

## О методологии оценки недвижимого имущества

В настоящее время в Республике Беларусь для различных целей используется несколько методик оценки недвижимого имущества. Ни одна из этих методик не соответствует международным стандартам. Отсутствие единой методологии оценки недвижимого имущества является сдерживающим фактором как для повышения эффективности государственного управления недвижимостью, так и для развития социально ориентированной рыночной экономики в целом.

В Республике Беларусь действует большое число официальных инструкций, положений и методик в области оценки недвижимости (далее – методики) [4-10]. Одна из методик предназначена для оценки зданий и строений, принадлежащих физическим лицам на праве собственности (то же имущество, принадлежащее юридическим лицам, имеет другую стоимость?). Другая методика – для оценки в целях приватизации. Третья – для оценки в целях декларирования имущества. Специальные методики используются для целей налогообложения, для оценки в целях залога имущества граждан, для оценки государственного имущества, для оценки разрушенных (поврежденных) зданий и сооружений, для оценки в целях страхования и т.д. Стоимости одного и того же объекта, рассчитанные по разным методикам, могут отличаться более чем в три раза. Предлагается и далее создавать все новые и новые методики оценки. Теперь уже в целях риэлторской деятельности, в целях судебно-медицинской деятельности [11].

Что ни цель, то своя методика. При этом ни одна из методик не имеет отношения к оценке рыночной стоимости и стандартам Международного комитета по стандартам в области оценки (ISVC). Данный Комитет является ассоциированной структурой Европейской экономической комиссии ООН. Он признан Международной организацией сотрудничества и развития, Мировым банком, Международным валютным фондом, Всемирной торговой организацией, Европейским банком реконструкции и развития,

еще десятком международных экономических организаций (IASB, IFAC, IAPC, IOSCO и др.). Стандарты ISVC [2] являются руководством оценщиков недвижимости многих стран мира. По этим стандартам оценки в различных целях должны быть направлены на установление рыночной стоимости, в том числе оценки, связанные с передачей прав собственности, с обеспечением залога, с принудительным отчуждением собственности и возмещением ущерба, с налогообложением. Все эти стоимости являются производными от одной и той же рыночной стоимости.

Характерной чертой отечественных методик оценки является игнорирование факта существования земельного рынка. В них определяются остаточная, восстановительная или действительная стоимости капитальных строений (зданий и сооружений) или помещений. Согласно же стандартам ISVC объектом оценки является не объект недвижимого имущества (*Real Estate*), а недвижимая собственность (*Real Property*). Стоимость недвижимой собственности представляет собой стоимость прав на земельный участок с учетом их ограничений и обременений, интересов третьих лиц в имуществе и др. При этом объектом оценки является земельный участок и только земельный участок: свободный или с улучшениями. Под улучшениями земельного участка понимают любые преобразования земли, имеющие долгосрочный характер, включая затраты на труд, капитал, прибыль предпринимателя, увеличивающие стоимость земельного участка. В отличие от

земельного участка, который является вечным активом, постоянно приносящим доход, улучшения земельного участка представляют собой обесцениваемый актив.

Форум [1], по которому можно судить о состоянии дел с оценкой в республике, подтвердил, что выросло поколение оценщиков, «умеющее» оценивать недвижимость без земли, а саму землю рассматривать как бесплатное приложение к «объектам недвижимости». Перед оценщиком ставится задача определить стоимость капитальных строений, но не задача оценки земельного участка. Обычно это объясняется тем, что в стране мало земельной собственности, земельный рынок не развит и поэтому определение рыночной стоимости в отношении земельных участков невозможно. Одновременно широко обсуждается необходимость развития оценки «рыночной стоимости зданий и сооружений».

То, что не замечается как факт существования земельного рынка, вовсе еще не означает, что его не существует. Обратим внимание на Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее – ГК). Статья 262 ГК «Вещные права на землю» относит *права пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, а также срочного пользования, в том числе аренды земельных участков*, к вещным правам. Статья 128 ГК «Виды объектов гражданских прав» относит вещные права на земельные участки к объектам гражданских прав. Согласно статье 526 ГК «Цена недвижимости в договоре», установленная цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном





участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка *или права на нее*, если иное не предусмотрено законодательством или договором продажи недвижимости. Из этого следует, что не только собственность, но и *права пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, а также срочного пользования, в том числе аренды в отношении земельных участков* абсолютно законно находятся в гражданском обороте, а цены на них являются существенными условиями договора продажи недвижимости.

Кто сказал, что на рынке должны быть представлены лишь свободные (неулучшенные) земельные участки? Все отлично понимают, что цена продажи капитального строения в договоре продажи недвижимости – это не цена капитального строения, а цена земельного участка (права на земельный участок) вместе с его улучшениями. *Рынок капитальных строений – суть рынок земельных участков*, на котором и формируется их рыночная стоимость. В силу некоторых особенностей действующего законодательства действительно возникает вопрос: на каком основании учитывать стоимость земельного участка, если объектом сделки является капитальное строение, а земельный участок находится вне рамок соглашения в силу законодательства или из-за того, что права на землю вообще не определены. При оценке земельного участка оцениваются

связанные с ним права. Однако свидетельством полноты и ценности этих прав является не документ, удостоверяющий право частной собственности, или постоянного пользования, либо аренды, а сумма получаемого с земельного участка дохода. Наличие правоудостоверяющих документов скорее очерчивает обязанности пользователей земельным участком в части платы за землю (земельного налога или арендной платы), чем устанавливает право землепользователей на присвоение дохода с земли. В настоящее время число титульных (зарегистрированных) землепользований почти на порядок выше числа беститульных землепользований, не имеющих документов, подтверждающих право на земельные участки. Однако это вовсе не мешает беститульным землепользователям получать доход с земли.

Ошибочно считать наличие института частной земельной собственности необходимым условием существования земельного рынка. В гражданском обороте, так или иначе, находятся и другие вещные права на земельные участки. Ценность права собственности следует рассматривать с учетом конкретного законодательства. Установленные законодательством ограничения права собственности могут снижать ценность права собственности настолько, что его стоимость окажется ниже стоимости иных вещных прав. Для примера возьмем *застроенный* земельный участок и сравним ценность различных прав на него по следующим критериям.

**Способы признания.** Все вещные права на земельные участки подлежат государственной регистрации, признаются и защищаются государством одинаковым образом. С этой точки зрения они равноценны.

**Плата за землю.** Земельный налог платят обладатели прав собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного и временного пользования. Арендную плату – арендаторы. Арендная плата равна или больше ставки земельного налога. Если арендная плата равна ставке земельного налога, то все вещные права на земельные участки равноценны. Но когда права на земельный участок вообще не установлены, право на получение дохода с земли также имеет стоимость. Эта стоимость сопоставима со стоимостью права собственности на земельный участок и даже может ее превышать, так как в этом случае за использование земли плата или не взимается вообще, или, возможно, взимается не в полном размере.

**Содержание прав.** Особенности отечественного земельного законодательства таковы, что содержание всех вещных прав на застроенный земельный участок практически одинаково. Этот факт объясняется с экономической точки зрения: постоянный пользователь или арендатор имеет те же возможности в получении дохода с земли, что и собственник. Различны лишь процедура, время и стоимость перехода того или иного права. Если застроенный земельный участок находится в частной собственности, то он отчуждается вместе с улучшениями на основании сделки. Если земельный участок принадлежит собственнику капитального строения на правах пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования, то государственная регистрация перехода права собственности на капитальное строение осуществляется на основании сделки, а перехода права на земельный участок – на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа. Последний *обязан* принять такое решение согласно статье 55 Кодекса Республики Беларусь о земле. Если земельный участок



принадлежит собственнику капитального строения на праве аренды, то арендатор с согласия собственника вправе распорядиться правом аренды, уступив его другому субъекту, например, по договору перенайма. В любом из рассмотренных выше случаев усматривается возможность распоряжения земельным участком, независимо от наименования права.

**Срочность права.** Права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования не имеют временного ограничения на получение дохода с земли. Земельный участок может быть передан в аренду на срок до 99 лет, что для нескольких поколений равносильно бессрочному праву. Тогда указанные права равноценны и по критерию срочности.

**Субъекты права.** Права аренды в связи с более широкой номенклатурой субъектов права имеют больший спрос и соответственно стоимость. Аренда не имеет ограничений по субъектному составу правообладателей. Обладателями же права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования могут быть только граждане или юридические лица Республики Беларусь.

**Целевое назначение.** Права аренды и постоянного пользования имеют наибольшую ценность. Законодательство не ограничивает вариантов целевого использования земельных участков в отношении этих прав в отличие от прав собственности или пожизненного наследуемого владения.

**Залог.** Как это ни удивительно, с позиций залога право собственности на земельные участки имеет в Республике Беларусь минимальную ценность. Для этого вида права много ограничений в отношении ипотеки. Например, ипотека возможна только в целях получения кредита исключительно в нескольких специально назначенных банках. Другое дело – права аренды. На залог прав аренды земельных участков ограничений не имеется. Права пользования и пожизненного наследуемого владения легальным предметом залога вообще не являются. Скрытый залог этих прав для застроенных земельных



участков возникает в силу статьи 55 Кодекса Республики о земле и выгоден залогодателю по многим причинам.

**Защищенность.** Права аренды, как это ни кажется странным, по данному критерию могут иметь наибольшую ценность. При отсутствии согласия как у собственника, так и у арендатора земельный участок принудительно можно изъять только по решению суда. В силу особенностей отечественного законодательства земельный собственник защищен не так уж совершенно. Например, никому не известны правила расчета компенсаций в случае изъятия земельных участков. Собственник беззащитен против увеличения земельного налога. У арендатора же имеются возможности обеспечить более высокую степень защиты своего права на земельный участок просто за счет «хорошего» договора аренды. Квалифицированно составленный договор аренды может защитить и арендатора и арендодателя лучше, чем законодательство собственника земельного участка. Чем меньше риски правообладателей, тем больше стоимость недвижимой собственности.

То, что право аренды пользуется более высоким спросом, а следовательно, имеет большую рыночную стоимость, чем право собственности на земельные участки, подтверждает факт отсутствия

спроса на право собственности со стороны юридических лиц-резидентов Республики Беларусь. Ни один из резидентов не выкупил земельный участок, но все возрастающее количество юридических лиц пользуется правом аренды.

В последнее время в методиках стали использоваться суррогаты оценки недвижимой собственности. В частности, «изобретен» способ скрытого включения стоимости земельного участка в стоимость здания [6]. Имитация рыночной оценки здесь появляется вследствие использования так называемых коэффициентов рыночного фактора. В зависимости от местоположения (читай – местоположения земельного участка) стоимость здания умножается на тот или иной коэффициент рыночного фактора. Тем самым в стоимость здания добавляется стоимость земельного участка. Но при этом указанные коэффициенты рыночного фактора к рынку никакого отношения не имеют и рынком не устанавливаются. На пороки такого подхода неоднократно и безуспешно указывалось средствами массовой информации [12]. Такой методический подход порождает двойной земельный налог. Один раз он берется в форме земельного налога, второй раз в форме налога на недвижимость.

Не выдерживает критики практика отечественной оценки, когда





рыночная стоимость земельных участков устанавливается капитализацией ставки земельного налога [13]. Доходный метод предусматривает оценку путем капитализации финансовых потоков, составляющих доход от объекта недвижимости. По отношению к земельным участкам в качестве такого финансового потока может применяться рыночная арендная плата. Ставки же земельного налога к рыночной арендной плате отношения не имеют. Ставки земельного налога установлены в кабинете и не связаны ни с рынком, ни с целевым назначением земельного участка, ни с его возможным наилучшим использованием. Все оценки, выполненные методом капитализации ставки земельного налога, можно подвергать сомнению.

Заблуждение относительно объекта оценки характерны и для порядка переоценки основных средств. В нормативном акте, регулирующем порядок переоценки, сказано, что «оценщик при проведении переоценки определяет рыночную стоимость (без учета налога на добавленную стоимость) основных средств...» [3]. Рыночная стоимость недвижимости относится к земельному участку (праву на него) и его улучшениям. Но земельные участки или права на них, как известно, к основным фондам не относятся, в бухгалтерских балансах не учитываются. Получается, что переоценка предусматривает определение величины рыночной стоимости земельного участка с улучшениями за вычетом рыночной стоимости самого земельного участка или прав на него. Но ведь так никогда не делалось.

### Выводы.

1. Проблема совершенствования отечественных методов оценки недвижимого имущества является крайне актуальной. Представляется, что развитие методики оценки недвижимости должно осуществляться на основе следующих принципов:

*Принцип единой основы для оценки в различных целях.* В качестве основы для исчисления различных видов стоимости (налоговой, залоговой, страховой, приватизационной и др.) следует признать рыночную стоимость земельных участков с улучшениями.

*Принцип методологической совместимости.* Оценка рыночной стоимости должна отвечать стандартам Международного комитета по стандартам в области оценки ISVC.

*Принцип минимизации количества стандартов, учитывающих местные особенности оценки.* Множество инструкций, методик, положений в отношении оценки следует заменить двумя:

1) методикой массовой (кадастровой) оценки земельных участков и капитальных строений;

2) методикой индивидуальной оценки рыночной стоимости земельных участков и их улучшений.

*Принцип сходимости кадастровой и рыночной стоимости.* Стоимость недвижимой собственности, установленная путем массовой (кадастровой) оценки, должна аппроксимировать ее рыночную стоимость. Кадастровая стоимость должна считаться рыночной стоимостью для всех целей применения до тех пор, пока несогласные с ней заинтересованные лица не потребуют установить рыночную стоимость путем индивидуальной оценки. Рыночную стоимость, установленную путем индивидуальной оценки, следует считать более достоверной, чем кадастровую стоимость, установленную путем массовой оценки.

2. Вектор совершенствования оценочной деятельности состоит не в разработке новых методик оценки, а в создании необходимой инфраструктуры оценочной деятельности.

3. Вещные права на земельные участки необходимо признать активами, учитывать их в бухгалтерских балансах юридических лиц по кадастровой стоимости, а также при приватизации государственной собственности.

### Литература:

1. Экономика, оценка и управление недвижимостью: Материалы докладов Международной научно-практической конференции, 1-3 декабря 2004 г., г. Минск. – Мн.: БГТУ, 2004. – 514 с.

2. International Valuation Standards // International Valuation Standards Committee, 6d Edition London, UK, 2003. – 458 p.

3. Инструкция о порядке переоценки основных средств по состоянию на 1 ян-

варя 2005 г. / Постановление Министерства статистики и анализа Республики Беларусь от 24 декабря 2004 г. № 231.

4. Положение по переоценке государственного жилищного фонда в Республике Беларусь по состоянию на 1 января 2001 г. / Постановление Министерства статистики и анализа Республики Беларусь от 9 января 2001 г. № 3.

5. Об оценке стоимости жилья с учетом его потребительских качеств / Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 25 ноября 1992 г. № 710.

6. Методика оценки зданий и строений, принадлежащих физическим лицам / Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 23 декабря 1996 г. № 140.

7. Положение об оценке государственного имущества / Утверждено приказами Министерства экономики Республики Беларусь от 14 мая 1996 г.; Министерства статистики и анализа Республики Беларусь от 13 мая 1996 г.; Министерства государственного имущества Республики Беларусь от 16 апреля 1996 г.

8. Методика оценки стоимости разрушенных (поврежденных) в результате стихийных бедствий, аварий и катастроф зданий и сооружений, оборудования и иного имущества / Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 13 мая 1997 г. № 60; Министерства экономики Республики Беларусь от 17 июня 1998 г. № 22-03/2852; Министерства финансов Республики Беларусь от 18 июля 1998 г. № 07-4/422.

9. Методика оценки стоимости декларируемого имущества (жилые дома с надворными постройками, гаражи, иные строения, квартиры, а также их части (доли)) / Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 13 мая 1997 г. № 60.

10. Порядок определения страховой стоимости строений, подлежащих обязательному страхованию / Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 16.

11. Радюк А. Задача навести порядок – Национальная экономическая газета. – 2005. – 8 февраля.

12. Булатецкая. Е. Сомнительны не только множители, но и принципы – Белорусский рынок. – 2001. – № 2. – С. 21.

13. Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости и имущественных прав на нее / Постановление коллегии Министерства государственного имущества Республики Беларусь от 27 ноября 2000 г. № 26.

**С. Шавров,**  
генеральный директор  
ГУП «Национальное кадастровое  
агентство»