DOI: 10.17117/na.2017.01.01.079

<http://ucom.ru/doc/na.2017.01.01.079.pdf>

Поступила (Received): 30.01.2017

Воронова Е.И.**Оценка земельных участков под объектом строительства****Voronova E.I.****Assessment of the parcels of land under a construction object**

Рассмотрена возможность применения методов оценки земельных участков в различных подходах. Показана необходимость утверждения федерального стандарта для оценки земельных участков на основе уже разработанных методических рекомендаций. Предлагается разработать адаптированную методику предполагаемого использования в целях оценки земельного участка под объектом строительства для передачи его в залог

Ключевые слова: земельный участок, методы и подходы к оценке, метод предполагаемого использования

The possibility of application of methods of lands valuation in different approaches in this article is considered. Need of approval of the federal standard for assessment of the parcels of land on the basis of developed methodical recommendations is shown. It is offered to develop an adapted technique of use of assessment of the parcel of land under a construction object for transfer it as a deposit

Key words: parcel of land, methods and approaches to assessment, a method of intended use

Воронова Екатерина Ивановна

Магистрант

Новосибирский государственный университет экономики и управления

г. Новосибирск, ул. Каменская, 56

Voronova Ekaterina Ivanovna

Master

Novosibirsk state university of economics and management

Novosibirsk, Kamenskaya st., 56

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов оценки в составе недвижимости, что обусловлено спецификой данного объекта. Иногда отсутствие единого подхода во взаимодействии кредитных и оценочных компаний при оценке земельных участков влечет за собой множество сложностей при подготовке сделки по кредитованию.

Как показывает практика, банки при принятии отчетов в случае оценки земельного участка под объектом строительства выдвигают обязательным к применению сравнительный подход, который реализуется на базе ценовой информации о незастроенных земельных участках. В отношении применимости других подходов к оценке требования банков разнятся, несмотря на то, что оценщик вправе применить все три регламентированных подхода к оценке.

В некоторых случаях использование методов доходного подхода, а именно метода предполагаемого использования и метода остатка, является наиболее оправданным. Это происходит применительно к земельным участкам, выделенные под многоквартирные жилые дома, АЗС, отели и т.п., в отношении которых нет развитого рынка.

В настоящее время в России для оценочной деятельности используются рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая виды стоимости [1].

Наиболее характерными случаями, когда может возникнуть и возникает потребность в оценке рыночной стоимости земельных участков и прав, связанных с их использованием, являются: продажа земельных участков, осуществление инвестиционных проектов, получение кредита под залог земельного участка или прав на него, определение арендной платы, оспаривание налоговой базы, страхование имущества и т.д.

При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Однако, традиционно считается, что наиболее надежным способом определения рыночной стоимости земли являются методы сравнительного подхода [4].

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. Например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости [2]. Непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков затратный подход неприменим.

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов). Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Доходный подход заключается в расчете стоимости по доходам от оцениваемого объекта, преобразованным (капитализированным) в абсолютную величину. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» разработанных Минимуществом России от 06.03.2002 г. N568-р, принята классификация методов оценки земельных участков, в целом соответствующая классификации и содержанию методов, рекомендуемых Международными стандартами оценки. Они имеют статус рекомендательных, однако, как правило, в отчетах об оценке последовательность методов описывается согласно им.

Некоторые методы не всегда можно отнести только к одному из вышеперечисленных подходов к оценке. Поэтому отобразим в таблице возможность применения методов в том или ином подходе.

Таблица 1. Методы оценки стоимости земельных участков и их соответствие общепринятым подходам к оценке

Метод оценки стоимости земельного участка	Условие применения метода
Сравнительный подход	
Метод сравнения продаж (для оценки застроенных и незастроенных земельных участков)	- наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса)
Метод распределения (для оценки застроенных земельных участков)	- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); - наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию
Сравнительный/затратный подход	
Метод выделения (для оценки застроенных земельных участков)	- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса), - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию
Доходный/затратный подход	
Метод остатка (для оценки застроенных и незастроенных земельных участков)	- возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
Доходный подход	
Метод предполагаемого использования (для оценки застроенных и незастроенных земельных участков)	- возможность использования земельного участка способом, приносящим доход

На сегодняшний день строительные организации не имеют достаточного количества собственных средств, поэтому наблюдается практика кредитования строительных проектов под залог собственной недвижимости, в том числе земельных участков, которые находятся в собственности организации или используются на правах аренды. Данная ситуация приводит к необходимости оценки таких земельных участков как для банков, выдающих кредит под залог имущества, так и для строительных компаний, получающих финансирование своих проектов.

Оценщик нередко оказывается в ситуации конфликта интересов заемщика, который с учетом своих перспектив желает максимальную стоимость залога, и банка, который предполагает, что реализация проблемного залога веро-

ятнее всего в условиях рынка будет совершена по минимальной стоимости. Кредитор, опираясь на свои внутренние рекомендации, зачастую берет на себя функции определяющего эксперта, проверяя отчет об оценке и подвергая критике расчеты и выводы, сделанные оценщиком.

В некоторых случаях использования метода предполагаемого использования является наиболее оправданным. Так, например, при оценке земельного участка под объектом строительства с целью передачи его в залог необходимо применение метода предполагаемого использования. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Применение метода исходит из того, что застройка любого участка происходит в два этапа: строительство и реализация. Отсюда прогнозируются затраты, связанные со строительством объекта, и доходы от его реализации или сдачи в аренду.

В большинстве случаев банки и оценщики отказываются от методов доходного подхода, так как не представляется возможным с необходимой точностью определить сумму и структуру расходов и доходов при использовании земельных участков в соответствии с вариантом их наиболее эффективного использования. Но в строительных компаниях наоборот присутствует выше перечисленная информация, а именно: рассчитывается инвестиционный проект строительства застраиваемого земельного участка. Который по запросу банка и оценщика, может быть предоставлен для рассмотрения. Застройщик, заинтересованный в максимизации стоимости залога по выдаваемому ему кредиту, вероятно, может пойти на завышение доходных параметров и/или занижение расходных параметров проекта. Это обуславливает необходимость проверки параметров инвестиционного проекта на соответствие рыночным данным. На протяжении всего периода кредитования банк вправе в любое время посетить строительный объект и сравнить фактические работы с данными предоставленными документально, может запрашивать документацию по продажам квартир в строящемся жилом квартале на данном земельном участке, для контроля по осуществлению инвестиционного проекта.

Так же может возникнуть ситуация, при которой незастроенный земельный участок был оценен сравнительным подходом и взят в залог банком, а через полгода необходимо снова оценить стоимость данного участка для подтверждения стоимости залога. Такая процедура проводится несколько раз до конца кредитования. Проблема заключается в том, что через полгода на земельном участке уже находятся объекты незавершенного строительства и стоимость залога уже не будет соответствовать ранее определенной. Поэтому необходимо оценивать земельный участок под строительство методом предполагаемого использования, а не сравнительными методами.

Использование данного метода будет определенно выгодно для банков, так как стоимость залогового обеспечения будет в большей степени

соответствовать стоимости, по которой земельный участок с имеющимися на тот момент улучшениями может быть реализован в условиях рынка.

Видна необходимость разработки адаптированной методики предполагаемого использования для оценки земельного участка под объектом строительства с целью передачи его в залог, в которой были бы учтены все выше перечисленные проблемы.

Возможно рассмотреть вариант утверждения Ассоциацией Российских банков метода предполагаемого использования, как обязательного для целей оценки земельных участков под объектом строительства.

Для оценки земельных участков разработаны Методические рекомендации по определению рыночной стоимости, но федеральных стандартах оценки земля рассматривается в составе недвижимости. Вариантом устранения данной проблемы было бы утверждение федерального стандарта для оценки земельных участков на основе уже разработанных методических рекомендаций.

Список используемых источников:

1. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
2. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
3. Распоряжение №568-р от 31.07.2002 г. Министерства имущественных отношений РФ «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
4. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 704 с.

© 2017, Воронова Е.И.

Оценка земельных участков под объектом строительства

© 2017, Voronova E.I.

Assessment of the parcels of land under a construction object