

Б.М. Бедин, О.А. Имеева

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЧАСТИЧНЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

В данной статье рассматриваются теоретические вопросы о частичных правах на земельные участки. Показаны примеры оценок стоимости имущественных прав арендатора и арендодателя, а также стоимости сервитута на основе трех подходов для оценки недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, оценка, частичные права на землю, сервитут, стоимость, арендатор, арендодатель.

B.M. Bedin, O.A. Imeeva

FEATURES OF THE ASSESSMENT OF PARTIAL RIGHTS TO REAL ESTATE

This article discusses theoretical questions about partial rights to land plots. Examples of estimates of the value of the tenant's and landlord's property rights as well as the value of the easement based on three approaches to property valuation are shown.

Keywords: real estate, assessment, partial land rights, easement, cost, tenant, lessor.

Гражданский кодекс РФ (ст. 130) указывает, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [1]. Исходя из определения, чтобы объект считался недвижимостью, самым главным условием является земельный участок. Так как, к примеру, здание без земли не будет являться объектом недвижимости.

С точки зрения закона, объект недвижимости можно назвать совокупностью прав на него. Как указывается в Гражданском кодексе (ст. 209): «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом» [1]. Соответственно, объективная оценка недвижимого имущества предполагает определение набора прав на него.

Совокупность отдельных прав формирует полное право собственности. Каждое из таких отдельных прав, может быть выделено владельцем и передано им другому лицу на определенный срок [2]. Частичное право, по сопоставлению с полным, содержит меньший объем прав, и оно может быть передано собственником на ограниченный период времени и на определенных условиях иным лицам.

В данной статье рассматриваются частичные имущественные права недвижимости.

Имущественное право арендодателя представляет собой право собственника объекта недвижимости (арендодателя) владеть объектом и распоряжаться им. По договору аренды право пользования временно передается другому лицу, а именно — арендатору. Стоимость права аренды определяется ее ставкой, указанной в договоре аренды [3].

Расчет стоимости права арендодателя и арендатора может быть осуществлен по формуле (1):

$$C_C = C_{AD} + C_{AP}, \quad (1)$$

где C_C — стоимость полного права собственности; C_{AD} — стоимость права арендодателя; C_{AP} — стоимость права арендатора.

Право арендатора заключается в праве пользоваться арендованным объектом недвижимости на условиях, указанных в договоре аренды, в течение определенного периода [3]. Ставка арендной платы является важным условием договора аренды, значение также имеет ее соотношение с рыночной арендной ставкой.

В случае когда ставка арендной платы меньше ставки на рынке, а также если имеется возможность передать свой объем прав другому юридическому лицу, при этом оставаясь владельцем, проще сказав, передать в субаренду, то такое право является ценным для арендатора. Если же ставка арендной платы превышает рыночную, то такое право может не обладать никакой ценности для арендатора.

Пример.

Необходимо оценить право арендатора объекта недвижимости. Договор аренды заключен на 4 года. Арендная ставка, указанная в договоре, ниже рыночной арендной ставки на 15 %. Общая площадь объекта — 1500 м². Рыночная стоимость аренды 1 м² на дату оценки — 12 000 р. Ставка дисконтирования — 10 % годовых. Стоимость недвижимости с каждым годом растет на 2 %.

Решение.

1. По формуле (2) определим арендную плату:

$$A_k = A_p * (1 - k), \quad (2)$$

где A_p — рыночная стоимость арендной платы, р.; k — разница между рыночной и арендной платой, %.

$$A_k = 12\,000 * (1 - 0,15) = 10\,200 \text{ р.}$$

2. Оценка стоимости 1 м², учитывая ежегодное увеличение рынка арендной платы на 2 % (формула (3)):

$$\bar{C} = \sum_{i=1}^T \frac{A_p \cdot (1+R) - A_k}{(1+d)^i}, \quad (3)$$

где A_p — рыночная стоимость арендной платы объекта недвижимости, р.; A_k — арендная плата по договору аренды, р.; T — срок аренды, лет; d — ставка дисконтирования, м².

$$\bar{C} = \frac{12\,000 \cdot (1+0,02) - 10\,200}{1+0,1} + \frac{12\,000 \cdot (1+0,02)^2 - 10\,200}{(1+0,1)^2} + \frac{12\,000 \cdot (1+0,02)^3 - 10\,200}{(1+0,1)^3} + \frac{12\,000 \cdot (1+0,02)^4 - 10\,200}{(1+0,1)^4} = 7\,552,07 \text{ руб.}$$

3. Определим стоимость права, учитывая всю площадь, по формуле (4):

$$C = \bar{C} * S, \quad (4)$$

где \bar{C} — стоимость 1 м² объекта недвижимости, р.; S — площадь объекта недвижимости, м².

$$C = 7\,552,07 \cdot 1\,500 = 11\,328\,105 \text{ р.}$$

В результате оценки, стоимость права арендатора равна 11 328 105 р.

К частичным правам относят и сервитуты — права ограниченного пользования. Слово «сервитут» произошло от латинского глагола *servitus, servitutis*, что означает «обязанность, обязательство, повинность» [4].

Сервитуты представляют собой право ограниченного использования чужого земельного участка со стороны обладателей сервитута, для доступа к прилегающей территории.

В Земельном кодексе (ст. 23) указано, что исполнительный орган государственной власти либо муниципального самоуправления своим решением вправе установить публичный сервитут. Основанием может послужить обеспечение муниципальных либо государственных нужд, а также потребностей местных жителей. Публичный сервитут не предполагает изъятия земельных участков [5].

Целями установления публичного сервитута могут быть:

- обеспечение проезда либо прохода через земельный участок, включая свободный доступ населения к водному объекту, находящемуся в общем пользовании, а также к его береговой полосе;
- установка геодезических пунктов, межевых знаков, нивелирных пунктов, гравиметрических пунктов и обеспечение подъездов к ним;
- выпаса сельскохозяйственных животных, сенокошения в установленном порядке в сроки, соответствующие местным климатическим особенностям и традициям населения;
- эксплуатация земельного участка для рыболовства, рыбоводства, охоты и т.п. [5].

Частный сервитут — установление права пользования для ограниченного числа лиц, чаще всего являются соседи, на основании договора об установлении сервитута. Например, пользование соседским колодцем может являться частным сервитутом. Или, если у вас нет возможности провести линии электропередачи или трубопроводов, а возможно только через соседний участок.

Гражданский кодекс в ст. 274 устанавливает право собственника, обремененного сервитутом земельного участка на взимание с лиц, которые потребовали установления сервитута и пользуются им, разумной платы [1].

При определении платы за сервитут должны быть учтены понесенные собственником земли убытки. Такие убытки могут быть вызваны занятием земельного участка и (или) снижением качества земли.

Существуют три ключевых подхода к оценке недвижимости:

– затратный подход показывает реальные затраты, которые необходимы для строительства объекта недвижимости, либо для его замещения, с учетом износа;

– сравнительный подход основан на использовании для оценки информации о ценах объектов-аналогов, с учетом корректировок на их отличие от объекта оценки [6];

– доходный подход, исходя из своего названия, основан на анализе доходов от аренды, продажи, дивидендов, прибыли и т.д.

По выше сказанным методам можно рассчитать стоимость сервитута.

При затратном подходе стоимость обременения определяется затратами на устранение негативного влияния от использования земельным участком. Затраты могут использоваться для проведения рекультивации земли, санирование территории и т.д. [7].

При сравнительном подходе, стоимость определяется как разница стоимости аналогичных участков с обременением и без него.

Применяя доходный подход, мы определим капитализированную сумму неполученного дохода. Например, из сельскохозяйственного производства было изъято 5 га земли, в связи со строительными работами. Специализация хозяйства — выращивание картофеля. На 1 га земли теряется 400 тыс. р. дохода. Стоимость данного сервитута составит: $400 \text{ тыс. р./га} \cdot 5 \text{ га} = 2000 \text{ тыс. р.}$, или 2 млн р.

Информацию об установлении публичных сервитутов в Иркутской области можно найти на официальном сайте Министерства имущественных отношений Иркутской области.

Таким образом, можно сделать вывод, что в текущий момент имеется довольно понятная нормативная база, позволяющая оценивать частичные права на недвижимое имущество.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 16 апр. 2022 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

2. Янюк В.М. Оценка объектов недвижимости : крат. курс лекций для студентов 4-го курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк / ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». — Саратов, 2013. — 100 с.

3. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие. — Москва : Маросейка, 2009. — 432 с.

4. Словарь иностранных слов. — Москва : Рус. яз., 1989. — 624 с.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ : (ред. от 6 февр. 2023 г. : (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 марта 2023 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

6. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) : приказ МЭРТ от 20 июля 2007 г. № 256 // СПС «КонсультантПлюс».

7. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли / О.Е. Медведева. — Москва, 2004. — 83 с.

Информация об авторах

Бедин Борис Михайлович — кандидат экономических наук, доцент, кафедры экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: BedinBM@bgu.ru.

Имеева Ольга Александровна — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: imeevaoa@gmail.com.

Authors

Bedin Boris Mikhailovich — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Economics of Construction and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: BedinBM@bgu.ru.

Imeeva Olga Alexandrovna — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: imeevaoa@gmail.com.