

**Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества
с использованием сведений о кадастровой стоимости
земельных участков в Республике Беларусь**

Березовская О.Л.

ГУП «Национальное кадастровое агентство»

В соответствии с Международными стандартами оценки при определении рыночной стоимости недвижимого имущества применяются затратный, сравнительный и доходный подходы, все элементы которых должны строиться на рыночных данных.

Из перечисленных подходов, только затратный предполагает раздельную оценку земельного участка и его улучшений¹. В настоящей статье акцент сделан на проблемы, возникающие в практической деятельности оценщиков и связанные с определением стоимости земли в затратном подходе. Эти проблемы приводят к искажению экономического смысла и величины рыночной стоимости.

Анализ отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, выполненных рядом крупных оценочных организаций, позволил разделить все отчеты на три группы, в которых стоимость земельного участка определяется:

1. путем капитализации годового земельного налога;
2. через территориальные коэффициенты;
3. на основе сведений о кадастровой стоимости земель из

Регистра стоимости государственного земельного кадастра.

Первые два подхода представляют собой суррогатные методы оценки земли, которые могли быть применимы только в условиях полного отсутствия информации о стоимости земли.

В так называемом методе «капитализации налога» существует ряд заблуждений. Во-первых, в соответствии с теорией оценки для получения стоимости земли капитализации подлежит не земельный налог, а годовой доход от земельного участка в виде арендной платы. Это важно иметь в виду, поскольку экономическая природа налога и арендной платы различна. Во-вторых, капитализация налога позволяет получить стоимость участка с позиции собственника (государства). Для определения стоимо-

¹ Улучшения – здания и сооружения

сти с позиции пользователя этот метод вообще не применим, т.к. капитализировать необходимо ту выгоду, которую получает пользователь, а налог для него является одной из статей затрат. В-третьих, существующие ставки земельного налога в нашей стране устанавливаются административным путем и не имеют ничего общего с рыночным ценообразованием. Поэтому получаемая в результате стоимость участка не является рыночной и может быть завышена или занижена в десятки раз.

Для примера рассмотрим земельный участок, расположенный в центре г. Минска и предназначенный для строительства и обслуживания здания гостиницы. Земельный налог за 1 кв.м участка в I-й экономико-планировочной зоне составляет 1,1 Usd/кв.м. Если принять коэффициент капитализации равным средней ставке банковского процента по депозитным вкладам юридических лиц ($R_L=0,07$), то получаем стоимость участка равной 15,7 Usd/кв.м. В тоже время кадастровая стоимость такого земельного участка составляет 210,5 Usd/кв.м. Таким образом, стоимость, полученная методом «капитализации налога», ниже кадастровой в 13 раз.

Теперь рассмотрим второй подход, когда стоимость участка определяется путем умножения остаточной стоимости улучшений на территориальные коэффициенты, которые дифференцируются по экономико-планировочным зонам и никак не связаны с рыночной средой. Для рассматриваемого выше примера территориальный коэффициент составляет 3,99, т.е. он увеличивает стоимость недвижимого имущества почти в 4 раза. Используя такой подход, мы в результате получим, что стоимость земли составляет 75 % в общей стоимости всего объекта недвижимого имущества. В то же время, в соответствии с методом классификации объектов по положению, максимальной весовой вклад стоимости земли составляет 35-55 % [Крафт, Волков, Фелькер, Шиффнер «Оценка недвижимости» Том 2 /ТРАКО, Берлин].

Кроме того, мы получим нереальную величину рыночной стоимости. Так, например, если принять, что стоимость строительства здания гостиницы с учетом прибыли предпринимателя и косвенных издержек составляет 1000 Usd/кв.м., а накопленный износ равен нулю, то получим, что стоимость недвижимости составляет 3 990 Usd/кв.м., а стоимость земли - 2 990 Usd/кв.м. Надо заметить, что такие цены характерны для Нью-

Йорка или Токио, но никак не для Минска. А в сравнении с кадастровой, полученная стоимость земли завышена в 14 раз.

Для условий Республики Беларусь наиболее обоснованным способом учета стоимости земли в затратном подходе является метод, основанный на кадастровой стоимости, поскольку основным методологическим принципом кадастровой оценки земель населенных пунктов в Республике Беларусь является максимально возможное сближение кадастровой стоимости земельных участков с их рыночной стоимостью. Этот принцип реализуется через определение базовых стоимостей земель опорных городов на основе рыночных стоимостей типичных земельных участков методами индивидуальной оценки.

Кроме того, оценщики, как правило, не обладают полной информацией обо всех рентообразующих факторах (их около 30), влияющих на стоимость земель, а при кадастровой оценке наличие этих факторов согласовывается с соответствующими службами города и они учитываются в обязательном порядке.

По состоянию на 1 января 2005 года в Республике Беларусь завершена кадастровая оценка земель всех населенных пунктов. Результаты оценки занесены в Регистр стоимости государственного земельного кадастра, из которого любому лицу по его запросу выдаются сведения о кадастровой стоимости земельных участков. Однако, если оцениваемый участок не соответствует характеристикам оценочной зоны, то для получения корректных результатов необходимо:

- производить корректировку на функциональное использование земли;

- производить пересчет кадастровой стоимости из цен даты кадастровой оценки в цены даты оценки рыночной стоимости;

- при существенном росте цен на землю, в период между переоценками, доводить кадастровую стоимость до уровня рыночной путем соответствующих корректировок;

- учитывать оцениваемые права на земельный участок.

При таком способе оценки стоимости земли, затратный подход может стать индикатором рыночной стоимости.