

3. Гражданский кодекс Республики Беларусь: с коммент. к разделам / Коммент. В.Ф. Чигиря. 3-е изд. Мн., 2000.

4. Новый план счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации (предприятия). Комментарии. Рекомендации к применению / В.Е. Ванкевич, Е.Н. Шибeko. А.Л. Бавдей и др.; Под общ. ред. Л.Л. Ермолович, В.Е. Ванкевича. Мн., 2002.

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ПРЕДПРИЯТИЯ

*И.В. Щитникова,
канд. экон. наук, доцент*

Оценка земельных участков предприятий — это новое направление оценочной деятельности в Республике Беларусь. С введением нового Гражданского кодекса земля становится товаром. Но для того чтобы это положение вступило в силу, нужны подзаконные акты, система регистрации прав и система оценки земли. С 1 января 1999 г. в Республике Беларусь вступил в силу Земельный кодекс (ЗК), который наряду с Гражданским кодексом является базой для вовлечения земли в хозяйственный оборот, содержит правовые нормы, регулирующие все правоотношения, связанные с землей.

Земельный участок промышленного назначения — это принадлежащая промышленному предприятию часть поверхностного (почвенного) слоя суши, определенная территориальными границами, включая находящийся на ней лес, растения и замкнутые водоемы. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится под и над поверхностью этого участка. При этом для пользования воздушным пространством на большой высоте и недрами необходимо получить соответствующие лицензии и осуществлять периодические платежи за их использование.

Отдельная оценка стоимости земельного участка промышленного назначения осуществляется для того, чтобы:

- определить стоимость всего предприятия;
- рассчитать размер налогооблагаемой базы, приходящейся на земельный участок;
- установить размеры компенсаций при отчуждении земли при принятии решения о ликвидации предприятия и осуществлении нового строительства;

установить арендную плату за землю.

Ст. 12 ЗК устанавливает, что юридические лица — резиденты Республики Беларусь могут приобретать землю в собственность в следующих случаях:

а) при приватизации объектов государственной собственности. Перечень государственных объектов, при приватизации которых вместе с объектами в собственность может быть передан земельный участок, утверждается Президентом Республики Беларусь;

б) при осуществлении инвестиционных проектов.

Земельные участки могут быть переданы в собственность юридических лиц — резидентов Республики Беларусь и в других случаях. На основании ст. 36 ЗК порядок передачи земельных участков в собственность юридических лиц Республики Беларусь определяется Президентом Республики Беларусь (ст. 36 ЗК РБ).

Юридические лица, получившие землю в собственность, вправе отчуждать (в том числе и продавать) полученные земельные участки. При этом они должны соблюдать следующие требования. Юридические лица Республики Беларусь могут отчуждать земельные участки, находящиеся у них в собственности, только тем юридическим лицам, которые имеют право на получение в собственность такого земельного участка, и при сохранении его целевого назначения.

Купля-продажа земельных участков физическими лицами происходит постоянно.

Для того чтобы действовала система оценки земельных участков, ведется земельный кадастр.

В Земельном кодексе Республики Беларусь дается следующее определение земельного кадастра.

Государственный земельный кадастр представляет собой совокупность сведений и документов о правовом положении, природном состоянии и хозяйственном использовании земель и предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности землепользователей, землевладельцев и собственников земли, осуществления других мероприятий, связанных с использованием и охраной земли. Данные государственного земельного кадастра используются при установлении прав на земельные участки, совершении сделок с ними, определении стоимости и размеров платежей за землю.

Государственный земельный кадастр содержит данные: о распределении земель по категориям, землевладельцам, земле-

пользователям и видам земель; составе, структуре и состоянии земельного фонда республики в разрезе административно-территориальных единиц; местоположении, размерах и границах земельных участков, их качественной характеристике в установленном режиме использования; государственной регистрации прав на земельный участок, учете и оценке земельных участков и другие необходимые сведения.

Данные Государственного земельного кадастра могут собираться, храниться и использоваться в текстовом и электронном виде.

Ведение Государственного земельного кадастра обеспечивается проведением топографо-геодезических, аэрофотогеодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, инвентаризацией, учетом и оценкой земель, регистрацией прав на землю и другими землеустроительными мероприятиями.

Государственный земельный кадастр ведется специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству по единой для всей республики системе за счет средств государственного бюджета в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

В настоящее время в Республике Беларусь действует временная методика кадастровой оценки стоимости земельных участков населенных пунктов. В ней рекомендуется оценку стоимости земельных участков вести по следующей формуле:

$$КС = S \cdot ОЗ \cdot I,$$

где S — площадь земельного участка, m^2 ; $ОЗ$ — средняя стоимость оценочной зоны, $р./m^2$; I — индекс влияния факторов ценообразования на уровень стоимости отдельных земельных участков в оценочной зоне.

Средняя стоимость земли оценочной зоны определяется по формуле

$$ОЗ = БС \cdot Кф \cdot Км \cdot Кл,$$

где $БС$ — базовая стоимость земельного участка в населенном пункте; $Кф$ — коэффициент функционального использования земель; $Км$ — коэффициент, учитывающий зональный фактор; $Кл$ — локальный коэффициент ценности [1].

Базовая стоимость данного населенного пункта устанавливается Национальным Кадастровым Агентством по средней стоимости земельного участка в наиболее дорогой зоне. Порядок определения вышеперечисленных коэффициентов представлен во временной методике.

Рыночная стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и

доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью, поэтому считается, что земля имеет стоимость, в то время как здания и сооружения — это вклад в ее стоимость [2, с. 326].

При рассмотрении различных вариантов использования земли главной задачей собственника является нахождение такой стратегии создания недвижимости, которая обеспечит наибольшую остаточную стоимость земли.

Потребительские стоимости земельного участка рассчитываются на базе либо инвестиционной стоимости, которая определяется исходя из данных по размеру чистого дохода, по профилю использования и по ставкам дохода, сформулированных инвестором, либо потребительской стоимости участка с учетом его текущего использования (когда размер чистого дохода рассчитывается исходя из существующего использования оцениваемого земельного участка).

Рыночная стоимость земли также дифференцируется на рыночную стоимость, рассчитываемую исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, и рыночную стоимость с учетом текущего использования земельного участка. Отличие последнего вида стоимости участка от потребительской стоимости состоит в том, что при сохраняющемся профиле использования в том и другом случае размеры чистого дохода от использования земельного участка берутся разные: при расчете потребительской стоимости — это текущий чистый доход, получаемый на конкретном оцениваемом предприятии, а при расчете рыночной стоимости земли с текущим использованием чистый доход определяется исходя из усредненных параметров дохода аналогичных предприятий данного сектора рынка.

Следует провести различия между понятиями «земля» и «участок». Земельный участок — это часть земельной территории, которая оборудована и готова к использованию в различных целях. Улучшения, осуществляемые для создания земельного участка, классифицируются на внешние и внутренние. К внешним улучшениям относят устройство тротуаров, дренажных и инженерных сетей и т.п. К внутренним улучшениям относят асфальтирование, озеленение, устройство выпусков для подключения инженерных сетей, коммуникаций, связи и т.д. На оценку земельного участка с целью купли-продажи влияют следующие факторы:

- 1) перспективность местоположения;
- 2) состояние рыночного спроса на предлагаемый тип недвижимости;
- 3) юридические нормы;
- 4) физические характеристики земельного участка;
- 5) финансовая обоснованность проекта.

Местоположение земельного участка — основной параметр, определяющий его стоимость. Перспективность местоположения зависит от доступности участка, преобладающего типа застройки в данном месте и предполагаемого использования земельного участка.

Анализ состояния рыночного спроса на предполагаемый тип недвижимости позволяет выявить наиболее эффективные варианты использования земельного участка. Должен быть выявлен ценовой сегмент рынка, на котором следует развивать деятельность, т.е. выделены конкретные потребители на конкретные типы недвижимости. По результатам анализа спроса и предложения рассчитывается коэффициент емкости рынка (отношение числа проданных земельных участков за период к общему числу предлагаемых участков).

Юридические нормы с точки зрения перспективности использования земельного участка носят в основном ограничительный характер. Несоответствие предполагаемых улучшений юридическим нормативам может привести к значительным штрафам, убыткам и т.д.

К физическим характеристикам земельного участка относят топографию, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики, существующее зонирование, экологические параметры и т.д.

Финансовая обоснованность проекта позволяет спрогнозировать экономическую целесообразность его осуществления с учетом размера и времени поступления денежных потоков.

Для оценки рыночной стоимости земельных участков используют около 20 методов. Основные из них следующие:

- 1) метод сравнения продаж;
- 2) метод распределения (аллокации);
- 3) метод затрат на освоение;
- 4) метод разбивки на участки;
- 5) техника остатка для земли;
- 6) капитализации земельной арендной платы.

Следует отметить, что все вышеперечисленные методы основаны на трех базисных подходах к оценке стоимости имущества предприятия.

Метод сравнения продаж применяется при наличии открытого развитого рынка недвижимости или его отдельных элементов. Определение стоимости земельного участка производится путем сравнения цен продаж сопоставимых земельных участков. Цены аналогичных земельных участков корректируются с учетом параметров, по которым они отличаются друг от друга.

Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка с сопоставимыми участками осуществляется по двум компонентам: по элементам сравнения; по единицам сравнения.

Общепринятыми элементами сравнения для корректировки являются: права собственности, условия финансирования, условия продажи, время продажи, месторасположение, физические характеристики, условия зонирования, наилучшее и наиболее эффективное использование.

Оценивая земельный участок, можно использовать несколько единиц сравнения, корректируя цену каждой из них и получая в итоге несколько значений стоимости, определяющих ее диапазон.

Разновидностью метода сравнения продаж является метод сравнительных стоимостей. Метод сравнительных стоимостей является самым правильным рыночным методом оценки земельных участков, если земельные участки являются сопоставимыми по всем показателям, включая срок продажи земельных участков. Определение стоимости оцениваемого земельного участка производится по среднеарифметической величине цен большого количества земельных участков. Данный метод требует наличия мониторинга рынка недвижимости и большого статистического материала, который должен быть систематизирован и обработан.

Метод распределения (аллокации) не дает точного значения рыночной стоимости земельного участка, но может применяться для приближенной оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

Данный метод оценки земельного участка состоит в разделении общей цены продажи имущественного комплекса, включающего объект недвижимости и земельный участок, на две составляющие — цену здания и других сооружений и цену земельного участка.

Определение стоимости земельного участка производится по удельному весу стоимости земли в стоимости недвижимости или в стоимости здания объекта аналога. Аналог земельного участка должен находиться в регионе с достаточным числом заключенных сделок. Определив типичное соотношение между

стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости в этом регионе, необходимо использовать это соотношение при анализе продаж неосвоенных или других участков, которые будут служить объектом сравнения в оцениваемом регионе.

Метод затрат на освоение предусматривает расчет стоимости земельного участка как остаток после учета всех необходимых платежей, связанных с затратами на труд, капитал и менеджмент. Прогнозируется освоение участка, оценивается общая сумма доходов и расходов на освоение и после подсчета всех затрат, убытков и прибылей стоимость земельного участка рассчитывается по остаточному принципу.

Метод разбивки на участки применяется в случаях, когда такая разбивка представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли. При этом рыночную стоимость отдельного участка можно определить методом сравнения продаж. Первым этапом метода разбивки является определение количества и размеров участков исходя из физических и юридических возможностей и экономической целесообразности.

Второй этап — определение потенциальной выручки от продажи или сдачи в аренду подготовленных участков. Базой для расчета является стоимость одного участка, определенная методом сравнения продаж с учетом корректировок на различия.

Стоимость земельного массива определяется чистой прибылью от продаж, т.е. разностью между потенциальной выручкой от продаж и суммой всех издержек на улучшение и устройство участков, налоговых отчислений.

Издержки на улучшения обычно включают: расходы на разбивку, расчистку и планировку земельных участков; расходы на устройство дорог, тротуаров, инженерных сетей; страховку; гонорары ИТР; расходы на маркетинг; прибыль и накладные расходы подрядчиков и т.д. Поскольку освоение территории, как правило, занимает некоторое время и выручка от продаж поступает не одновременно, настоящая стоимость земельного массива определяется дисконтированием чистой прибыли от продаж с учетом периодичности поступлений и предполагаемой нормы отдачи проекта.

Метод капитализации земельной арендной платы рекомендуется применять, если участок земли сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений. Определение стоимости земельного участка согласно этому методу производится по формуле

$$VI = A \text{ год} / RI,$$

где A год — годовой чистый арендный доход от сдачи в аренду земельного участка; RI — коэффициент капитализации на землю.

Коэффициент капитализации на землю определяется расчетным путем или путем анализа рынка земли и рынка капитала, но не ниже ставки депозитного вклада.

Разновидностью этого метода является адаптивный метод капитализации дохода. Он используется при отсутствии земельного рынка. Определение стоимости земельных участков производится по формуле

$$VI = A_c + K + NOI / RI,$$

где VI — стоимость земельного участка; A_c — стоимость права аренды земельного участка за время строительства (срок строительства до 1 года); K — капитальные вложения инвестора в долевое строительство сетей и инфраструктуру и другие платежи; NOI — годовой чистый арендный доход за право пользования земельным участком в период эксплуатации объекта; RI — коэффициент капитализации на землю.

Оценка рыночной стоимости земельного участка методом техники остатка позволяет определить стоимость участка через известный настоящий или будущий доход от его использования.

Данный метод оценки стоимости земельного участка отличается от метода капитализации земельной арендной платы только тем, что доход, который капитализируется, рассчитывается исходя из доли прибыли, полученной с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка и объекта недвижимости, построенного на нем. Имеется в виду доля прибыли, отнесенная к земельному участку.

Л и т е р а т у р а

1. Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости и имущественных прав на нее. Утв. 27.11.2000 г. № 26.
2. *Тарасевич Е.И.* Оценка недвижимости. СПб., 1997.