

ВВЕДЕНИЕ

Наибольшей ценностью, которой обладает государство, является земля. Она служит основой общественной и экономической деятельности человека, являясь в то же время товаром и источником благосостояния людей. Земля занимает уникальное и ключевое положение в экономической жизни общества, так как является фактором производства, прямо или косвенно необходимым при изготовлении всех товаров.

Ценность земли заключается в ее основных характеристиках:

- каждый участок земли является уникальным по своему местоположению и внешнему окружению;
- земля является недвижимой в вещественном отношении;
- земля долговечна, а ее стоимость со временем увеличивается;
- предложение земли ограничено природой;
- земля может использоваться людьми для различных целей.

С принятием нового Земельного кодекса Российской Федерации и других нормативных актов расширяется гражданский оборот земельных участков, земля все в большей степени становится предметом купли-продажи, т. е. товаром и объектом хозяйственного оборота.

Мировая практика свидетельствует о том, что включение земли в экономический оборот и изъятие земельной ренты в пользу государства — важный источник поступления средств в местные бюджеты для финансирования расходов на образование, создания инфраструктуры поселений, охраны почв, ведения земельного кадастра и для других целей.

Достоверная оценка стоимости земли способствует принятию эффективных решений в области земельных отношений как в государственном, так и в частном секторе. Экономисты и градостроители уже давно осознали, что отсутствие экономической оценки кадастровой и рыночной стоимости земли приводит к неэффективному землепользованию и нежелательной модели городского развития, например к строительству в центре городов промышленных предприятий, а это, в свою очередь, приводит к существенным финансовым потерям в муниципальных и городских бюджетах.

Свободный земельный рынок может активно развиваться только при создании правовых, экономических и социальных условий для рыночного оборота земли, а также методических основ для проведения кадастровой и рыночной оценки земельных участков.

Цель настоящего учебного пособия — показать особенности земельного участка как объекта экономической оценки, раскрыть принципы и методы проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях развития земельных отношений.

Задачи пособия:

- рассмотрение особенностей, структуры, объектов и субъектов земельного рынка в Российской Федерации;
- раскрытие особенностей правового регулирования оценки земель сельскохозяйственного назначения;

- сопоставительный анализ методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке рыночной стоимости земельного участка с учетом требований Международных стандартов оценки и Методических рекомендаций Министерства имущественных отношений Российской Федерации;
- рассмотрение вариантов наиболее эффективного использования застроенных и незастроенных участков;
- анализ практических примеров оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков;
- раскрытие основных положений государственных методик кадастровой оценки земель поселений, сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Учебное пособие включает семь логически взаимосвязанных глав. В них последовательно раскрываются экономические и правовые аспекты реализации трех классических подходов к оценке земель различного целевого назначения. Рассмотрены изменения в правовом регулировании земельных отношений, произошедшие в последние годы в Российской Федерации. Особое внимание удалено изучению особенностей рыночной оценки городских и сельскохозяйственных земель, составляющих основу современного российского земельного рынка.

В конце глав приводятся контрольные вопросы, задания и тесты, позволяющие контролировать процесс усвоения приведенного материала.

Учебное пособие предназначено для студентов направления подготовки бакалавриата 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» всех форм обучения.

ГЛАВА 1.

ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Происходящие в Российской Федерации процессы перехода к рыночной модели экономики возродили право частной собственности и свободу предпринимательства, позволяющие субъектам рынка владеть, распоряжаться и пользоваться объектами недвижимости: зданиями, сооружениями, а также земельными участками различного целевого назначения.

Необходимым элементом рыночной экономики выступает институт независимой оценки собственности, без которого невозможны становление права собственности и демократизация экономической жизни.

В первую очередь это касается рынка недвижимости, развитие которого может определить в ближайшей перспективе характер изменений всей экономики Российской государства. Земля является природной основой рынка недвижимости.

Деление имущества на движимое и недвижимое берет свое начало со времен римского права. В понятие недвижимого имущества входят физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Процесс оценки недвижимости предполагает четкое определение собственно объекта оценки, его идентификацию, установление оцениваемых прав, обоснование выбора информационной базы при проведении расчетов и сведение к минимуму различных допущений и предположений в отношении используемых в расчетах данных.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее — ГК РФ; ст. 130)дается четкое определение термина «недвижимая вещь»: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (в ред. федеральных законов от 30.12.2004 № 213-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ).

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» [2, с. 81].

Отличительной чертой движимого имущества является возможность его перемещения без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Таким образом, любой объект недвижимой собственности состоит из физических элементов (земельного участка, строений и других объектов) и юридических прав на них, которые должны быть узаконены, а именно:

- границы земельного участка должны быть должным образом определены (отмечены межевыми знаками или иным образом на местности);
- установлены права собственности и другие вещные права на земельный участок и расположенные на нем здания, сооружения и другие объекты недвижимости;
- данные об объектах недвижимости должны быть зарегистрированы в государственных Земельном и Градостроительном кадастрах, а начиная с 1 января 2017 г. — в Едином государственном реестре недвижимости.

Следовательно, необходимо различать понятия *недвижимости как совокупности физических объектов* (земли и всего, что с ней неразрывно связано) и *недвижимой собственности*, включающей кроме материальных объектов интересы, преимущества и права, связанные с собственностью на эти объекты. Собственность представляет собой *совокупность частных прав*, включающих владение, распоряжение и пользование.

Итак, под объектом недвижимой собственности понимается совокупность физических объектов и юридических прав на них. Неотъемлемыми частями земельного участка могут быть:

- здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), расположенных на этом участке, подземные сооружения, относящиеся к данному участку;
- инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города. Сюда же относятся доли собственности в объектах инженерной инфраструктуры, находящихся в совместной эксплуатации собственников недвижимости квартала или города;
- стационарные сооружения благоустройства территории участка;
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка;
- другие объекты, которые в совокупности с вышеперечисленными компонентами недвижимости составляют нерасторжимое конструктивное или функциональное целое.

Земельный участок является природным базисом любого объекта недвижимости. С физической точки зрения земля представляет собой поверхность планеты. Земля — это часть природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами и климатом.

Земельный участок — часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи [1]. Местоположение, границы, площадь, правовой статус и другие характеристики земельного участка отражаются в государственном кадастре недвижимости [2].

При оценке земельного участка необходимо учитывать все улучшения, которые позволяют его эффективно использовать.

Улучшения — все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования.

Улучшения делятся на *внешние* и *внутренние*. К внешним улучшениям в населенных пунктах относят устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей. Внутренние улучшения — здания, сооружения, внутренний ландшафт, водопровод, канализация, дорожки и другие объекты, имеющиеся на территории участка.

В Земельном кодексе Российской Федерации (далее — ЗК РФ; п. 5 ст. 1) установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно этому принципу все прочно связанные с земельным участком объекты следуют судьбе земельного участка (ст. 1 ЗК РФ). При переходе права собственности на здание или сооружение к собственнику здания переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон (ст. 273 ГК РФ). Таким образом намечен переход к единому объекту недвижимости, включающему земельный участок и все улучшения.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено:

- спецификой данного объекта;
- неразработанностью нормативно-правовой базы;
- неразвитостью земельного рынка в стране.

Специфика и уникальность земли как объекта оценки определяется следующим:

- невозможность свободного воспроизводства земельного участка, в отличие от других объектов недвижимости. Земля является ограниченным природным ресурсом;
- каждый земельный участок неподвижен, т. е. имеет фиксированное местоположение;
- возможно многоцелевое использование земли как средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания, как пространства для социально-экономического развития. Земля является пространственным базисом для размещения других объектов недвижимости;
- земельный фонд является основой жизни и деятельности человека, он обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фонда. Поэтому во всех развитых странах государство законодательно регулирует использование земли одновременно как природного и хозяйственного объекта. В ст. 1 ЗК РФ установлен приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Владение, пользование и распоряжение землей осуществляются свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;
- в отличие от других объектов недвижимости, срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Кроме того, в условиях ограниченности пред-

ложения земельных участков под застройку стоимость земли, в отличие от стоимости зданий или сооружений, со временем увеличивается. Данная особенность учитывается при расчете коэффициента капитализации для земли;

– использование и охрана земли в Российской Федерации осуществляются с учетом того, что земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

1.1. Основные цели экономической оценки земли

Централизованное распределение бесплатной земли при игнорировании необходимости рыночной оценки ее стоимости привело к неэффективному землепользованию в сельском и лесном хозяйстве, а также обусловило нерациональную модель городского развития, например размещение промышленных зон, а также экологически вредных предприятий в центральной части городов.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к ее неэффективному использованию. Начатая в 1991 г. земельная реформа позволила ликвидировать монополию государственной собственности на землю, обеспечить значительное число граждан земельными участками, ввести платность землепользования, сформировать основы земельного рынка и его инфраструктуру.

Важнейшая задача земельной реформ — дальнейшие радикальные преобразования земельных отношений для осуществления практического перехода к гарантированным Конституцией Российской Федерации формам собственности на землю и развитие регулируемого государством земельного рынка на основе системы научно обоснованной экономической оценки стоимости земли.

Экономическая оценка земельного участка — деятельность по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для определения стоимости земель различного целевого назначения на основе действующего законодательства и стандартов.

Результат оценки земельных участков существенно зависит от цели оценки, обуславливающей вид стоимости земельного участка, и прав, которые к нему относятся.

Можно выделить четыре основные цели оценки земельных участков:

- 1) удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли;
- 2) создание базы для налогообложения;
- 3) реальное отражение их стоимости в бухгалтерском учете предприятий;
- 4) составление государственного земельного кадастра, а также реальное стоимостное отражение земель в статистике национального богатства страны.

Первая цель оценки стоимости земельных участков — удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли.

Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о

земле и других природных ресурсах. Государственная политика по развитию оборота земли и другой недвижимости направлена на решение следующих задач:

- расширение категорий земель, подлежащих приватизации, с одновременным определением видов земель, ограниченных в обороте и исключенных из него;
- законодательное ограничение предоставления земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования и прекращение предоставления в пожизненное наследуемое владение;
- стимулирование выкупа земельных участков под приватизированными предприятиями для включения земельных участков в уставный капитал предприятий;
- введение режима рассрочки платежей при выкупе земельных участков;
- повышение эффективности управления земельными участками, находящимися в государственной собственности, путем ее разграничения на федеральную, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность;
- переход в основном на аукционный и конкурсный принцип предоставления (продажи) свободных земельных участков;
- упрощение процедур предоставления земли под жилищную и промышленную застройку (согласований, разрешений архитектурно-планировочных и градостроительных требований и др.);
- развитие системы ипотечного кредитования граждан и других участников рынка, инвестирующих свои средства на приобретение земли и другой недвижимости;
- расширение возможностей оборота прав аренды земли, находящейся в государственной и муниципальной собственности;
- усиление взаимодействия рынка земли и рынка ценных бумаг.

В настоящее время в России при оценке земельных участков и других объектов недвижимости используются различные виды стоимости.

Краеугольный камень теории оценки недвижимости — это понятие «рыночная стоимость». В Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости: «Под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Данное определение рыночной стоимости базируется на следующих предпосылках: сделка совершена в условиях конкурентного и равновесного рынка при соблюдении типичных условий и передаче титула собственности от продавца к покупателю в момент отчуждения объекта.

К сожалению, в указанном определении не выделено положение о том, что рыночная стоимость всегда относится к конкретному моменту времени, поскольку при изменении конъюнктуры рынка она также может измениться. Поэтому рыночная стоимость отражает фактическое состояние рынка и обстоятельства заключения сделки на действительную дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата написания отчета об оценке могут быть разными, но дата отчета не может предшествовать дате оценки.

Остановимся более подробно на основных понятиях определения рыночной стоимости земельного участка:

«...наиболее вероятная цена...» — имеется в виду, что рыночная стоимость — это наиболее вероятная (обоснованно достижимая) цена при осуществлении сделки между покупателем и продавцом, которые имеют типичную для открытого и конкурентного земельного рынка мотивацию;

«...в открытом рынке в условиях конкуренции...» — под открытостью рынка понимается отсутствие препятствий экономического, юридического и административного характера для вхождения всех желающих на данный земельный рынок, а также выхода из него.

Условия конкуренции на рынке определяются степенью однородности и мобильности товаров, количеством продавцов и покупателей и влиянием каждого из них на цену продажи, наличием барьеров для входа на рынок и другими факторами. В отличие от рынка совершенной конкуренции, на земельном рынке каждый участок имеет свою специфику и местоположение, число участников невелико, и они, как правило, недостаточно информированы, существенную роль играет государственное регулирование;

«...стороны сделки действуют разумно...» — рыночная стоимость предполагает, что стороны сделки действуют экономически рационально, компетентно и в своих интересах. У покупателя имеются мотивы купить, но его не принуждают к этому. Он совершает покупку с учетом сложившихся условий и ожиданий рынка имеющегося, а не воображаемого или гипотетического. Потенциальный покупатель не собирается совершать сделку по любой цене и платить выше той суммы, которую требует рынок. Продавец не желает и не вынужден продать земельный участок по любой цене, предлагаемой на рынке. Он заинтересован продать участок после достаточного срока его экспозиции за лучшую цену, которая возможна на конкурентном рынке;

«...на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства...» — стороны сделки не испытывают незаконного давления или чрезвычайных жизненных обстоятельств. У покупателя и продавца отсутствует

острая экономическая или другая необходимость в данной сделке. Между ними нет предварительного сговора или особых отношений: родственных, отношений между материнской и дочерней компаниями, между владельцем собственности и арендатором, которые могут сделать величину цены нетипичной для данного сегмента рынка земли;

«...стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки...» — стороны сделки, совершенной по рыночной стоимости, достаточно информированы о характеристиках продаваемого земельного участка, его фактическом состоянии и потенциальном использовании, а также о рыночной ситуации на дату оценки. Обладая этой информацией, каждый участник сделки действует в собственных интересах и рассчитывает получить максимальную выгоду соответственно своему положению в сделке;

«...объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты...» — объект оценки, для того чтобы быть проданным по рыночной стоимости, должен быть выставлен на рынок в форме формального предложения заключить сделку с указанием всех необходимых условий. Продолжительность периода экспозиции на конкурентном рынке может колебаться в зависимости от сложившихся условий и назначения использования земли, но она должна быть достаточной для привлечения адекватного числа потенциальных покупателей, образующих данный сегмент рынка;

«...цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки...» — на величину цены не оказывают влияние специфические условия финансирования и продажи, какие-либо скидки или уступки с чьей-либо стороны;

«...платеж за объект оценки выражен в денежной форме...» — средством платежа должны выступать денежные единицы, а не какие-либо ценные бумаги, товары и услуги или их сочетание с деньгами.

В Постановлении Правительства РФ от 06.07.2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки» также приводится определение рыночной стоимости: «Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Рыночная стоимость земельных участков рассчитывается при операциях купли-продажи или сдачи в аренду, при определении стартовых цен на конкурсах и аукционах, для учета земельных участков в активах предприятий с целью привлечения новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций и в других случаях.

В Международных стандартах оценки (МСО) подчеркивается, что для оценки рыночной стоимости оценщик вначале должен установить наиболее эффективное использование. Такое использование может быть продолжением существующего использования или некоторым альтернативным использованием. Этот вопрос разрешается на основе изучения данных рынка.

«Все методы, способы и процедуры измерения рыночной стоимости, если они применимы и используются уместно и корректно, приводят к общему вы-

ражению рыночной стоимости, когда они основываются на критериях, имеющих рыночное происхождение. Сравнения продаж или другие рыночные сравнения должны исходить из исследований рынка. Подход на основе капитализации дохода, включая анализ дисконтированного денежного потока, должен быть основан на денежных потоках, определяемых рынком, и на ставках доходности, основанных на данных рынка. Затраты на строительство и сумма амортизации должны определяться на основе анализа расчетов затрат и накопленной амортизации по рыночным данным» [23, с. 93–94].

В исключительных ситуациях рыночная стоимость может иметь отрицательную величину. К таким случаям относятся:

- определенное арендованное имущество;
- некоторые специализированные объекты имущества;
- устаревшие объекты недвижимости, снос которых обходится дороже стоимости земельного участка;
- некоторые объекты, подвергшиеся воздействию загрязнения окружающей среды, и др.

Кроме рыночной стоимости в Постановлении Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» предусмотрены также следующие виды стоимости (базы оценки):

- а) *стоимость объекта оценки с ограниченным рынком* — стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;
- б) *стоимость замещения объекта оценки* — сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;
- в) *стоимость воспроизведения объекта оценки* — сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;
- г) *стоимость объекта оценки при существующем использовании* — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования. В МСО стоимость в использовании определяется как стоимость конкретного имущества при конкретном использовании для конкретного пользователя и потому не связанная с рынком. Этот тип стоимости основывается на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи [23, с. 105];

- д) *инвестиционная стоимость* — стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях. Она рассчитывается при обосновании инвестиционных проектов. В отличие от рыночной стоимости, которая является результатом сделки между продавцом и покупателем, имеющими типичную мотивацию, инвестиционная

стоимость зависит от индивидуальных требований к инвестициям, предъявляемым конкретным инвестором.

Основными целями расчета инвестиционной стоимости при оценке недвижимости являются:

– инвестиционная стоимость, играющая ключевую роль при управлении недвижимостью. Эффективное управление объектом недвижимости, принятие инвестиционных решений в отношении привлечения заемного капитала и других важнейших аспектов управления невозможны без оценки инвестиционной стоимости;

– оценка эффективности альтернативных инвестиционных проектов. Одна из важнейших функций инвестиционной стоимости — оценка инвестиционных проектов и выбор наиболее эффективных направлений инвестиций. Эта функция используется при анализе проектов застройки свободных земельных участков. При этом с помощью оценки инвестиционной стоимости отбрасываются неэффективные или менее эффективные проекты;

– оценка эффективности действующего объекта недвижимости. Инвестиционная стоимость играет важную роль в анализе состояния действующего объекта. Выводы о бесперспективности дальнейшего расширения недвижимости, сделанные на основе анализа общедоступной рыночной информации, могут быть существенным образом скорректированы в лучшую сторону, если оценка инвестиционной стоимости показывает повышение отдачи от эксплуатации недвижимости в будущем.

Для расчета инвестиционной стоимости могут применяться традиционные методы, но они используют не рыночные данные. Например, инвестор может применять ставку дохода, которая не является рыночной и специфична только для этого инвестора. При использовании метода дисконтированных денежных потоков для определения стоимости оценщик приходит к расчетной величине инвестиционной стоимости, а не рыночной стоимости. Таким образом, инвестиционная стоимость может быть выше или ниже рыночной стоимости в зависимости от требований инвестора;

е) *стоимость объекта оценки для целей налогообложения* — стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость). В МСО отмечается, что в некоторых нормативных документах возможны ссылки на рыночную стоимость как базовую для целей налогообложения, но при этом нормативные методы, используемые для расчета налогооблагаемой стоимости, могут давать результаты, отличные от рыночной стоимости [23, с. 106];

ж) *ликвидационная стоимость* — стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. Она рассчитывается при закрытии предприятия и реализации его активов по отдельности. Это разность между выручкой от продажи активов предприятия на рынке и издержками на ликвидацию;

з) *утилизационная стоимость* объекта оценки — стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с

учетом затрат на утилизацию объекта оценки. В МСО утилизационная стоимость — стоимость объекта имущества (за исключением земельного участка), когда он рассматривается как совокупность содержащихся в нем материалов для продажи, а не для продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования [23]. Утилизационная стоимость может представлять собой стоимость утиля или стоимость сырья для переработки. К земельному участку данный вид стоимости применяться не может;

и) *специальная стоимость* — стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанные в настоящих стандартах оценки.

В МСО под специальной стоимостью понимают элемент стоимости сверх рыночной стоимости.

Специальная стоимость может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества, территориально примыкающим к рассматриваемому объекту (соседний земельный участок). Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать скорее для определенного собственника или пользователя либо потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, т. е. специальная стоимость применима только к покупателю, имеющему особый интерес. Стоимость при слиянии, т. е. приращение стоимости, возникающее в результате слияния двух или большего числа интересов в имуществе, представляет собой конкретный пример *специальной стоимости* [23, с. 106–107].

В российской оценочной практике примерами специальной стоимости являются залоговая и страховая стоимость.

Залоговая стоимость — стоимость имущества, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой гарантирует возмещение денежных средств кредитора за счет вынужденной продажи объекта залога в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

Залоговая стоимость равна денежной сумме, которую, по мнению банка, можно выручить от вынужденной продажи объекта залога при обращении на него взыскания с учетом затрат и издержек, связанных с обращением взыскания и реализацией заложенного имущества.

В МСО дается определение стоимости ипотечного кредитования.

Стоимость ипотечного кредитования — это стоимость имущества, определенная оценщиком, проводящим осмотрительную оценку будущей реализуемости имущества с учетом долговременных устойчивых аспектов имущества, нормальных и локальных условий рынка и текущего использования и подходящих альтернативных вариантов использования имущества. При проведении оценки стоимости ипотечного кредитования спекулятивные элементы во внимание, как правило, не принимаются. Стоимость ипотечного кредитования является одним из методов анализа рисков, который может быть использован при расчете весов риска, соответствующих объектам залога, удерживаемых банками.

Залоговая стоимость позволяет оценить соответствие реальной стоимости заложенного имущества кредитным обязательствам, как в процессе предварительной экспертизы залогового имущества, так и при мониторинге залога.

Смысль определения залоговой стоимости: объем обязательств, исполнение которых полностью обеспечивается залогом имущества, не может превышать определенной банком залоговой стоимости данного имущества. Соответственно, кредит считается полностью обеспеченным данным залогом только в случае, если залоговая стоимость больше или равна сумме следующих трех величин:

- основная сумма кредита;
- проценты, начисленные на момент обращения взыскания на предмет залога;
- штрафы (неустойки), начисленные на момент обращения взыскания на предмет залога.

Таким образом:

$$\text{Ц} = \text{ЗС} + \text{К} + \% + \text{Ш},$$

где Ц — цена вынужденной продажи, т. е. денежная сумма, за которую можно реализовать объект залога при обращении на него взыскания; И — издержки при реализации объекта залога; ЗС — залоговая стоимость имущества; К — сумма кредита; % — проценты по кредиту, рассчитанные на момент возможного обращения взыскания на предмет залога; Ш — штрафы (неустойки), рассчитанные на момент возможного обращения взыскания на предмет залога, а именно не менее чем за 30 календарных дней, считая с даты окончания срока действия кредитного договора.

Залоговая стоимость оцениваемого имущества определяется в три этапа.

Этап 1. Оценка рыночной стоимости имущества. В МСО отмечается, что при оценке имущества, результаты которой будут использованы для получения ссуд, закладных и долговых обязательств, оценщик, как правило, должен установить рыночную стоимость этого имущества [23, с. 149].

Этап 2. Корректировка значения рыночной стоимости объекта залога. Корректировка проводится на основании экспертной оценки прогнозной стоимости имущества на дату возможной вынужденной реализации имущества. Оценка прогнозной стоимости производится с учетом следующих параметров: очевидных тенденций изменения рыночной стоимости имущества, ликвидности имущества, колебаний рыночных цен, норм амортизации и т. п.

Этап 3. Расчет рисковой составляющей. Залоговая стоимость меньше рыночной стоимости на величину рисковой составляющей, а также дохода кредитного учреждения от данной операции. Риски, обусловленные ипотекой, размер которых необходимо учесть при оценке предмета залога и определения величины кредита, разделяются на две части:

1) риски, связанные с кредитной задолженностью, — сумма основного долга, проценты, штрафы, пени на момент удовлетворения требований кредитора, т. е. с учетом инфляционных процессов;

2) риски, связанные с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией:

- скидка на вынужденный характер продажи заложенного имущества;
- расходы по реализации имущества (хранение, погрузочно-разгрузочные работы, транспортные расходы);
- уплата соответствующих налогов в случае продажи имущества;
- оплата посреднических услуг;
- возможные судебные издержки.

В ст. 340 ГК РФ законодательно закреплена особая роль земли как объекта залога. Земля является одним из самых надежных объектов залога в странах с развитым земельным рынком, поскольку со временем она не изнашивается (в сельском и лесном хозяйстве при рациональном использовании), как другие виды недвижимости, более того, стоимость ее постоянно возрастает.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в редакции от 05.02.2004 определяет сферу залоговых отношений. В ст. 62 указываются земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки:

- по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании Федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка;
- при общей долевой или совместной собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящей статьи, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

В ст. 63 перечисляются земельные участки, не подлежащие ипотеке:

- ипотека земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается;
- не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

Наконец, в ст. 67 раскрывается процедура оценки земельного участка при его ипотеке:

- оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;
- залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем;
- к договору об ипотеке земельного участка должна быть приложена в качестве обязательного приложения копия плана (чертежа границ) этого участка, выданная соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

Залоговая стоимость устанавливается на договорной основе и на практике в среднем составляет около 60–75% от рыночной стоимости земельного участка.

Конец ознакомительного фрагмента.
Приобрести книгу можно
в интернет-магазине
«Электронный универс»
e-Univers.ru