

4. Денисов В. В., Гутенев В. В., Луганская И. А. и др. Экология. – М.: Вузовская книга, 2002. – 728 с.

5. Янушко А. Д., Киселев А. Ф. Экономика лесного хозяйства. – Мн.: Высшая школа, 1972. – 368 с.

УДК 504\*06

Т.М. Братенкова, аспирант

### **СПЕЦИФИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СОСТАВЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

This article tells about specific features of land resources as object of the estimation in composition of premises.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации [2].

В современных условиях земля является одним из сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости по следующим причинам:

- 1) специфика данного объекта;
- 2) неразработанность нормативно-правовой базы;
- 3) неразвитость земельного рынка в стране.

Отличия земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:

а) земля является важнейшим природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости [4]. Природа неравномерно «разбросала» свои ресурсы, а потому каждый конкретный земельный участок более подходит к тому или иному виду хозяйственной деятельности. Содержимое недр, высота над уровнем моря, количество солнечных дней в году, другие климатические различия определяют особенности земельного фактора, разные условия хозяйствования в отдельных регионах;

б) уникальность земли по сравнению с другими ресурсами заключается и в том, что она недвижима. Общая площадь земли в данной местности фиксирована, так же как и площадь угодий, пригодных к использованию. Она не может увеличиваться вслед за ростом цен на землю и уменьшаться вслед за их падением. Тем не менее следует заметить, что количество земли может быть увеличено посредством дренажа, а плодородие существующих угодий разрушается вследствие сверхэксплуатации [1];

в) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:

– как основного 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 различных объектов недвижимости;

г) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов. Поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта [4].

Так, если рассматривать городские земельные участки, то возможность их застройки и использования, а в некоторых странах даже и само совершение с ними сделок регулируется и контролируется государством (чаще всего органами местной власти). Таким образом, собственность на землю в отличие от других товаров не является абсолютной и ограничивается в интересах общества. Для чего это делается? Ведь в условиях рыночной экономики участок покупается тем, кто может дать за него наиболее высокую цену, а следовательно, наиболее эффективно его использовать. Поэтому сам по себе свободный рынок уже обеспечивает наилучшее и наиболее выгодное использование участка. Но нужно учесть, что каждый участок представляет собой лишь часть сложного организма, называемого городом. В некоторых случаях наилучшее (то есть наиболее прибыльное) использование участка отрицательно влияет на привлекательность и стоимость других участков. Интересы горожан и городского общества в целом состоят в том, чтобы город был красивым и удобным для жизни, а также чтобы он мог и дальше нормально развиваться. Эти интересы находят отражение в мерах земельного и градостроительного регулирования. Среди них выделяют основные группы.

1. Публичные сервитуты (право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта (актов) или договора между администрацией города и физическим или юридическим лицом [3]).

2. Градостроительные регламенты.

3. Градостроительные планы.

4. Разрешения и обязательства (для выполнения строительных работ на участке проект должен быть согласован с городской администрацией; кроме того, в некоторых случаях покупатель земельного участка принимает на себя и другие обязательства, например закончить строительство к определенному сроку).

Все эти ограничения существенно меняют ту картину землепользования, которая сложилась бы под действием только рыночных механизмов. Поэтому цена земельного участка в решающей степени зависит от конкретных прав по его использованию. Кроме того, содержание и надежность прав собственности, аренды и залоговых прав весьма различаются в разных странах. Для оценки земли необходимо учесть также и объем этих прав, и риски, с ними связанные. Можно сделать вывод, что на рынке городской недвижимости сделки совершаются не с объектами, а с правами относительно этих объектов.

Городские земельные участки являются уникальными товарами, пользование, владение и распоряжение которыми контролируются и регулируются государством [5];

д) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается [4].

Владелец же земельного участка, предназначенного для застройки или уже застроенного, в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения имеют опреде-

ленный срок службы, что особенно актуально в настоящее время, когда многие здания, сооружения и технологии физически и морально устарели [4].

Однако земельные участки под недвижимость приносят совершенно другой доход (ренту), чем сельскохозяйственные земли, и, соответственно, иначе оцениваются. Эта рента прежде всего определяется местоположением участка. Именно оно определяет наиболее доходный способ застройки и использования участка. Однако местоположение является сложным и плохо формализуемым понятием. В него входит и принадлежность участка к тому или иному кварталу или зоне города, и особенности расположения внутри данного квартала или зоны, и общая доступность данного участка к общегородской транспортной системе при совершении поездок с различными целями с учетом неравномерности распределения в городе рабочих мест, жилья, зон отдыха и обслуживания и т. д. Все эти обстоятельства создают для участка совершенно особенный спрос. Этот спрос определяет назначение участка, плотность и качество его застройки, цены за аренду построенных помещений. Соотнося ожидаемую капитализированную плату (арендную) с затратами на реализацию проекта, получаем ту максимальную цену, которую застройщик может заплатить за земельный участок. При этом, естественно, от местоположения зависят не только спрос и арендная плата за помещения, но и затраты на строительство и подготовку участка к застройке. Если к этому добавить еще и то обстоятельство, что размеры и, главное, форма участков в городе значительно варьируют, то становится ясно, что городские земельные участки не являются одним видом товара, а представляют собой множество уникальных товаров, каждый из которых имеет свои уникальные качества и свою уникальную цену [5].

Таким образом, экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

При этом необходимо особо подчеркнуть роль государства, земельная политика которого должна быть направлена на рациональное использование и охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей природной среды, способствуя тем самым принятию научно обоснованных решений в области землепользования и градостроительства.

Заниженная оценка стоимости земли порождает неэффективное землепользование в сельском и лесном хозяйствах, а также нерациональную модель городского развития, например размещение в центральной части промышленных зон, а также экологически вредных предприятий.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Базылев Н.И., Бондарь А.Н., Гурко С.П. и др. Экономическая теория: Учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. – Минск: БГЭУ, 1997. – 550 с.
2. Кодекс Республики Беларусь о земле. – Минск: Амалфея, 2001. – 112 с.
3. Нагаев Р.Т. Энциклопедический словарь «Недвижимость». – Казань: ГУП «ПИК "Идел-Пресс"», 2001. – 896 с.
4. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
5. Проблемы становления и регулирования рынков городской недвижимости / Под ред. Л.Э. Лимонова. – СПб.: Наука, 1997. – 216 с.