

УДК 332.6 + 332.622

С.А. Оккель

Дальневосточный государственный университет путей сообщения, г. Хабаровск,
email: okkel-r27@yandex.ru

ОСОБЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Ключевые слова: земельный участок, инженерные сооружения, недвижимость, земельно-имущественный комплекс, свободный земельный участок, застроенный земельный участок, наилучшее и наиболее эффективное использование, рыночная стоимость.

При проведении экономической оценки земельно-имущественного комплекса учитываются земельные участки и их улучшения. Улучшения объекта недвижимости земельного участка включают различные виды инженерных коммуникаций. Определены основные факторы внешнего окружения объекта, влияющие на итоговую стоимость. В статье рассмотрены проблемы экономической оценки объекта недвижимости земельного участка с учетом инженерных сооружений, а именно систем водоотведения, водоснабжения, газоснабжения, связи, теплоснабжения. При проведении экономической оценки земельного участка их нужно разделять на «обеспеченные» и «необеспеченные» инженерными сооружениями. Оценка направлена на выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости и применении ограничений физической и юридической обоснованности, финансовой обеспеченности и максимальной продуктивности. Выявлено, что в российской оценочной практике не урегулированы вопросы по проведению экономической оценки объектов недвижимости земельных участков при наличии на нем инженерных сооружений.

S.A. Okkel

Far Eastern State University of Railway Engineering, Khabarovsk, email: okkel-r27@yandex.ru

FEATURES OF THE ECONOMIC ASSESSMENT OF THE REAL ESTATE OBJECT OF THE LAND PLOT

Keywords: land plot, engineering structures, real estate, land and property complex, vacant land plot, built-up land plot, the best and most efficient use, market value.

When conducting an economic assessment of the land and property complex, land plots and their improvements are taken into account. Improvements to the real estate property of the land plot include various types of engineering communications. The main factors of the external environment of the object that affect the final cost are determined. The article deals with the problems of economic evaluation of a real estate object of a land plot taking into account engineering structures, namely drainage systems, water supply, gas supply, communications, heat supply. When conducting an economic assessment of a land plot, they should be divided into "secured" and "unsecured" engineering structures. The assessment is aimed at choosing the option of the best and most effective use of the property and the application of restrictions of physical and legal validity, financial security and maximum productivity. It is revealed that in the Russian valuation practice, the issues of conducting an economic assessment of real estate objects of land plots in the presence of engineering structures on it are not regulated.

В российском законодательстве термин «недвижимость» появился сравнительно недавно, так как это обусловлено развитием динамично развивающихся рыночных условий. Надо подчеркнуть, когда осуществляется проведение оценки объекта недвижимости, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, речь идет о достаточно крупном земельно-имущественном комплексе.

В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации [1] к не-

движимости относятся не только здания, сооружения, но и земельные участки на которых располагаются эти объекты. Гражданский Кодекс РФ определяет, что предприятие как имущественный комплекс также относится к недвижимости. В свою очередь, в состав предприятия как имущественного комплекса включаются различные виды имущества.

В частности, в состав предприятия, как имущественного комплекса, входят такие виды имущества, которые предназначены для его деятельности, а именно,

услуги, работы, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, сырье, оборудование, земельные участки, инвентарь, сооружения, здания.

Объекты и материалы исследования

Земельный участок, как объект недвижимости содержит так называемые «улучшения». К «улучшениям» земельного участка могут быть отнесены комплекс зданий, расположенных на этом участке, подземные сооружения, инженерные коммуникации и оборудование, которые обеспечивают территории районов и городов всеми необходимыми инфраструктурными составляющими.

В состав единого земельно-имущественного комплекса также включаются инженерные, транспортные, хозяйственные элементы, принадлежащие конкретному объекту недвижимости, но вместе с тем находящиеся за пределами объекта недвижимости земельного участка, а также инженерная инфраструктура с долевым распределением собственности, которая одновременно эксплуатируется несколькими собственниками в пределах конкретного территориального образования.

Улучшения объекта недвижимости земельного участка могут быть представлены в виде уже существующих инженерных коммуникаций благоустройства участка и иные объекты, образующие вместе со всеми элементами инфраструктуры единое целое.

При проведении экономической оценки земельно-имущественного комплекса необходимо учитывать большое число факторов. Идентификация факторов и определение степени их влияния на итоговую стоимость объекта оценки находится в компетенции эксперта-оценщика. В оценочной практике существуют разнообразные признаки классификации факторов, влияющих на итоговую стоимость объекта оценки.

Далее перейдем к рассмотрению одного из признаков классификации, который предполагает выделение таких факторов внешнего окружения объекта недвижимости как административные, экономические, социальные, физические. Так, к административным факторам, влияющим на стоимость недвижимости можно отнести зонирование

территорий, ставки налогов, соблюдение экологического законодательства, выполнение требований строительных норм и правил.

В свою очередь, экономические факторы внешнего окружения объекта оценки характеризуют уровень доходов населения и бизнеса, близость к центрам промышленной и деловой активности, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги.

Социальные факторы экономического окружения земельно-имущественного комплекса могут быть представлены такими показателями как изменение численности, плотности населения, уровня образования.

В данном признаке классификации также выделяются и физические факторы внешнего окружения объекта оценки характеризуются такими параметрами как тип почв, климатические условия, размеры и категория земельного участка.

В рамках данной статьи особое внимание уделяется рассмотрению такого физического фактора объекта недвижимости земельного участка, как наличие или отсутствие инженерных сооружений и их влиянию на итоговую стоимость при проведении экономической оценки.

Результаты и их обсуждение

Исследуя данный вопрос, существенным и важным представляется определение того, что в целом включают в себя инженерные сооружения земельного участка. В частности, это могут быть системы связи, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Рассматривая вопросы инженерных сооружений и обеспеченность объектов недвижимости земельных участков, важным представляется исследование этих понятий в различных справочных изданиях в области оценочной деятельности [2].

Конечно же, одним из основных понятий в данном контексте является понятие «обеспеченность», которое говорит о том, что объект недвижимости земельный участок расположен в границах инженерных коммуникаций и собственник этого земельного участка не будет нести

убытки в связи с подключением к различным сетям инженерных коммуникаций. Иными словами, это говорит о том, что технологические условия имеются, но возможно отсутствует физическое подключение к внешней сети.

Соответственно, если говорить о земельных участках, в которых отсутствует присоединение к инженерным сетям или так называемые «необеспеченные», то в данном случае речь идет о том, что коммуникации в пределах земельного участка отсутствуют, в связи с невозможностью подключения к сетям, либо коммуникации для подключения находятся достаточно далеко.

Еще один из вариантов, который свидетельствует о данном факте, связан с отсутствием технических условий на подключение и достаточно высокими издержками на оформление и реализацию технологического присоединения к сетям.

Применение сравнительного подхода к оценке недвижимости, недвижимого имущества направлено на проведение корректировок в отношении оцениваемого объекта и применение корректировок позволяет говорить о том, что вблизи объекта расположены инженерные коммуникации либо соответствующая инфраструктура.

Оценка единого земельно-имущественного комплекса в целях инвестирования направлена на проведение мероприятий по соблюдению технических параметров по подключению к инженерным коммуникациям, развитию территории и расчете затрат на строительство объектов инженерного обеспечения.

Существующий порядок проведения оценки земельно-имущественного комплекса направлен на сопоставление текущей стоимости будущих доходов от объекта и инвестиций или затрат, связанных с его реализацией.

Соответственно, достоверные результаты оценки объекта оценки в конечном итоге, зависят от того, насколько корректно определены значения всех ее составляющих показателей.

Составить прогнозные значения доходов при внедрении проекта, опираясь на маркетинговые данные соответствующего сегмента рынка недвижимости не представляет особых затруднений, особенно, на рынке жилой недви-

жимости, коммерческой либо офисной недвижимости.

При определении обоснованной величины рыночной стоимости или иной стоимости земельно-имущественного комплекса необходимо исходить из варианта наилучшего и наиболее эффективного использования из нескольких альтернативных вариантов.

При проведении экономической оценки наибольшим спросом пользуется рыночная стоимость [3], и в соответствии принципом наилучшего и наиболее эффективного использования определяется наиболее прибыльный вариант использования объекта. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости направлено на принятие финансовых решений в связи с тем, что влияние рыночных факторов на данный процесс весьма велико.

Стоимостной базой единого земельно-имущественного комплекса является объект недвижимости земельный участок. Расположенные на земельном участке улучшения с течением времени могут претерпеть серьезные изменения, что нельзя сказать о земельном участке. Как правило, основные характеристики объекта недвижимости земельного участка остаются неизменными. В соответствии с законодательством Российской Федерации [4] эксплуатация земельного участка с течением времени должна быть направлена на улучшение его основных характеристик, в противном случае может быть принято решение об изъятии данного земельного участка у собственника.

Но вместе с тем, доход, приносимый объектом недвижимости земельным участком собственнику, определяется тем, насколько эффективно он используется. Различие в стоимости нескольких земельных участков при проведении экономической оценки во многом зависит от качественных характеристик. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки направлено на изучение и анализ рыночной ситуации, параметров и особенностей оцениваемого объекта, определение уровня доходности каждого из альтернативных вариантов и на этой основе проведение процедуры оценки всех альтернативных вариантов использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости, так или иначе, предполагает рассмотрение одного из вариантов использования земельного участка, т.е. застроенного, либо свободного. Вместе с тем, вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости земельного участка должен обеспечивать максимальную стоимость объекта, должен быть финансово обеспечен, физически реализован и юридически возможен.

Экономическая оценка объекта недвижимости земельного участка при определении его наилучшего использования зависит от того, какие конкурирующие факторы конкретного сегмента рынка являются наиболее значимыми. Поэтому экономическая оценка объекта недвижимости собственно представляет собой анализ и исследование рыночных факторов, которые, в свою очередь, позволяют эксперту-оценщику определить наилучшее и наиболее эффективный вариант его использования.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется исходя из того, какие факторы рыночного характера, используемые для подготовки заключения о наилучшем и наиболее эффективном использовании, на дату оценки являются приоритетными, а также от идентификации субъективных и объективных факторов.

А рыночная стоимость [4], которая является одним из наиболее востребованных видов стоимости при проведении экономической оценки объекта недвижимости, составляет базис варианта наилучшего и наиболее эффективно использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости, возможно, осуществить при соблюдении ряда ограничений. Одним из главнейших ограничений является юридическая обоснованность, поскольку именно она проверяется в первую очередь. Вместе с этим эксперт-оценщик исследует и частные ограничения, такие как соблюдение экологического законодательства, строительных норм и правил, территориальное зонирование.

Важным ограничением при рассмотрении варианта наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта является физическая

обоснованность, которая направлена на исследование таких критериев как наличие инженерных коммуникаций, риск стихийных бедствий, качество и состояние грунта, наличие транспортных коммуникаций.

Следующее ограничение, которое необходимо соблюдать при выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования – это финансовая обеспеченность. Это ограничение является выполнимым, если вариант обеспечивает доход, который покрывает эксплуатационные расходы, затраты на финансирование и требуемую норму возврата капитала. Иными словами, финансово обеспеченным считается тот вариант, который дает требуемый уровень дохода.

Еще одним из ограничений варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости земельного участка при проведении экономической оценки, является максимальная продуктивность. Данное ограничение основывается на определении максимальной стоимости объекта без относительно того, является ли участок застроенным или свободным.

В первую очередь при выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваются юридическая и физическая обоснованность, далее рассматриваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность.

Данная схема реализации варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости земельного участка при проведении экономической оценки, основывается на том, что даже при наличии финансовых ресурсов, вариант может быть не реализован, если отсутствует физическая возможность и юридически вариант запрещен.

Экономическая оценка земельных участков, в пределах которых располагаются инженерные сооружения, может быть осуществлена к таким категориям [5] как земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, либо земли промышленности. При этом необходимо учитывать возможность произвести улучшения или возведение строительных объектов на земельном участке, а также учесть всевозможные ценообразующие факторы.

Надо сказать, что одним из главных факторов, учитываемых при проведении экономической оценки земельного участка, и является наличие инженерных коммуникаций и сооружений. При экономической оценке объекта недвижимости земельного участка, исходя из наилучшего и наиболее эффективно-го использования, рассматриваются два варианта, т.е. как «свободного» земельного участка и «застроенного» земельного участка.

Надо отметить, что такой вариант рассмотрения земельного участка в составе единого земельно-имущественного комплекса вызывает много споров среди аналитиков, ученых, исследователей. Поскольку инженерные сооружения ведут к существенному увеличению стоимости единого объекта, то важным моментом при проведении оценки является разграничение вопросов, связанных со строительством или эксплуатацией уже имеющихся инженерных сооружений. Это положение на данный момент также является дискуссионным.

Не нашло отражение решение данного вопроса в специальной справочной литературе. Иными словами, эксперт – оценщик, при проведении экономической оценки объектов недвижимости земельных участков должен в большей степени опираться на свой профессиональный опыт и интуицию.

Стоимость объекта недвижимости земельного участка, рассматриваемого как «свободного», в большей степени зависит от такого фактора, как наличие или отсутствие инженерных сооружений. Проводя сравнение двух участков, которые оцениваются как «свободные», следует отметить, что участок, не имеющий официального технологического присоединения к сетям, и к которому не проведено инженерное обеспечение, конечно же, будет иметь значительно меньшую стоимость, в отличие от объекта недвижимости земельного участка, на который все документы официально оформлены и строительство улучшений еще не осуществлялось.

Нужно отметить, что при проведении процедуры оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости «свободного» земельного участка возникают спорные моменты, связанные с тем, что

при проведении экономической оценки в данной ситуации не учитывается технологическая составляющая инженерных сооружений. Это, соответственно, ведет к существенному искажению итоговой стоимости единого земельно-имущественного комплекса.

Еще раз нужно подчеркнуть, что итоговая стоимость объекта недвижимости земельного участка при проведении экономической оценки зависит от большого числа факторов, и одним из главных можно назвать инженерные сооружения.

И по этому вопросу на данный момент не выработано в оценочной практике единого решения по поводу того, что нужно и необходимо называть инженерными сооружениями, относимыми к объекту недвижимости земельного участка, и учитываемых при расчете рыночной или иной стоимости в процессе экономической оценки.

В данном случае можно согласиться с мнениями специалистов по поводу того, что стоимость объекта недвижимости земельного участка будет иметь разную величину, в зависимости от того, на сколько развита или не развита сеть коммуникаций.

Надо сказать, что данные проблемы не остались без внимания со стороны экспертов и специалистов в области оценочной деятельности в Российской Федерации, и хотелось бы надеяться, что, объединив усилия всех участников данного вида деятельности, в перспективе возможно решение существующих проблем в этом направлении.

В пределах конкретного земельного участка набор и количество улучшений может быть самым разнообразным. И если рассматривать единый земельно-имущественный комплекс и сделать попытку распределить инженерные коммуникации между двумя его составляющими, то здесь тоже могут возникнуть сложности. Понятно, что при таком варианте разделения единого комплекса, тем не менее, общий набор инженерных коммуникаций должен оставаться стабильным, то есть должны быть учтены все характеристики и свойства сооружений.

Исходя из рассматриваемых положений в данной статье, можно отметить, что оценка объекта недвижимости земельного участка в рамках эко-

номической оценки, как «свободного» должна включать как один из основных ценообразующих факторов – инженерные сооружения.

Соответственно, все сооружения и коммуникации, имеющиеся в пределах объекта недвижимости земельного участка, должны рассматриваться как улучшения.

При формировании задания на проведение оценки объекта оценки и заключении договора, эксперт-оценщик должен указать все составляющие инженерных коммуникаций, которые необходимо учитывать при проведении экономической оценки для определения обоснованной величины стоимости оцениваемого объекта.

Выводы

Подводя итог выше изложенному, нужно сказать, что на данном этапе современного развития оценочной деятельности в Российской Федерации вопросы оценки объектов недвижимости земельных участков в части их обеспеченности инженерными сооружениями и учет их особенностей остаются неурегулированными. Возможно это связано с тем, что существующие условия проведения экономической оценки объектов недвижимости земельных участков не оставляют выбора эксперту – оценщику и он принимает такие условия оценки, которые являются для него наиболее приемлемыми и позволяют получить желаемый результат.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: приказ [утвержден 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2/ Под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020.
3. Об оценочной деятельности: федер. закон: [принят 16 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями от 31 июля 2020 г.)] // НПП «Гарант-Сервис».
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1): приказ [утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 256] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2): приказ [утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 255] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» / ЗАО «Консультант плюс».