

додаткової соціальної напруженості в суспільстві. Досвід Росії у цій галузі показав, що у двох із чотирьох регіонів, вибраних чиновниками за пілотні, середня кадастрова вартість нерухомості виявилася більшою, ніж ринкова вартість, що суперечить як міжнародним стандартам, так і практиці масової оцінки. Прочитуємо В. Путіна, який прокоментував ситуацію, що склалася: «И, в зависимости от этой кадастровой оценки, которую не известно как проводят, надо платить и налоги, и арендную плату. И это, конечно, очень коррупционная сфера».

Якщо подібна ситуація утвориться при визначенні оціночної вартості, то Фонд Державного майна України ризикує бути «заваленим» судовими позовами обурених продавців та покупців нерухомого майна, а в майбутньому – і платників податку на нерухомість. Ми чудово розуміємо, що навіть за досконалої організації роботи всіх учасників проекту це – довготривалий процес. Однак, якщо його не розпочати сьогодні, то, розпочавши його завтра, ми відкладаємо рішення нагальної для держави проблеми реформи ринку нерухомості на невизначений час.

### ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. **Стерник Г. М.** Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник // М. : Экономика», 2010. – 601 с.
2. **Стерник Г. М.** Методические основы анализа рынка недвижимости (Сб. лекций) / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник // РЭА им. Г. В. Плеханова, 2011. – 122 с.
3. **Задонский Г. И.** Российский рынок недвижимости в 2011 году / Г. И. Задонский, Г. Н. Мальгинов, Г. М. Стерник // В сб. «Российская экономика в 2011 году. Тенденции и перспективы» (вып. 33). – М. : Инс. Гайдара, 2012. – С. 544 – 571.
4. **Длігач А. А.** Підходи до сегментування на ринку / А. А. Длігач, О. А. Виноградов // Економіка промисловості. – 2007. – № 4. – С. 17 – 20.
5. **Воронін В. О.** Тенденції ринку нерухомості України. Реалії та прогнози. Криза 2008 – 2011 / В. О. Воронін, В. В. Галасюк, А. С. Гусельников, А. І. Драпіковський // К. : Артек, 2009. – 300 с.
6. **Воронин В. А.** Моделирование рынка недвижимости в условиях финансово-экономического кризиса. (под ред. Я. И. Маркуса) / В. А. Воронин // Практика оценки. – 2009. – № 10 (37). – 66 с.
7. **Воронін В. О.** Ринковий підхід до оцінки житлової нерухомості з використанням методів математичної статистики» / В. О. Воронін // Зб. мат. XII Міжнар. наук-практ. конф. Оцінка майна для цілей фінансування». 25 – 27.09.2008 р., м. Ялта. – С. 53 – 66.
8. **Воронин В. О.** Рынок недвижимости Украины в условиях кризиса и его анализ в интересах оценочной деятельности / В. О. Воронин // Вісник оцінки. – 2010. – № 1. – Вид-во «УТО». – С. 31 – 35.

УДК 657.922

### ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С УЧЁТОМ СТАТУСА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*Я. И. Маркус, к. т. н., засл. оценщик УОО, В. В. Маркус\*, Ю. Г. Чащин\**  
*\*ЧП «Бюро Маркуса», г. Киев*

**Ключевые слова:** оценка, недвижимое имущество, земельный участок, частичные права на земельный участок, аренда

**Введение.** Понятие недвижимости однозначно ассоциируется с локализацией расположения объекта на земельном участке. В статье идет речь о некоторых особенностях национальной оценки, связанной с правами на земельный участок, отличных от права собственности.

**1. Анализ предметной области.** Право пользования земельным участком в практической деятельности часто представлено правом аренды (ПАЗУ) и правом постоянного пользования (ППЗУ). В таблице представлены основные аспекты отличий, характерных для данных прав.

## Основные аспекты отличий, характерных для данных прав

Фактор	Собственность	Аренда	Постоянное пользование
Статус землепользователя (собственника)	все	все	гос. и коммунальные предприятия и пр. некоторые категории, предусмотренные ст. 92 Земельного кодекса
Право распоряжения ЗУ	есть	отсутствует	отсутствует
Срок права	не ограничен	ограничен, до 50 лет	не ограничен
Отчуждение права	есть	для ЗУ в собственности юр. или физ. лиц – есть, для ЗУ гос. или коммун. собственности – запрещено	нет
Переход права	есть	в случае перехода права собственности на земельные улучшения гарантируется Земельным кодексом для нового собственника земельных улучшений в том же качестве и том же объёме, что и для предыдущего землепользователя	формально гарантируется Земельным кодексом аналогично праву аренды, фактически для категорий землепользователей, которые не могут получать ЗУ в постоянное пользование, ПППЗУ «трансформируется» в ПАЗУ
Плата за землю	земельный налог, в общем случае 1% от НДО	не меньше земельного налога, для ЗУ в собственности юр. или физ. лиц – договорная, для ЗУ гос. или коммун. собственности – 3 – 12 % от НДО	в общем случае – земельный налог, в некоторых случаях землепользователь освобождается от платы за землю

Особого внимания заслуживают, на наш взгляд, следующие аспекты.

*1.1. Ограниченность во времени ПАЗУ.* Гражданским кодексом предусмотрена передача земельного участка в аренду на определённый или неопределённый срок. Ограничение срока договора аренды 50 годами имеет отношение исключительно для земель государственной и коммунальной собственности (ст. 408 и 413 ЗК).

Пунктом 4 ст. 93 Земельного кодекса предусмотрены краткосрочная – до 5 лет и долгосрочная – до 50 лет аренда земельного участка без учёта статуса собственника земли, т. е. ограничение установлено 50 годами для всех вариантов.

Следует принципиально различать:

- земельные участки, в границах которых размещены (или могут быть размещены) земельные улучшения, права на которые подлежат регистрации и могут быть переданы в результате заключения гражданско-правовых актов, – так называемые застраиваемые земельные участки:

- земельные участки, не подлежащие застройке.

Добросовестный землепользователь согласно ст. 33 Закона про аренду земель имеет преимущественное право на продление договора аренды. Основными препятствиями на пути простой процедуры продления договора аренды могут служить требования сторон относительно изменений условий аренды. Согласно ст. 33 при продлении договора аренды участка его условия могут быть изменены по согласию сторон. В случае недостижения договоренности преимущественное право арендатора приостанавливается. Таким образом, для арендатора земельного участка, не подлежащего застройке, шансы утратить право пользования

участком достаточно велики. Собственник земельных улучшений на арендованном участке чувствует себя гораздо спокойнее – шансов утратить право пользования не по собственной воле практически нет (причины прекращения права пользования участком предусмотрены ст. 141 Земельного кодекса).

То есть, в общем случае, оценщик в своих прогнозах относительно владения и использования участка не ограничен сроком договора аренды. Необходимо учитывать лишь варианты процедуры переоформления договора аренды или его простое продление, а также риски, связанные с возможными ухудшениями условий аренды по истечении срока договора аренды при его последующем переоформлении.

Для земельных участков, не подлежащих застройке, арендатор не имеет гарантий на безусловное использование преимущественного права на продление срока аренды участка после окончания действия договора аренды, и оценщику следует придерживаться более осторожных предположений относительно возможной продолжительности ПАЗУ.

*1.2. Риски изменения законодательства.* Практика последних десятилетий показывает, что законодательство меняется слишком быстро и в основном не в пользу землепользователя. Достаточно вспомнить эпопею об обязательном переоформлении в течение года права постоянного пользования для тех категорий пользователей, кто не имеет такого права в соответствии с нормами Земельного кодекса (требование признано не конституционным).

Можно смело предполагать, что риски изменения законодательства (в сторону его ухудшения) существенно выше именно для землепользователей, и собственники земли имеют в этом случае существенные преимущества.

*1.3. Переход ПППЗУ при переходе прав на земельные улучшения.* В соответствии с п. 2 ст. 120 Земельного кодекса в случае перехода права собственности на земельные улучшения, размещённые на земельном участке на правах пользования, к правообладателю земельных улучшений переходят права на данный земельный участок на тех же условиях и в том же объёме, как и для предыдущего землепользователя.

Для ПППЗУ данное положение противоречит ст. 92 Земельного кодекса, которая определяет категории землепользователей, имеющих право получать земельные участки в постоянное пользование. То есть собственник земельных улучшений, к которому перешло ПППЗУ, не сможет зарегистрировать это право, и вынужден будет проходить процедуру передачи земельного участка в аренду. В случае неизменных границ участка и целевого назначения для этого будет достаточно разработать техническую документацию по землеустройству для оформления права аренды с последующим утверждением местным органом самоуправления или госадминистрацией и собственно заключением договора аренды и его последующей регистрацией.

*1.4. Региональные особенности.* В конкретном населённом пункте или районе (для участков за границами населённых пунктов) может существовать сложившаяся практика относительно оформления и регистрации прав на землю. Рассмотрим несколько примеров.

Хотя законодательством не предусмотрено обязательное нотариальное заверение договора аренды земельного участка, что связано с существенными затратами арендатора, местные органы власти могут требовать именно нотариального его заверения.

Простая пролонгация договора аренды по тем или иным причинам бывает невозможной, и арендатору необходимо каждый раз заключать новый договор аренды, начиная с процедуры разработки технической документации.

После продажи земельных улучшений арендатор земельного участка подаёт в местный орган самоуправления ходатайство про аннулирование договора аренды земельного участка, продолжая платить арендную плату до принятия соответствующего решения на сессии местного совета, что иногда может длиться непредсказуемо долго.

На наш взгляд, при проведении оценочных процедур следует учитывать региональные особенности, не забывая про функции оценки.

*2. Анализ существующей нормативной базы.* Методические основы оценки права пользования земельным участком содержатся в Методике экспертной денежной оценки земельных участков, утверждённой постановлением КМУ № 1531 от 11.10.2002 (далее Методика 1531). Постановлением КМУ № 1248 от 16.11.2011 целиком изменён раздел VIII данной методики, посвящённый исключительно вопросам оценки права пользования земельным участком.

*Аренда земельного участка.* Различают стоимость права аренды для арендодателя (собственника) и арендатора.

Стоимость права аренды для арендодателя рассчитывается как приведенная в текущую стоимость сумма ЧОД от поступлений арендных платежей по договору аренды и реверсии.

Стоимость права аренды для арендатора рассчитывается как приведенный в текущую стоимость будущий дополнительный доход арендатора земельного участка. При этом дополнительный доход определяется как разница между уровнем чистого операционного или рентного дохода и ЧОД от поступлений арендных платежей согласно договору аренды.

Пунктом 44 Методики 1531 для определения права аренды для арендатора предусмотрено применение следующих техник:

- сопоставление цен продаж,
- капитализация дополнительного дохода арендатора земельного участка,
- разница между рыночной стоимостью земельного участка и стоимостью интереса собственника участка, переданного в аренду.

Согласно п. 47 Методики 1531 оценка права пользования участком на условиях эфитевзиса или суперфиция проводится с учётом влияния на функциональную целостность участка, застройки, возможности наиболее эффективного использования.

*Постоянное пользование земельным участком.* Согласно п. 48 Методики 1531 в предусмотренных законодательством случаях при определении стоимости ПППЗУ используется метод прямой капитализации дополнительного дохода.

Письмо ФГИУ от 25.10.2010 № 10-36-14537 «Внесение дополнений к Разъяснениям некоторых положений Методики оценки имущества, утверждённой постановлением КМУ от 10.12.2003 N 1891, в письме ФГИУ от 23.01.2004 № 10-36-835», говорит о следующем:

Расчет стоимости права пользования земельным участком (право аренды земельного участка) как нематериального актива осуществляется согласно с формулой, приведенной в пункте 44 Методики 1531 (ссылка до принятия изменений Методики, однако суть не меняется).

В случае оценки неспециализированной недвижимости право пользования земельным участком (права аренды земельного участка) осуществляется соответственно п. 45 Методики 1531, путем применения принципа остатка для земли, что предусматривает распределение дополнительного дохода между физическими компонентами – землей и земельными улучшениями.

В других случаях процедура оценки стоимости права пользования земельным участком (права аренды земельного участка) предусматривает следующие действие.

Первым этапом оценки права пользования земельными участками является анализ рынка прав аренды подобных земельных участков.

В случае наличия такой информации право пользования земельным участком (право аренды) определяется путем непрямого капитализации дополнительного дохода арендатора.

В случае отсутствия рынка прав аренды подобных земельных участков проводится анализ рынка продаж земельных участков. Если имеется рыночная информация о продажах подобных земельных участков, чистый операционный или рентный доход от сдачи в аренду земельного участка определяется по формуле:  $ЧОДз = Цз * Ск$ ,

где ЧОДз – чистый операционный или рентный доход от сдачи в аренду земельного участка;

Цз – усреднённое значение цены продажи подобных земельных участков;

Ск – ставка капитализации для земли.

Период прогнозирования дополнительного дохода устанавливается от даты оценки до даты окончания срока действия заключенного договора аренды. В случае отсутствия таких договоров период прогнозирования составляет 50 лет.

Если на земельном участке расположены специализированные и неспециализированные здания, площадь такого участка уменьшается на площадь пятен застройки под неспециализированными зданиями.

*3. Проблемы выбора.* Выбор концепции полезности права часто неочевидным является результат анализа полезности права пользования земельным участком.

С точки зрения возможности реализации потенциала земельного участка на протяжении действия права пользования данным участком можно для примера рассмотреть два диаметрально противоположных варианта, часто имеющих место на практике.

Право аренды земельного участка на дату оценки свободного и переданного для строительства многоквартирного жилого дома, что, скажем, соответствует НЭИ.

*Вариант 1.* Срок договора аренды 5 лет. За 4 года арендатор реализует проект освоения участка в соответствии с НЭИ, продаёт квартиры и отказывается от ПАЗУ. ПАЗУ обладает «сверхполезностью», позволяя реализовать инвестиционный проект без существенных финансовых затрат на приобретение земельного участка. При этом для аргументирования выбора методических подходов и методов наиболее подходящим представляется метод развития, который не предусмотрен нормативной базой для оценки права пользования участком.

*Вариант 2.* Срок договора аренды 1 год. За это время арендатор будет платить за землю, нести затраты на разработку и утверждение проекта освоения участка, но, скорее всего, даже не успеет получить разрешение на строительство. И это без гарантий продления договора аренды! В чём полезность такого права аренды и где искать дополнительный доход арендатора?

Пунктом 46 Методики 1531 предусмотрен вариант получения отрицательного значения права пользования участком. Примечательным является положение того же пункта, что в случае продажи права аренды земельного участка, в т. ч. на конкурсных условиях, стоимость такого права определяется с учётом позитивного дополнительного дохода потенциального арендатора!

*Выбор базы оценки.* Приведённый выше анализ предметной области и нормативной базы оценки права пользования земельным участком позволяет сделать следующие выводы:

- стоимость ПАЗУ для арендодателя рассчитывается как приведенная в текущую стоимость сумма ЧОД от поступлений арендных платежей по договору аренды и реверсии – в качестве адекватной базы оценки просматривается «стоимость в использовании», ну разве что при определении реверсии возможно учесть продажу права или передачу в аренду по рыночным ценам / ставкам;

- стоимость ПАЗУ для арендатора (в т. ч. эмфитезис или суперфиций) – база оценки рыночная стоимость;

- ПППЗУ не имеет рынка и вообще не может быть отчуждено, более того, при переходе права собственности на земельные улучшения ПППЗУ «трансформируется» для типичного нового собственника земельных улучшений в право аренды – право существует исключительно для текущего землепользователя (по крайней мере, для весьма ограниченной группы землепользователей). В этих условиях «инвестиционная стоимость» как субъективная концепция стоимости конкретного права для конкретного пользователя является наиболее подходящей. С другой стороны, концепция ПППЗУ не исключает целесообразности освоения данного участка конкретным землепользователем в соответствии с принципами НЭИ.

При проведении оценки для отображения в бухгалтерском учёте в качестве базы оценки применяется справедливая стоимость, которая в общем случае приравнивается к рыночной стоимости. При отсутствии таковой – оценочная стоимость, которую предприятие заплатило бы за актив в случае операции между осведомлёнными, заинтересованными и независимыми сторонами, основываясь на существующей информации.

*Дополнительный доход.* Если речь идёт о рыночной плате за пользование земельным участком, то необходимо ли определение дополнительного дохода проводить для варианта НЭИ участка?

Формально проведение анализа НЭИ требует п. 47 Методики 1531 исключительно для оценки права пользования участком на условиях эмфитевзиса (для земли с/х назначения) или суперфиция (для земли под застройку). Во всех остальных случаях аренды Методика говорит лишь о рыночных ценах продаж права пользования или рыночных уровнях ЧОД. В случае ПППЗУ разъяснения по поводу рыночной «ориентации» дополнительного дохода отсутствуют.

И вообще, как, собственно, понимать «дополнительный доход» от ПППЗУ? Если рассматривать данный термин по аналогии с определением стоимости права аренды земельного участка для арендатора, вполне возможно предполагать, что статус «постоянного пользователя» соответствует статусу арендатора на определённых условиях, и уже относительно этих условий следует определять некий дополнительный доход. Жаль, что законодатели не дали никаких разъяснений при полной замене раздела VIII Методики 1531. Скорее всего, всё настолько просто, что не вызывало никаких сомнений о возможных неоднозначных трактовках данного термина. Таким образом, единственным рациональным предположением о сути термина «дополнительный доход от ПППЗУ» будет его определение

как разницы между типичной, то есть рыночной, а при объективной невозможности её определения – нормативной платой за землю и платой на условиях ППЗУ.

Учитывая вышеприведенные требования нормативной базы и, в первую очередь, разъяснения ФГИУ, наиболее рациональным представляется следующий алгоритм выхода из сложившегося лабиринта неоднозначностей.

*Базовые вопросы.* Если текущий вариант использования не соответствует НЭИ и возможно (целесообразно) рассмотрение альтернативных вариантов, то следует учитывать время и затраты на переход к НЭИ.

*База определения дополнительного дохода.* Показатели платы за землю для текущего варианта приводятся к одной базе расчётов (рыночная или не рыночная): Кф, освобождение от платы за землю.

*Ставка капитализации для земельного участка (условно свободного).* В условиях развитого рынка всё более-менее прозрачно и Ск может быть определена с помощью метода экстракции. В настоящих условиях это практически невозможно.

Остаётся метод кумулятивного построения, который, однако, используется для определения ставки дисконтирования. Если возможно сделать предположение о том, что стоимость земельного участка в перспективе, по крайней мере, не уменьшается, то ставку капитализации можно принять численно равной ставке дисконтирования.

Данный показатель в соответствии с рассмотренным алгоритмом применяется дважды и имеет разную смысловую нагрузку.

Сначала – для определения уровня рыночного ЧОД от использования земельного участка на правах собственности (полный пакет прав), назовём её Скс.

При капитализации дополнительного дохода это уже ставка «для права постоянного пользования» – Скуп, что предполагает частичный пакет прав (отсутствует право распоряжения) и связанные с ним дополнительные риски. То есть предполагается, что значение Скуп должно быть больше Скс.

## ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Налоговый кодекс Украины №2755 – VI от 02.12.2010.
2. Земельный кодекс Украины №2768 – III от 25.10.2011.
3. Закон Украины «Про аренду земли». № 161-XIV от 06.10.1998 г.
4. Методика экспертной денежной оценки земельных участков. Постановление КМУ № 1531 от 11.10.2002 с изменениями от 16.11.2011.
5. Письмо ФГИУ от 25.10.2010 № 10-36-14537

УДК 657.922

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР НА БАЗЕ СРАВНИТЕЛЬНО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МЕТОДА

*Б. А. Семененко, к. э. н., оценщик  
Экспертно-консультационный центр «Альянс-2000», г. Сумы*

**Ключевые слова:** экспресс-оценка, корреляционно-регрессионный анализ, удельная стоимость, поправки

**Введение.** Представленные ниже Методические рекомендации разработаны с целью экспресс-оценки рыночной стоимости жилой недвижимости (квартир) с использованием минимального объёма исходных данных и оценочных процедур. Рекомендации базируются на статистической и стоимостной информации, собранной в декабре 2011 года по г. Сумы.

**Общие положения.** В ходе корреляционно-регрессионного анализа рассматривались цены предложения на квартиры, выставяемые на продажу в г. Сумы в декабре 2011 года (по данным сайтов <http://www.shansplus.com.ua>; <http://www.megamir.com.ua/RessourcesSearch.php?lang=ru>).

Общее количество квартир, включенных в анализируемую выборку, составляет 883 единицы, в том числе: однокомнатные – 266, двухкомнатные – 268, трехкомнатные – 255, четырех-, пятикомнатные – 94.