

Особенности оценки земельных участков в Москве

Уже давно, с конца прошлого века Москва столкнулась с дефицитом свободных земельных участков. При этом перенос значительно-го числа промышленных предприятий и государственных учреждений за пределы МКАД, по мнению экспертов, не сможет в достаточной степени компенсировать недостаток свободных земельных участков в городе.

В условиях такого дефицита собственники земельных участков крайне ответственно подходят к вопросу о наилучшем и наиболее эффективном использовании участков – строить ли на нем торговый центр, бизнес-центр, жилое или административное здание, автостоянку и т.п. Именно здесь возникает необходимость в консультациях независимого оценщика и объективной оценке стоимости конкретного земельного участка.

В целом земельный рынок Москвы (и России в целом) характеризуется особой правовой средой. «Если здания и сооружения в основной массе находятся в собственности, то земельные участки могут находиться в частной собственности при условии, что они не отнесены к землям, изъятым из оборота и ограниченными в обороте. Земли, не изъятые из оборота и не ограниченные в обороте, в настоящее время преимущественно предоставлены в аренду, и лишь небольшая их часть находится в бессрочном пользовании и в собственности»¹.

Основной особенностью оценки земельных участков в г. Москва является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности. Так уж сложилось, что правом собственности на землю в г. Москва преимущественно обладает город, в лице правительства столицы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам. Даже несмотря на развитие данного вопроса, между городской властью и частными структурами в пользу последних (в последние годы был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих условия и порядок передачи земельных участков в г. Москва в частную собственность, также до 1 июля 2012 года предоставляется возможность выкупа участка под зданием по льготной цене²), аренда остается основной формой землепользования.

Таким образом, рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству

сделок значительно отстает от рынка аренды, однако редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет.

Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе³.

В настоящее время право аренды земельного участка в г. Москва является весьма ликвидным активом. С правами аренды можно совершать следующие виды гражданско-правовых сделок: залог права аренды (ипотека), купля-продажа, внесение в уставный капитал, субаренда. Стоимость права аренды земельного участка определяется экономическими выгодами и обязательствами, которые принимает на себя правообладатель. При этом экономические выгоды зависят не только от физических характеристик (размер, форма, рельеф, ландшафт участка, инженерно-геологические условия застройки), но и от правового статуса земельного участка (целевого назначения (категории земель), разрешенного использования, наличия ограничений и обременений и пр.). Как правило, именно правовое положение земельного участка определяет его стоимость и стоимость права аренды. При проведении оценки права аренды необходимо учитывать также условия арендного договора, поскольку величина арендной платы по договору, период аренды, возможность арендодателя изменять условия договора аренды могут оказывать существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 7 марта 2002 года №568-р и «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10 апреля 2003 года №1102-р.

При определении рыночной стоимости земельного участка (права собственности или

¹ В.В. Лебедев «Особенности оценки городских земель».

² Федеральный закон от 12 декабря 2011 года №427-ФЗ

«О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона

«О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

³ Статья «Реально ли купить землю в Москве?», <http://simferopol-shosse.ru/articles/105/>

права аренды) вне зависимости от его местоположения, будь то город Москва, Московская область или какой-либо другой город, как правило, используются два подхода – доходный и сравнительный (либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода). Затратный подход редко используется для оценки земельных участков в связи с уникальностью земли как природного ресурса и невозможностью его воспроизводства.

В рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В рамках доходного подхода используются:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для оценки незастроенных участков применяются методы:

- метод сравнения продаж;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Оставшиеся два метода – методы выделения и распределения, применяются только при оценке застроенных участков.

К прямым методам оценки при этом относятся методы сравнения продаж и метод капитализации земельной ренты. Остальные методы относят к косвенным. Соответственно, при оценке прав на земельные участки предпочтительнее применение прямых методов. Косвенные методы оценки могут применяться только в дополнение к прямым методам. При этом спецификой рынка земельных участков в Москве является нерыночный характер начисления арендной платы за земельные участки (в процентах от кадастровой стоимости земельных участков), что не позволяет использовать метод капитализации земельной ренты.

Важную роль при проведении оценки рыночной стоимости земельных участков в г. Москва играют факторы, которые определяют стоимость городских земель и ее дифференциацию в пределах территории города. К ним относятся:

- разрешенное использование земель в соответствии с градостроительным зонированием, их фактическое использование;
- местоположение по отношению к центру города, другим центрам обслуживания и отдыха населения, местам приложения труда;
- уровень благоустройства территории, обеспеченность территории транспортной ин-

фраструктурой и социальной инфраструктурой;

- экологические условия, культурно-историческая и ландшафтная ценность территории;
- уровень инженерной освоенности территории;
- инженерно-геологические условия;
- другие факторы¹.

При оценке влияния отдельных факторов на стоимость земельных участков должно приниматься в расчет целевое назначение земельных участков с учетом их разрешенного использования. Среди специфических черт городских земель А.П. Сизов в своей работе «Мониторинг и охрана городских земель» выделяет:

- многообразие целей использования (многофункциональность);
- малый размер городских земель;
- пространственная концентрация объектов недвижимости;
- повышенное значение подземного пространства;
- высокая степень техногенного, антропогенного воздействия на земли всех видов функционального назначения;
- высокая степень запечатанности (застроенности) естественной поверхности земель;
- жесткая функциональная взаимозависимость состояния земельных участков друг от друга².

Главные особенности оценки стоимости прав на земельные участки в г. Москва заключаются, в большинстве случаев, в том, что в информационной закрытости и низком уровне развития конкурентного земельного рынка города, которые усугубляются особенностями правового характера, поскольку земельные отношения в Москве жестко регламентируются федеральным и московским законодательством, оцениваются права аренды. Данные проблемы выражаются в сложности поиска аналогов, что вызывает необходимость вносить многочисленные поправки при применении сравнительного подхода, которые требуют объективного обоснования, наличия зачастую недостоверной информации о ценах сделок, а также в трудностях достоверного прогнозирования доходов на долгосрочную перспективу.

На дату написания настоящей статьи в свободном доступе на рынке земельных участков Москвы найдено порядка 60 предложений на продажу прав собственности и аренды зе-

¹ Распоряжение Мэра Москвы от 24 июля 2000 г. №784 – РМ «Об утверждении основных положений кадастровой оценки земель и территориально-экономического зонирования г. Москвы»

² А.П. Сизов «Мониторинг и охрана городских земель», 2010 г.

Таблица 1

Распределение участков, выставленных на продажу в Москве по местоположению

Москва	
В пределах ТТК	10,2%
Между ТТК и МКАД	57,6%
За МКАД	32,2%

Источник: анализ Swiss Appraisal, Russia&CIS

Таблица 2

Диапазоны стоимости продажи (прав собственности и долгосрочной аренды) участков в Москве в зависимости от местоположения

	Мин., \$/сотка	Макс., \$/сотка	Сред., \$/сотка
В пределах ТТК	3 000	4 380 556	1 112 371
Между ТТК и МКАД	357	378 480	77 543
За МКАД	382	177 323	50 501

Источник: анализ Swiss Appraisal, Russia&CIS

мельных участков, что для такого мегаполиса, которым является Москва, безусловно мало. Тем не менее, игнорировать эту информацию при оценке нельзя, так как в отсутствие возможности использования второго прямого метода оценки – метода капитализации земель-

ной ренты, информация о ценах предложений может дать хотя бы ориентировочные значения рыночных цен. Распределение участков по местоположению представлено в таблице 1.

Распределение запрашиваемых цен за земельные участки показано в таблице 2.

В пределах ТТК только 17% предложений на продажу прав собственности, остальные предлагают к продаже права долгосрочной аренды. Между ТТК и МКАД таких предложений уже 29%, а на московских землях за МКАД – 74%. Таким образом, видно, что московские власти не спешат расставаться с наиболее дорогими землями, к которым относятся участки, тяготеющие к центру, в то время как менее дорогостоящих земли активно выкупаются в собственность.

Если посмотреть на функциональное назначение выставленных на продажу участков, то здесь ситуация выглядит так (см. таблицы 3 и 4):

Основное количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры.

При этом еще одной и, скорее всего, наиболее существенной спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК отсутствует, все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю Города Москвы (или РФ,

Таблица 3

Распределение долей продаж участков разного функционального назначения в общем количестве предложений

	Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	Промышленное назначение	Логистика, автосервис, автомойка	Жилищное строительство, гостиницы	Объекты образования	Паркинги	Дачное, садоводческое
В пределах ТТК	83,3%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Между ТТК и МКАД	44,1%	20,6%	23,5%	5,9%	2,9%	2,9%	0
За МКАД	15,8%	10,5%	5,3%	52,6%	0,0%	0,0%	15,8%

Источник: анализ Swiss Appraisal Russia

Таблица 4

Распределение участков по функциональному назначению

	Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	Промышленное назначение	Логистика, автосервис, автомойка	Жилищное строительство, гостиницы	Объекты образования	Паркинги	Дачное, садоводческое
В пределах ТТК	83,3%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Между ТТК и МКАД	44,1%	20,6%	23,5%	5,9%	2,9%	2,9%	0
За МКАД	15,8%	10,5%	5,3%	52,6%	0,0%	0,0%	15,8%

Источник: анализ Swiss Appraisal Russia

если участок в федеральной собственности). Застройка центра осуществляется в строгом соответствии с зонированием территории Москвы. Участки промышленного назначения – это небольшие по размерам площади, носящие вспомогательное назначение по отношению к планируемой застройке для размещения ресторана, гостиницы, социального объекта и пр. на Котельнической набережной. Не стоит понимать их как участки под размещение какого-либо производства.

По мере удаления от центра Москвы снижается доля участков под деловые, торговые и бизнес-центры – между ТТК и МКАД их доля вдвое меньше, чем в границах ТТК. Зато растет доля участков под промышленную застройку, и появляются участки под логистические, автосервисные цели и размещение автомоек, доля которых существенна – более 20% в общем объеме предложений. Здесь участки под промышленные цели имеют достаточную площадь для размещения на них небольших производств. Дело в том, что, несмотря на более дорогую стоимость земельных участков под коммерческое использование и Программу вывода промышленных предприятий за МКАД, совсем прекращать промышленное производство в черте МКАД ни московское, ни федеральное правительство не собирается. Это связано как с наполнением бюджета, так и с проблемой занятости населения.

Между ТТК и МКАД имеется небольшое количество предложений на продажу участков под жилищное строительство, паркинги, объекты образования, но их доля не существенна.

Участки под деловые, торговые и бизнес-центры также имеются, но их доля существенно снизилась по сравнению с другими райо-

нами, что вполне понятно, так как основная масса таких участков тяготеет к МКАД, которая постепенно превращается в главную торговую улицу города.

Диапазоны цен на участки разного функционального назначения, проанализированные на основе предложений на продажу участков между ТТК и МКАД, являющейся наиболее представительной по сравнению с другими выборками, приведены в таблице 5.

Из таблицы 5 можно увидеть, что наиболее дорогими являются участки под жилую застройку и гостиницы. Затем идут участки под коммерческую застройку – торговую, офисную, развлекательную, многофункциональные комплексы. Участки под паркингами и объектами образования не включены в анализ ввиду статистической недостаточности выборки, по ним приведены только средние значения для получения приблизительного индикатора рыночных цен.

Участки под застройку логистическими объектами, автомойками и автосервисами предлагаются по ценам примерно втрое меньшим, чем участки под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. Несколько ниже оцениваются участки под промышленную застройку, но в целом цены за такие участки лишь немного уступают ценам на участки под логистику, автосервис, автомойки.

Различие в диапазонах цен объясняется рядом факторов, наиболее важными из которых являются:

1. Наличие утвержденного генплана застройки участка.
2. Наличие согласований на подключение коммуникаций и наличие оплаты подключения (либо только согласование, либо согласо-

Таблица 5

Диапазоны стоимостей продаж участков разного функционального назначения, расположенных между ТТК и МКАД

	Мин., \$/сотка	Макс., \$/сотка	Сред., \$/сотка
Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	31 543	378 480	107 269
Промышленное назначение	6 644	89 936	38 564
Логистика, автосервис, автомойка	10 714	102 389	40 224
Жилищное строительство, гостиницы	83 333	300 000	191 667
Объекты образования	–	–	1 628
Паркинги	–	–	50 725

Источник: анализ Swiss Appraisal, Russia&CIS

ние с оплатой подключения, что, особенно при подключении электрической мощности, составляет заметную сумму, включаемую в стоимость продажи).

3. Отсутствие явно выраженного превышения стоимости предложений прав собственности и прав долгосрочной аренды, причем, не во всех функциональных группах право собственности на участки лежит в верхнем диапазоне цен.

Так, например, в выборке по участкам промышленного назначения максимальную стоимость имеет продажа прав собственности, а в выборке участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры, максимальная граница стоимости соответствует продаже прав долгосрочной аренды. Поэтому мы считаем, что, поскольку длительное время в Москве отсутствовали сделки по продаже прав собственности на участки, и единственным ориентиром стоимости земли в городе была продажа прав долгосрочной аренды, еще на протяжении нескольких лет будет отсутствовать четкая граница между стоимостью прав собственности и долгосрочной аренды.

4. Существенным фактором, влияющим на стоимость, является этажность будущей застройки, что особенно важно для участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. При этом, в связи с высокой загруженностью автотрасс Москвы, пересогласование проекта на более высокую этажность застройки (что прямым образом влияет на стоимость участка, так как увеличивает доходоприносящую площадь будущих улучшений) практически невозможно.

5. Ну и, конечно, размер доли г. Москва (или государства) оказывает влияние на стоимость участков.

Таким образом, к основным особенностям оценки земельных участков в Москве можно отнести следующие:

1. Полное отсутствие на протяжении многих лет предложений на продажу участков в границах Бульварного кольца, в связи с чем, при необходимости оценки таких участков, основным методом, применяемым оценщиками, является метод предполагаемого использования.

2. Большой диапазон стоимости участков, зависящий от ряда факторов, среди которых незначительное влияние оказывает состав продаваемых прав – права собственности или право долгосрочной аренды.

3. Особенностью оценки участков в Москве является то, что наилучшим использованием в подавляющем большинстве случаев является их разрешенное использование, которое не подлежит изменению, даже если другое использование способно принести максимальный доход.

4. Особенность реализации метода сравнения продаж состоит в том, что при применении этого метода необходимо детально изучить параметры продаваемых участков, в частности, наличия необходимой разрешительной документации, наличия согласований и технических условий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций, а также параметров будущей застройки и учесть размер доли города. В других населенных пунктах основными ценообразующими факторами, не считая местоположения и вида разрешенного использования, являются такие как: удаленность от остановок общественного транспорта, доступность коммуникаций, площадь. В Москве влияние данных факторов настолько менее значительно, по сравнению с вышеперечисленными, что их можно не учитывать при оценке.

Статья подготовлена специально для RWAY специалистами Российской офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal

Продается участок 9,44 га

Инвестконтракт «под ключ»:
жилищное строительство.
Наличие всех коммуникаций.

Дмитровское ш., 16 км, Аксаково | 600 м от большой воды

8-916-24-100-37

www.AKSAKOV0.PF

