

x_6 – доля постоянных затрат в себестоимости.

Полученный критерий позволит в экспресс-режиме оценить качество финансового состояния строительной организации в контексте краткосрочной перспективы.

УДК 332 (476)

Особенности оценки стоимости частичных имущественных прав на землю в Республике Беларусь

Березовская О.Л.

ГУП «Национальное кадастровое агентство»

Международные стандарты оценки разделяют понятия *недвижимость (real estate)* как физическую, осязаемую «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, и *недвижимое имущество (real estate property)*, которое включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость [4, с.57].

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества - это, прежде всего, оценка соответствующих имущественных прав, связанных с объектом недвижимости. На практике оценщику приходится иметь дело с оценкой одного или нескольких имущественных прав в недвижимом имуществе, стоимость которых зависит от их сущности и содержания.

Оценка частичных имущественных прав на землю означает определение стоимости прав, дающих возможность получения дохода от земельного участка, отличных от полного права собственности. К частичным имущественным правам на землю можно отнести права аренды, субаренды, постоянного пользования, временного пользования, пожизненного наследуемого владения, сервитуты.

В настоящей статье рассматриваются особенности оценки стоимости прав аренды земельных участков и определения размера платы за установление земельного сервитута.

Методология оценки частичных имущественных прав на землю в Республике Беларусь отсутствует.

Стоимость прав аренды земельного участка вытекает из условий конкретного договора аренды и зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды,

целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, спроса и предложения на рынке, ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от аренды земельного участка, его местоположения и иных факторов.

В отличие от права собственности аренда земельного участка является одним из примеров разделения прав. При сдаче земельного участка в аренду возникают два новых имущественных права: право арендодателя получать доход в виде арендной платы и по окончании срока аренды вернуть назад земельный участок и право арендатора на владение и пользование земельным участком на правах аренды.

Особенности оценки стоимости прав арендатора и арендодателя на земельные участки в городах Республики Беларусь изложены в [3, с.9].

Действующее законодательство Республики Беларусь определяет земельный сервитут как право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Земельный сервитут устанавливается для обеспечения прохода, проезда через соседний, а в необходимых случаях - через другой земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также иных нужд [2, Ст. 13].

При оценке сервитута необходимо учитывать специфические свойства, которыми он обладает:

1) Двойственная природа. С одной стороны, сервитут выступает как вещное право, суть которого заключается в ограниченном пользовании чужим объектом недвижимости. С другой стороны, сервитут - это обременение объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен [5].

Поэтому плата за земельный сервитут должна быть соразмерна с одной стороны - выгодам от использования чужой собственности владельцем доминантного¹ участка и с другой стороны - убыткам, которые причинены собственнику земельного участка из-за частичного ограничения его прав вследствие установления сервитута.

¹ Доминантный земельный участок - земельный участок, получающий выгоду от установления сервитута.

2) Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен [1, Ст. 269].

Рассматривая сервитут как дополнительное право на земельный участок, которое не имеет самостоятельной юридической судьбы, можно сделать вывод, что сам по себе сервитут, стоимостью не обладает, а приводит к увеличению стоимости доминантного участка, поскольку добавляет ему полезные свойства и снижению стоимости обремененного участка, уменьшая его полезность.

Сервитуты можно оценивать, используя метод парного сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. При таком подходе стоимость сервитута определяется как разница между стоимостью участка, который стал объектом сервитута и стоимостью участка, который не содержит сервитут. Однако на практике в Республике Беларусь этот метод пока еще трудно применим из-за неразвитости данного сегмента рынка и отсутствия рыночной информации.

Сервитуты могут также оцениваться методом дисконтирования денежных потоков на основе доходов и выгод, получаемых владельцем доминантного участка или на основе размера упущенной выгоды (неполученных доходов), которые собственник земельного участка, обремененного сервитутом, получил бы при отсутствии сервитута.

Литература

1. Гражданский Кодекс Республики Беларусь;
2. Кодекс Республики Беларусь «О земле»;
3. Березовская, О.Л. «Особенности оценки стоимости прав аренды и размеров арендной платы за земельные участки в городах Республики Беларусь», научно-практическое издание «Земля Беларуси» № 3, 2005;
4. International Valuation Standards Committee, 2003. Российское общество оценщиков, 2004. Перевод на русский язык: Микерин Г.И., Артеменков И.Л., Павлов Н.В., 2004;
5. Подгруша, В.В. «Публичные и частные сервитуты: правовая природа и перспективы развития», КонсультантПлюс.