<i>Вихідні дані</i>	50
7	Норма повернення капіталу, $\frac{1}{T}$	1 / 50	0,02
8	Доля земельних поліпшень у загальній вартості об'єкту, %	<i>Вихідні дані</i>	7,75
9	Доля земельних поліпшень, B %	100% - 7,75%	92,25
10	Ставка капіталізації для землі, $C_{kз}$ %	$C_{kз} = C_k - \frac{1}{T} \times B$	17,16

Продовження таблиці 3

11	Дохід, що припадає на землю, грн.	$p5 * (p10 / 100)$	238 398
12	Річна орендна плата за земельну ділянку, грн.	<i>Вихідні дані</i>	150 000
13	Земельний податок, за рік, грн.	<i>Вихідні дані</i>	10 000
14	Чистий операційний дохід, який має орендодавець, грн.	$p12 - p13$	140 000
15	Інтерес орендаря, грн.	$p11 - p14$	98 398
16	Ризик, притаманний реалізації прав оренди на земельну ділянку, %	<i>Вихідні дані</i>	3
17	Ставка дисконту, %	$p10 + p16$	20,16
18	Фактор поточної вартості аннуїтету при ставці дисконту, що дорівнює 20,16%, і термін оренди земельної ділянки 20 років (додаток В)		4,83552
19	Вартість права оренди земельної ділянки при терміні володіння, користування земельною ділянкою 20 років	$p16 * p18$	475 805

Таким чином, вартість права користування земельною ділянкою для власника поліпшеної земельної ділянки становить 475,8 тис. грн.

Обчислення вартості користування земельною ділянкою може передбачати й інші процедури, проте загальний підхід до оцінки повинен залишатися однаковим і передбачати: аналіз ринкової ситуації в даному сегменті ринку земель із метою визначення ринкової орендної ставки та дохідності землі; розрахунок вартості повного права власності на землю (на поліпшену земельну ділянку); обґрунтування ставки капіталізації для землі з урахуванням ризику права оренди; визначення чистого операційного доходу, що припадає на земельну ділянку; розрахунок права користування (оренди) земельною ділянкою.

Вартість права оренди земельної ділянки може бути від'ємною величиною, коли орендна плата, визначена договором оренди, буде більшою, ніж рентний дохід або чистий операційний дохід, а також у випадках, коли витрати, пов'язані з освоєнням та облаштуванням земельної ділянки (знос будівель, знешкодження екологічно-небезпечних об'єктів тощо), перевищують ціну земельної ділянки.

Оцінку права обмеженого користування чужою земельною ділянкою проводять з урахуванням впливу на встановлене використання земельної ділянки (її функціональна цілісність, забудова, можливість найефективнішого використання тощо). При цьому оцінку таких прав можна здійснювати стосовно земельних ділянок, щодо яких вони встановлені, та земельних ділянок, обтяжених цими правами. Вартість таких прав визначають як різницю між ринковою вартістю земельної ділянки до і після їх встановлення.

Вартість права обмеженого користування чужою земельною ділянкою може бути розрахована також зіставленням цін продажів подібних земельних ділянок, відмінність яких полягає у наявності (відсутності) таких прав. У випадках, передбачених чинним законодавством, при визначенні вартості права постійного користування застосовують метод прямої капіталізації очікуваного додаткового доходу.

Права власності (або інші майнові права), що діють лише на період життя володаря цих прав називаються довічними правами. Із смертю орендаря права можуть повернутися до орендодавця або обумовленій третій стороні.

Вартість довічного володіння дорівнює різниці між ринковою вартістю майна на дату оцінки і поточною вартістю нерухомості, встановленої на кінець життя орендаря. При оцінці довічного володіння для визначення терміну життя орендаря, що залишився, використовуються спеціальні таблиці очікуваної тривалості терміну життя.

Приклад 4. Розрахунок вартості довічного володіння.

Вартість маєтку що знаходиться в довічному володінні має поточну розрахункову ринкову вартість в 400000 грн. Очікувана тривалість терміну життя довічного власника складає 11 років на основі таблиць очікуваної тривалості життя. Ринкова процентна ставка для цього майна по розрахунках складає 12%. Розрахункова вартість нерухомості в кінці довічного володіння (11 років) складе 600000 грн.

Вирішення прикладу.

Поточна вартість житла на кінець довічного володіння (600000 грн., 12% ставка, 11 років), тобто вартість реверсії нерухомості складе:

$$B_p = B_M \times V = 600000 \times 0,28748 = 172488 \text{ грн.}$$

Вартість довічного володіння буде дорівнювати різниці поточної вартості майна і кінцевої (реверсії). Отже, вартість довічного володіння складе:

$$B_o = 400000 - 172488 = 227512 \text{ грн.}$$

Висновки. У відповідності із стратегічним курсом формування в Україні засад соціально орієнтованої ринкової економіки основними цілями оцінки часткових майнових прав на землю є:

- формування багатуукладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, розвиток інституту приватної власності на землю;
- забезпечення безперешкодної реалізації суб'єктами підприємницької діяльності прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками несільськогосподарського призначення з метою збільшення їх основних фондів та розвитку підприємницької діяльності;
- поліпшення інвестиційного клімату в економіці, інвестиційної та кредитної привабливості підприємств шляхом продажу їм земельних ділянок несільськогосподарського призначення;
- збільшення доходів Державного бюджету та місцевих бюджетів за рахунок надходження коштів від продажу прав оренди земельних ділянок, забезпечення вільного обігу цих земельних ділянок та прав на них;
- забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок;
- підвищення ролі соціальних та екологічних пріоритетів у використанні землі.

1. Перович Л.М., Перович Л.Л., Губар Ю.П. *Кадастр нерухомості*. – Львів: Видавництво Національного університету „Львівська політехніка”, 2003.-120 с. 2. Харрисон Г.С. *Оценка недвижимости: Учебное пособие. Пер. с англ.* – М.:РиО Мособлунрполиграфиздата, 1994.-231с. 3. Губар Ю. *Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель: Рукопис дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук*. – Львів, 2005. – 165с. 4. Губар Ю.П. *Методика кадастрової багатофакторної оцінки міських земель – шлях до вдосконалення нормативної грошової оцінки // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва: Зб.наук.пр.* – Львів, 2005.- С.161-166. 5. *Методичні основи грошової оцінки земель в Україні* / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г.Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. – К.: Профі, 2007. – 624с. 6. Драпівський О., Іванова І. *Практикум з оцінки міських земель*. – Київ: Українська академія державного управління, 1998. –113с. 7. Закон України "Про плату за землю" (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1992, №38, ст. 560, в редакції Закону №378/96-ВР від 19.09.96, ВВР, 1996, №45, ст.238). 8. Закон України "Про оцінку земель" (Відомості Верховної Ради (ВВР), 11 грудня 2003, №1378-IV). 9. Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р., № 1440 „Про затвердження Національного стандарту № 1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”. 10. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 „Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна".