УДК 332.62

Е.Н.БЫКОВА, *канд. техн. наук, доцент, vilena1979@mail.ru*
Национальный минерально-сырьевой университет «Горный», Санкт-Петербург

E.N.BYKOVA, *PhD in eng. sc., associate professor, vilena1979@mail.ru*
National Mineral Resources University (Mining University), Saint Petersburg

ОПЫТ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В ГЕРМАНИИ

Проведен анализ нормативно-правовой и методической базы по оценке земли в Германии. Исследована работа комитетов экспертной оценки: их задачи, цели, методики. Изучен практический опыт массовой оценки земель в г. Бохум, г. Эссен, округе Реклингхаузен. Применение различных методов оценки в городах Германии способствует интенсивному развитию научно-технической базы по индивидуальной и массовой оценке земельных участков под жилое строительство.

Ключевые слова: оценка земли, рыночная цена, земельный участок

EXPERIENCE EVALUATION OF LAND IN GERMANY

The article includes an analysis of the legal and technical framework of land assessment in Germany. Work of the Committee of peer review of their goals, objectives, methods of evaluation of land are presented. Practical experience of mass land valuation in Bochum, Essen, Recklinghausen District studied. The use of different assessment methods in the German cities promotes intensive development of the scientific and technical basis for individual and mass valuation of land for residential construction.

Key words: valuation of land, the market price, land plot.

Земля является не только основным богатством любого государства, но и важнейшим показателем его ресурсного потенциала. Земля как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах обладает стоимостью, качественная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики. Необходимость в получении достоверной стоимости земельных участков испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти любой страны при управлении земельными ресурсами, проведении рациональной земельной, инвестиционной и налоговой политики.

Зарубежный опыт оценки земель включает изучение методологических и методических подходов к оценке в развитых странах. К одной из наиболее перспективных и находящихся на высоком уровне развития стран относится Германия. В стране достаточно серьезное внимание уделяется разработке и совершенствованию методов оценки земель для создания зон нормативной стоимости земли (массовая оценка), которые в дальнейшем используются для налогообложения.

Научное исследование проводилось в рамках реализации научно-исследовательского гранта «Михаил Ломоносов» и финансировалось совместно Министерством образования и науки РФ и Германской службой академических обменов (DAAD).

Исследование процессов массовой оценки земель в Германии необходимо начать с изучения немецкого законодательства. Основополагающим нормативным документов ФРГ в области оценки земельных ресурсов является основной закон (Консти-

туция), принятый 23 мая 1949 г. Статья 14 Конституции гласит, что, во-первых, в Германии право собственности и наследования гарантировано его гражданам (это обеспечивает безопасность собственности на землю и служит основой для сделок с недвижимостью); во-вторых, право собственности налагает на собственника определенные обязательства; в-третьих, экспроприация (лишение собственности) допустима только для общественного блага (может предусматриваться только на основании закона и с выплатой убытков) [3].

Нормативным документом второго уровня является Кодекс по недвижимости и строительству от 23.06.1960 (BauGB), который устанавливает правовые принципы планирования строительства и структуры, архитектуры и развития населенных пунктов. Параграфы 192-198 Кодекса по недвижимости и строительству определяют особенности, касающиеся оценки земельного участка: понятие Комитета экспертной оценки, его задачи, полномочия, понятие рыночной цены, нормативной стоимости, принципы ведения Базы данных цен сделок и прочие положения по изданию правовых предписаний [2]. Другие положения, касающиеся оценки земли, основываются на Постановлении о землепользовании (Baunutzungsverordnung), Федеральном Законе об оценке (Wertermittlungsverordnung), Руководстве по оценке (Wertermittlungsrichtlinie), Постановлении комитета экспертного регулирования (Gutachterausschussverordnung), Руководстве по возмещению убытков (Entschädigungsrichtlinien), Распоряжении о нормальных издержках производства (Normalherstellungskosten) и другой правовой базе.

Третьим всеобъемлющим нормативным документом является Гражданский кодекс (BGB) 18.08.1896, вступивший в силу 01.01.1900. Он формирует основу всего гражданского (частного) права, включая вопросы вещного, семейного и наследственного права [1]. Одним из основных законов, связанных с оценкой земли, является Федеральный Закон об оценке (06.12.1988 / 18.08.1997; WertV), который описывает общепризнанные правила определения рыночной стоимости. WertV обязателен для использования государственными учреждениями, однако он также служит основой для определения стоимости независимыми оценщиками. В соответствии с § 2 этого закона «Объектом оценки стоимости может быть недвижимость или части земельного участка, в том числе его улучшения, такие как здания, внешние сооружения и другие объекты». Также оценка стоимости может относиться к отдельным частям описанных выше объектов. В законе представлены три стандартизированных подхода к оценке недвижимости: сравнительный, доходный и затратный [4].

В Германии для определения стоимости земли и других оценок формируются независимые комитеты экспертной оценки. Они были введены в 1960 г., когда вступил в силу Кодекс по недвижимости и строительству (BauGB). Такие комитеты должны обеспечивать прозрачность земельного рынка, они являются автономными, независимыми и суверенными коллегиальными органами, преимущественно расположенными в городах окружного подчинения и округах. Комитеты экспертной оценки состоят из председателя и почетных экспертов. Правительство округа является надзорной судебной инстанцией, следящей за соблюдением предписаний закона при выполнении задач Комитетом экспертной оценки. При этом оно не влияет на самостоятельное и независимое определение стоимости земельных участков и на другие экспертные оценки Комитета. В задачи Комитета экспертной оценки согласно § 193 гл.1 BauGB входит определение рыночной стоимости застроенных и незастроенных земель, а также прав на землю в случаях: ходатайства ответственных органов во исполнение законов в соответствии со своими обязанностями; случаях, регламентированных правовыми нормами при установлении стоимости земель, размеров убытков землепользователей и прав на землю; ходатайства собственников, владельцев или других лиц, имеющих права на землю, и правомочных граждан – законных наследников для определения их законной доли наследства; ходатайства судов и судебных органов.

Согласно § 193 BauGB целями Комитета экспертной оценки являются: определение размера компенсаций в связи с потерей прав и других имущественных убытков; ведение Базы данных цен сделок, оценка и определение нормативов стоимости земли и других данных, необходимых для оценки; выдача заключений по земельным участкам. Кроме того, Положение о комитетах экспертной оценки по определению стоимости земельных участков (GAVO NRW) раскрывает и другие дополнительные задачи комитета.

Достаточно важным является ведение Комитетом экспертной оценки Базы данных цен сделок, информация из которой в дальнейшем используется как в массовой оценке земли для целей налогообложения, так и в других необходимых целях.

Изучение практического опыта массовой оценки земель позволило сделать заключение о том, что в городах Германии используются различные методы оценки для создания зон нормативной стоимости земель, в том числе гедонистический метод, метод стоимости местоположения, метод «Дерева целей» и другие статистические и экспертные методы.

Так, например, в г.Бохум применяется метод стоимости местоположения. На основе этого метода устанавливаются критерии местоположения (транспортные связи: общественный и личный транспорт; дорожное

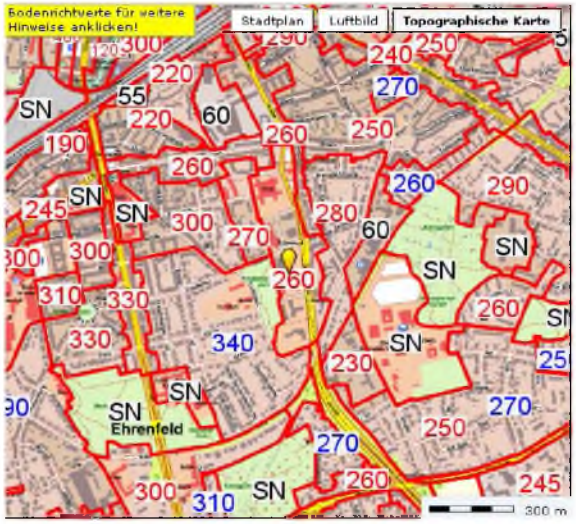


Рис.1. Зоны нормативной стоимости земли г.Бохума

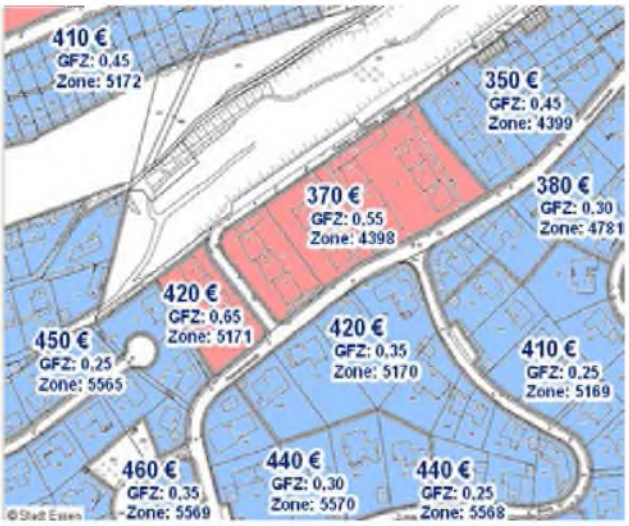


Рис.2. Зоны нормативной стоимости земли г.Эссен

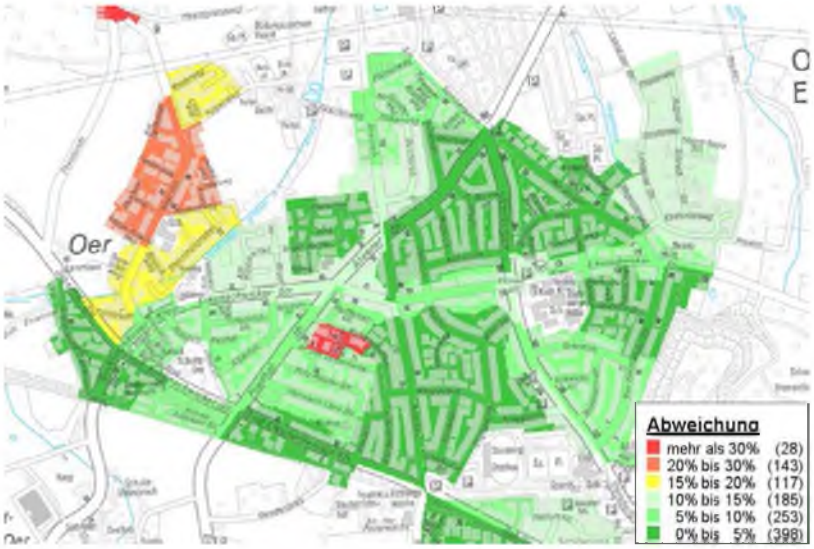


Рис.3. Зонирование части территории округа Реклингхаузен

строительство: парковки, пешеходные и велосипедные дорожки; инфраструктура: государственные учреждения, близость к центру, сфера обслуживания; градостроительная ситуация: качество застройки, озеленение, расстояние до зон отдыха; социально-экономическая структура; выбросы: качество воздуха, уровень шума; дополнительный местный фактор). Затем формируются зоны нормативных стоимостей на основе корреляционно-регрессионного анализа (рис.1). Дополнительно определяются необходимые коэффициенты градостроительной ценности, характеризующие площадь, форму и рельеф земельных участков, которые вводятся для повышения или снижения нормативной стоимости земли.

В г.Эссен зоны нормативной стоимости земли формируются на основе метода географически взвешенной регрессии (Hedonik). При этом состав влияющих факторов определяют эксперты. Результаты оценки земель в виде зон нормативной стоимости земли представлены на рис.2.

В округе Реклингхаузен недавно была разработана новая модель оценки, которая состоит из старой части (специальные характеристики объекта при покупке – площадь, форма и т.д.); объективных критериев местоположения (данные, которые можно получить – инфраструктура, транспорт, зеленые площади и т.д.) и интерсубъективных критериев местоположения. Для оценки факторов используется экспертный метод, затем на основе регрессионного анализа получается формула регрессионной модели, которая необходима для определения цен за земельные участки, не участвующие в сделках с недвижимостью. На рис.3 представлено новое зонирование части территории округа Реклингхаузен и указана разница в значениях нормативной стоимости земли по новой и старой методикам в процентном соотношении.

На основе проведенного анализа законодательства, а также опыта массовой оценки земель в Германии можно заключить, что необходимость совершенствования как нормативной, так и методической базы оценки является необходимым и перспективным направлением развития страны, поскольку с результатами такой оценки связано налогообложение на землю. Особенно актуально в Германии и других развитых странах стоит вопрос учета экологических факторов при оценке земли. Учет или неучет этих факторов оказывает большое влияние на корректность принятия различного рода управленческих решений, на эффективность использования недвижимости и на формирование представления о наиболее рациональном использовании земли в конкретном районе или городе.

ЛИТЕРАТУРА

1. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Ausfertigungsdatum: 18.08.1896.

2. Baugesetzbuch (BauGB). Ausfertigungsdatum: 23.06.1960.

3. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Ausfertigungsdatum: 23.05.1949.

4. Wertermittlungsverordnung (WertV). Ausfertigungsdatum: 06.12.1988/18/08/1997.

REFERENCES

1. German Civil Code (BGB). Date of issue: 18.08.1896.

2. Building Code (Building Code). Date of issue: 23.06.1960.

3. Basic Law for the Federal Republic of Germany. Date of issue: 23.05.1949.

4. Valuation Ordinance (WertV). Date of issue: 06.12.1988/18/08/1997.