

УДК 631.158

ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В УКРАИНЕ*Штофер Г.А., Терещенко Н.А. Текутьева А.А.*

Определение стоимости земельных участков важно для всех субъектов земельных отношений. Для решения возникающих проблем, связанных с оценкой земельных участков, требуется совершенствование методической и нормативной базы исключительно на научной основе, с учетом международного опыта оценки.

Ключевые слова: *земельный участок, оценка земли, методы оценки земли, виды земельных участков.*

Определение стоимости земельных участков важно для всех субъектов земельных отношений. Для государственных органов это важно с точки зрения выполнения своих регулирующих и фискальных функций. Для предприятий и организаций, использующих земельный участок, знание реальной стоимости земли обеспечивает возможности решения текущих задач и реализации стратегических планов.

Основными документами, регулирующими денежную оценку земель в Украине, являются Земельный кодекс Украины, Закон Украины «Об оценке земли», Закон Украины «О плате за землю», «Методика нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов», «Порядок нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов».

Вместе с тем требуется выделение особенностей земельных участков различных типов при использовании различных методов оценки и систематизация проблемных аспектов такой оценки, что и является целью данной статьи.

Согласно ст. 19 Земельного кодекса Украины (ЗК) все земли в зависимости от целевого назначения делятся на девять категорий:

- сельскохозяйственного назначения;
- жилищной и общественной застройки;
- природно-заповедного и прочего природоохранного назначения;
- оздоровительного назначения;
- рекреационного назначения;
- историко-культурного назначения;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и прочего назначения.

Деление земель на самостоятельные категории, осуществляемое согласно основному целевому назначению, представляет собой первичную классификацию. Внутри каждой категории земель возможна дальнейшая классификация на виды и подвиды в зависимости от определенных оснований, критериев (субъекты права собственности на землю или права землепользования, конкретное целевое назначение и прочее).

Кроме того, выделяется еще и так называемое специальное целевое назначение земельных участков, когда в рамках одной категории земельные участки также используются для разных целей. Например, земельные участки сельскохозяйственного назначения могут использоваться как для ведения товарного сельскохозяйственного производства, так и для удовлетворения личных потребностей граждан в сельскохозяйственной продукции. В свою очередь земельные участки, предоставляемые гражданам для удовлетворения личных потребностей в сельскохозяйственной продукции, могут использоваться для садоводства, ведения личного подсобного (личного крестьянского) хозяйства, для огородничества, сенокошения и выпаса скота.

Оценка земельного участка является непростой задачей. В соответствии с Законом Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине», Законом Украины «Об оценке земли» и «Методике экспертной денежной оценки земель-

ных участков», оценка земельных участков осуществляется следующими подходами: доходным (капитализации чистого дохода от использования земельного участка), сравнительным (сопоставление стоимости продажи подобных земельных участков), подход остатка земли (учет затрат на земельные улучшения).

Каждый из перечисленных подходов имеет свои особенности и специфику их использования.

Так, при оценке земельных участков сравнительный (рыночный) метод является наиболее привлекательным, поскольку максимально ориентирован на конъюнктуру рынка. Трудности его использования, однако, заключаются в отсутствии развитого рынка земли, а также в недостаточно разработанных (существующих) поправках, влияющих на стоимость, при сопоставлении существующих продаж и отсутствии количественных значений корректирующих коэффициентов.

Доходный подход используется в том случае, если земельный участок приносит прибыль от хозяйственной деятельности или от сдачи ее в аренду отдельно от зданий и сооружений, то есть стоимость участка отображает его способность приносить прибыль в будущем.

Подход остатка земли используется при оценке улучшенных земельных участков. Определение затрат на земельные участки, в этом случае, осуществляется на основании рыночной стоимости этих улучшений при условии наиболее эффективного использования земельного участка.

Во всем мире недвижимостью считается земельный участок и то, что создано на нем руками человека – так называемые земельные улучшения. Украинское законодательство разделяет эти две составляющие на два фактически независимых объекта. В результате в практической оценочной деятельности существуют два законодательных акта - Закон Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» и Закон Украины «Об оценке земель». Не вдаваясь в причины такого разделения, остановимся на проблемах, которые это разделение создает.

Первая проблема – проблема методологическая в части определения наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Наиболее эффективным является такое использование объекта, которое юридически (законодательно) разрешено, технически осуществимо, экономически целесообразно и обеспечивает объекту максимальную стоимость [1, 2]. В международной практике данное понятие относится только к земельному участку, как определяющему возможности и перспективы конкретного объекта недвижимости, ибо земля, существуя вечно, имея определенное месторасположение, формирует полезность объекта недвижимости в целом, а, следовательно, и его адекватную стоимость. И именно по отношению к использованию земельного участка существуют различные ограничения.

При выполнении оценки и, действуя в рамках международных стандартов [2], оценщик должен оценить перспективы земельного участка, выявить несоответствия улучшений сложившейся рыночной ситуации и окружению и законодательству, делает вывод о перспективах использования участка и судьбе существующей застройки.

В условиях национального стандарта №2 [3] оценщик, выполняя оценку застроенного участка, должен рассматривать его как условно свободный, проведя для него отдельно анализ наиболее эффективного использования. Естественно, в случае, когда наиболее эффективное использование совпадает с текущим использованием участка, проблем не возникает. Проблема возникает в противном случае, и тогда, руководствуясь требованиями того же национального стандарта, оценщик должен оценить землю по рыночной стоимости, исходя из принципа наиболее эффективного использования, а улучшения – по стоимости ликвидации. Последняя определяется как разница между валовой выручкой от реализации материалов и деталей, получившихся от демонтажа объекта, и затратами на демонтаж. Если разность отрицательная, то стоимость ликвидации принимается равной единице.

Например, имеется объект недвижимости, состоящий из земельного участка с расположенным на нем незавершенным строительством здания жилого санаторного корпуса. Корпус строился в 80-е годы прошлого столетия, выполнены только несущие конструкции, причем корпус монолитный. Строительство незаконсервировано, а объемно-планировочные решения не соответ-

ствуют современным требованиям. Естественно, что перспектив у такой недвижимости нет: достраивать нецелесообразно, так как высокая категоричность корпуса никогда не будет достигнута, поскольку ожидаемый показатель дохода всегда будет ориентирован на самый дешевый сектор услуг размещения. Поэтому правильный вариант - снести здание. При описанных конструктивных решениях строительные материалы и конструкции от демонтажа ограничены фундаментными блоками и, может быть, секциями лестничных маршей, в то время как затраты на демонтаж представляют существенную сумму.

Рассмотрим схему определения стоимости в соответствии с международными и национальными стандартами, допустив, что стоимость пустого участка, при использовании соответствующем наиболее эффективному использованию составит A единиц. Доход от продажи конструкций и материалов после демонтажа B единиц, затраты на демонтаж – C единиц. Естественно, что $B < C$, то есть стоимость ликвидации составляет 1 грн. Расчет стоимости в рамках требований Международных и Национальных стандартов приведен в таблице.

Таблица 1

Расчет стоимости объекта недвижимости

Виды	МСО	Национальные стандарты
Стоимость участка при использовании, соответствующем НЭИ, единиц	A	A
Стоимость улучшений, единиц	-	1
Затраты, необходимые для доведения участка к НЭИ	$B-C$	-
Рыночная стоимость улучшенного участка	$C1=A+B-C$	$C2=A+1$

Учитывая изложенное выше $C2 > C1$. Т.е., в первом случае улучшения рассматриваются как отягощения участка, уменьшающие общую стоимость недвижимости, а во втором они не учитываются, что приводит к искусственному завышению результата и полному его несоответствию ожиданиям типичного рационального покупателя, а значит и рыночной стоимости. Выход из сложившейся ситуации представляется простой, но труднореализуемый – объединение искусственно разделенных нормативных актов в единую законодательную базу, рассматривающую землю и улучшения на ней как единый объект.

Проблема 2. Игнорирование тенденций рынка и региональных особенностей.

Земельные участки под жилой застройкой предлагаются по цене за сотку, под промышленной застройкой и сельхозугодиями – гектарами, для коммерческих зданий возможен пересчет стоимости на фронтальный метр, для недвижимости, ассоциированной с бизнесом, – единица, приносящая доход. При этом действующим законодательством предусмотрено производить все расчеты в квадратных метрах, а затем цены этих квадратных метров сравнивать между собой, не учитывая ни функционального назначения участков, ни их физических характеристик – сельхозугодия с жилой застройкой, цену квадратного метра, например, на набережной г. Ялты с ценой квадратного метра на окраине в промышленной зоне. В результате таких сравнений могут быть сделаны выводы о занижении или завышении результатов оценок, а также прогнозы поступлений в местные бюджеты от продажи коммунальных и государственных земель. Самой нелепой попыткой являлось в рамках закона Украины «О рынке земли» декларировать минимальный уровень рыночных цен на земельные участки, который для Крыма должен был составить 600 грн./м², что соответствует цене 12000 долларов за сотку. Именно эта цена должна рассматриваться как база для определения размера госпошлины и как минимально возможная для земель государственной и коммунальной собственности (заявленный уровень цены соответствует селитебным районам городов с активным рынком).

Вторая крайность – это игнорирование в оценке того факта, что предполагаемое использование участка должно быть сбалансированным с окружением – невозможно разместить рядом два

одинаковых магазина, не потеряв при этом в доходе по каждому из них. Поэтому рассмотрение возможных вариантов использования не должно ограничиваться формальным описанием самого объекта, а обязательно должно включать анализ непосредственного окружения, его перспектив, иных положительных и отрицательных моментов. К таким моментам можно отнести расположение участков в охранных зонах водоемов, зонах с неудовлетворительной геологией, на территориях парков и пр. Например, наличие на территории участка парка памятника, с одной стороны является уникальной характеристикой объекта, которая, с другой стороны не увеличивает его стоимость из-за дополнительных затрат по содержанию и ограничений по строительству. Более того, стоимость подобного участка может оказаться ниже стоимости такого же по площади, сходного по месторасположению, но используемого под застройку коттеджами.

Проблема 3. Игнорирование законодательством того факта, что при выкупе застроенных земель собственник улучшений, он же арендатор земельного участка, уже обладает частичными правами на земельный участок, которые гарантированы договором аренды: правом владения, пользования, и зачастую составляющими права распоряжения, например, правом застройки участка. Плата за переданные права определяется, с одной стороны, текущей стоимостью арендной платы за участок за весь период аренды, а с другой - разницей рыночной стоимости участка и рыночной стоимости прав, закрепленных договором аренды. В сложившихся условиях рыночная стоимость права аренды может быть определена по рынку по незастроенным участкам, выделенным массивам под жилищное строительство. Несмотря на то, что законодательные разрешения продаж договоров аренды отсутствуют, существуют не прямые продажи. Когда вместо самих участков продаются предприятия с пустыми балансами, в которых права срочного пользования участками отражены в качестве нематериальных активов. Также в последнее время стали актуальными земельные аукционы, на которых в качестве лотов предлагаются права аренды.

Данные рынка недвижимости по Большой Ялте дают соотношение цены долгосрочной аренды к рыночной цене подобных участков как 8,2:10. Следовательно, доля прав, удерживаемых арендодателем, составляет всего 18% от рыночной стоимости участков. Игнорирование необходимости выделения, в зависимости от наличия конкретных документов, отдельных составляющих права собственности приводит к тому, что при оценке уравниваются несопоставимые объемы прав – например, рыночная стоимость полного комплекса прав на участок приравнивается к стоимости аренды (право пользования и владения), либо право распоряжения к долгосрочной аренде.

ВЫВОДЫ

В настоящее время в Украине оценка земли проводится исходя из принципа наиболее эффективного использования земли. Это значит, что рыночную стоимость земельного участка определяют, исходя из такого использования участка, которое является наиболее вероятным, физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям действующего законодательства и финансово осуществимым, что в результате дает максимальную расчетную величину стоимости земельного участка. При этом возможно обоснованное деление земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование земельного участка может не совпадать с его текущим использованием. При этом рассмотренные особенности и проблемы оценки земельных участков в Украине являются лишь частью проблем, возникающих в практической деятельности оценщика. И для их решения требуется, прежде всего, совершенствование методической и нормативной базы исключительно на научной основе, с учетом международного опыта оценки.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Земельный кодекс Украины от 25.10.2001г. N 2768-III.-: электрон. ресурс]: <http://www.rada.gov.ua>
2. Закон Украины «Об оценке земли» от 11.12.2003г. N 1378-IV.: [электрон. ресурс]: <http://www.rada.gov.ua>
3. Закон Украины «О плате за землю» от 03.07.1992г. N 2535-XII.: [электрон. ресурс]: <http://www.rada.gov.ua>
4. Постановление КМУ от 23.03.1995г. №213 «О методике нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов».: [электрон. ресурс]: <http://www.rada.gov.ua>
5. Международные стандарты оценки. 7-е изд. - М.: Российское общество оценщиков, 2005. - 414 с.
6. Национальный стандарт №1 «Основные положения оценки имущества и имущественных прав в Украине», утвержденный постановлением КМУ от 10.09.03г. № 1440.: [электрон. ресурс]: <http://www.rada.gov.ua>
7. Национальный стандарт №2 «Оценка недвижимого имущества», утвержденный постановлением КМУ от 28.10.04г. №1442.: [электрон. ресурс]: <http://www.rada.gov.ua>
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: Дело, 1998.- 122 с.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999 – 145 с. .
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости : учеб. и практ. пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с. – (Оценочная деятельность).
11. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні : навч. посіб. // Ю.Ф. Дехтяренко, М. Г.Лихо груд, Ю. Манцевич, Ю. М. Палеха– К.: Профі, 2007. – 624 с.